

Bestemmingsplan

Kom Kneghsel, herziening woonbos

Gemeente Eersel



Bestemmingsplan

Kom Knegsel, herziening woonbos

Gemeente Eersel

Toelichting

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

mei 2013

Vastgesteld:

30 mei 2013

Projectgegevens:

TOE02-0252271-01A

REG02-0252271-01A

TEK02-0252271-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.0770.BPKherwb3005-VAST

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

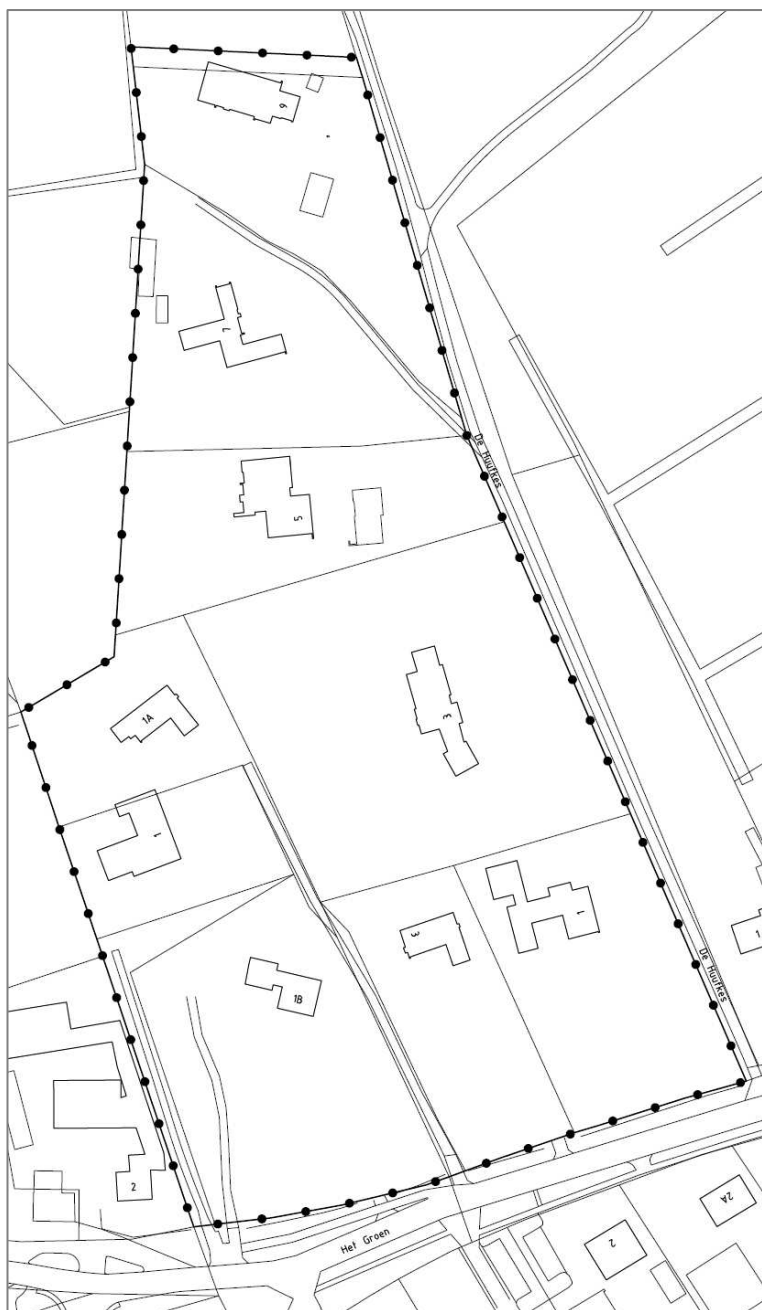
Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Herziening van de verbeelding	3
2.2	Plansystematiek	3
3	Haalbaarheid	5
3.1	Uitvoerbaarheid	5
3.2	Procedures	5



Begrenzing plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

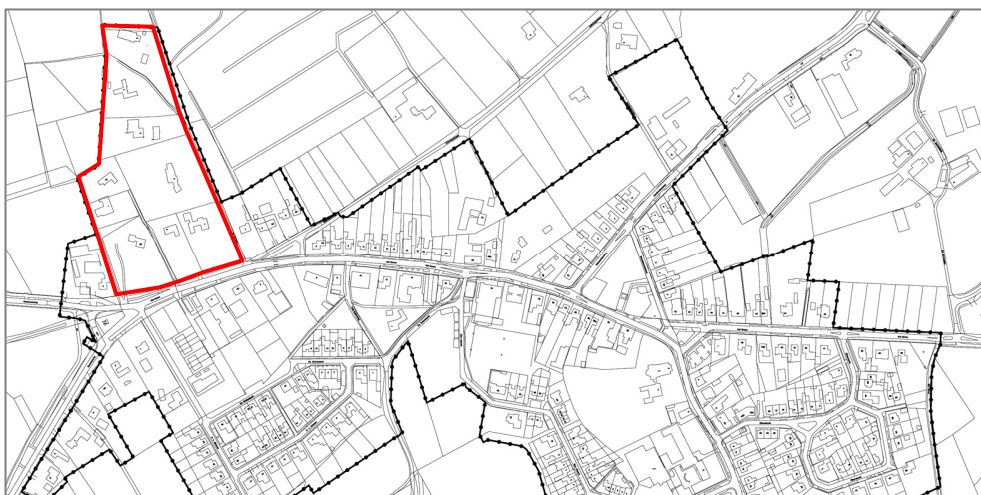
Op 31 maart 2011 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Kom Knegsel' vastgesteld. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de hele kern Knegsel, inclusief het woonbos in het noordwestelijk deel van het dorp. Het bestemmingsplan had tot doel om de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van Knegsel vast te leggen in een actueel juridisch-planologisch kader. Om de kenmerkende variatie van goot- en bouwhoogten in het dorp te behouden, is er in het bestemmingsplan 'Kom Knegsel' voor gekozen om voor alle woningen de actuele goot- en bouwhoogte vast te leggen.

Eén van de bewoners van het woonbos heeft beroep ingesteld tegen het bestemmingsplan 'Kom Knegsel' vanwege de beperking van de maximaal toegestane bouwhoogte ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 4 april 2012 uitspraak gedaan en geoordeeld dat onvoldoende is gemotiveerd waarom de maximale bouwhoogte van de woningen in het woonbos in het bestemmingsplan 'Kom Knegsel' is teruggebracht tot de actuele bouwhoogte. De woningen in het woonbos liggen naar oordeel van de Afdeling in een bosgebied aan de rand van de kern en maken daarom geen deel uit van de bebouwing langs de dorpslinten. De aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende motivering om de maximale bouwhoogte af te stemmen op de actuele bouwhoogte (namelijk het behoud van de bebouwingskarakteristiek langs de dorpslinten) is dan ook niet van toepassing op het woonbos. De Afdeling heeft het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Kom Knegsel' vernietigd, voor zover dit betrekking had op de bestemming 'Wonen - Woonbos' op het perceel Het Groen 1a.

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om voor het perceel Het Groen 1a te voorzien in een actueel bestemmingsplan. Voor dat perceel geldt door de vernietiging van het bestemmingsplan 'Kom Knegsel' op dit moment namelijk een gedateerd bestemmingsplan. Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan biedt ook de mogelijkheid om voor de overige woningen in het woonbos de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte aan te passen. Hoewel de eigenaren van de overige percelen in het woonbos geen beroep hebben ingesteld tegen het bestemmingsplan 'Kom Knegsel', geldt voor deze percelen immers dezelfde overweging als voor het perceel Het Groen 1a. Ook deze percelen liggen in het bosgebied, waardoor het uit ruimtelijk oogpunt minder relevant is om hier de actuele goot- en bouwhoogte vast te leggen. De voorheen geldende bouw mogelijkheden worden uit oogpunt van rechtsgelijkheid daarom ook voor de overige woningen in het woonbos teruggebracht. Voorliggend bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op een herziening van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Kom Knegsel', door het aanpassen van de maximale goot- en bouwhoogte van de woningen in het woonbos. Voor het overige blijven de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Kom Knegsel' onverkort van toepassing voor de percelen in het plangebied.

1.2 Begrenzing plangebied

De aanpassingen die in voorliggend bestemmingsplan worden gedaan, hebben betrekking op een vijftal bestemmingsvlakken met de bestemming 'Wonen - Woonbos' zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Knegsel'. Voor de duidelijkheid is ervoor gekozen om in het plangebied van deze herziening ook de overige woonpercelen in het woonbos en de gronden met de bestemming 'Bos' rond de woonpercelen op te nemen. Aangezien de regels van het bestemmingsplan 'Kom Knegsel' (opnieuw) van toepassing worden verklaard op deze gronden, verandert er uit juridisch-planologisch oogpunt niets. Doordat het plangebied groter is dan alleen de vijf percelen waarvan de bouw-mogelijkheden worden herzien, ontstaat echter wel een duidelijkere verbeelding die de gebruiks- en bouw-mogelijkheden in het hele woonbos inzichtelijk maakt. De grens van het plangebied wordt in het oosten gevormd door De Huufkes en in het zuiden door Het Groen. De noordelijke en westelijke plangrens volgen de planbegrenzing van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Knegsel'. In het zuidwesten wordt de grens van het plangebied gevormd door de oostelijke perceelsgrens van het bedrijfsperceel aan de Vessemseweg 2.



Begrenzing plangebied (rode lijn) geprojecteerd op plangebied bestemmingsplan 'Kom Knegsel'

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het grootste gedeelte van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kom Knegsel'. Dit bestemmingsplan is op 31 maart 2011 vastgesteld door de gemeenteraad en is, daags na de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, op 5 april 2012 onherroepelijk geworden. De Afdeling heeft het bestemmingsplan 'Kom Knegsel' vernietigd voor zover het de bestemming 'Wonen - Woonbos' op het perceel Het Groen 1a betreft. Voor dit perceel vigeert daarom het bestemmingsplan 'Kom Knegsel', dat is vastgesteld op 25 februari 1997 en goedgekeurd door Ge-deputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 1 september 1997.

2 Planbeschrijving

2.1 Herziening van de verbeelding

Het bestemmingsplan 'Kom Knegsel, eerste herziening' is een partiële herziening van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Kom Knegsel'. In lijn met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn de goot- en bouwhoogte van een aantal woningen in het woonbos aangepast. Voor een aantal woningen in het woonbos blijven de goot- en bouwhoogte ongewijzigd ten opzichte van de goot- en bouwhoogte die in het bestemmingsplan 'Kom Knegsel' zijn opgenomen. Het gaat daarbij om woningen die in de huidige situatie al een hogere goothoogte hebben dan 4 meter of waarvan de eigenaar heeft aangegeven de mogelijkheden uit het vastgestelde bestemmingsplan 'Kom Knegsel' te willen handhaven. In onderstaande tabel is een overzicht van de aanpassingen ten opzichte van het bestemmingsplan 'Kom Knegsel' opgenomen.

Tabel: aanpassingen ten opzichte van het bestemmingsplan 'Kom Knegsel'. In blauw de adressen waar een aanpassing van de goot- en/of bouwhoogte plaatsvindt

Adres	Bestemmingsplan 'Kom Knegsel' (2010)		Bestemmingsplan 'Kom Knegsel, herziening woonbos'	
	goothoogte	bouwhoogte	goothoogte	bouwhoogte
Het Groen 1	4,5	4,5	4	9
Het Groen 1a*	-	-	4	9
Het Groen 1b	6,5	6,5	6,5	6,5
Het Groen 3	5	5	5	5
De Huufkes 1	4	4	4	9
De Huufkes 3	4	9	4	9
De Huufkes 5	3,5	8,5	4	9
De Huufkes 7	6	6	6	6
De Huufkes 9	7	7	6	9

* Door de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vigeert voor dit perceel niet het bestemmingsplan 'Kom Knegsel' uit 2010 maar het bestemmingsplan 'Kom Knegsel' uit 1997

Daarnaast is in voorliggend bestemmingsplan het bestemmingsvlak en het bouwvlak rond de woning De Huufkes 1 aangepast. In het bestemmingsplan 'Kom Knegsel' was abusievelijk niet alle aanwezige bebouwing positief bestemd. Het noordwestelijk deel van het bestemmingsvlak en het bouwvlak zijn met 3 meter verruimd, zodat alle bestaande bebouwing op het perceel positief is bestemd.

2.2 Plansystematiek

Voorliggend bestemmingsplan heeft slechts betrekking op een herziening van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Kom Knegsel' door het aanpassen van een aantal maatvoeringsaanduidingen voor de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte.

Daarnaast is op één locatie de bestemming 'Wonen - Woonbos' in beperkte mate verruimd overeenkomstig de feitelijke situatie. De regels van het bestemmingsplan 'Kom Knegsel' zijn onverkort van toepassing op de bestemmingen in het plangebied van dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Kom Knegsel, herziening woonbos' bevat dan ook geen uitgebreide set regels, maar slechts een verwijzing naar de regels van het op 31 maart 2011 vastgestelde bestemmingsplan 'Kom Knegsel'.

De regels van dit bestemmingsplan zijn beperkt tot enkele artikelen. In artikel 1 is aangegeven wat de naam en het identificatienummer van het bestemmingsplan zijn. In artikel 2 zijn de regels van het bestemmingsplan 'Kom Knegsel' onverkort van toepassing verklaard op deze herziening. Artikel 3 bevat het overgangsrecht en in artikel 4 is de slotregel opgenomen.

3 Haalbaarheid

3.1 Uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Kom Knegsel, herziening woonbos' heeft betrekking op een ondergeschikte aanpassing van de bouwmogelijkheden in het woonbos. Gezien het karakter van het bestemmingsplan is een toetsing aan de provinciale en gemeentelijke beleidskaders niet zinvol. Er is ook geen sprake van milieuhygiënische aspecten waarvoor onderzoek noodzakelijk is. De gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone' die in het bestemmingsplan 'Kom Knegsel' is opgenomen ter bescherming van de belangen van vliegbasis Eindhoven, is ook opgenomen op de verbeelding van deze herziening. De regeling die aan deze gebiedsaanduiding is gekoppeld (een maximale bouwhoogte van 72,4 m + NAP) is onverkort van toepassing op het plangebied.

Onderhavige herziening maakt geen bouwplan mogelijk in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Kostenverhaal is daarom niet aan de orde, zodat er geen sprake is van de noodzaak van het opstellen van een exploitatieplan of het sluiten van anterieure overeenkomsten met ontwikkelende partijen. Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar.

3.2 Procedures

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Knegsel, herziening woonbos' is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar Waterschap De Dommel. Het waterschap heeft per brief d.d. 16 januari 2013 aangegeven dat het plan geen gevolgen heeft voor de watershuishouding en dat wordt ingestemd met het plan in het kader van de watertoetsprocedure.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Knegsel, herziening woonbos' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 24 januari 2013 gedurende zes weken ter visie gelegen, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Kom Knegsel, herziening woonbos' is op 30 mei 2013 vastgesteld door de gemeenteraad.