

Wijzigingsplan
KOM EERSEL 1^e HERZIENING WIJZIGING 5

16.03769

Gemeente Eersel

KOM EERSEL 1^e HERZIENING WIJZIGING 5

Inhoud

- 1) Toelichting
- 2) Bestemmingsplanregels
- 3) Verbeelding, id-nummer NL.IMRO.0770.WPEwlns2027-ONTW

Datum: 11 april 2016
Status: ontwerp

TOELICHTING

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Doel	5
1.4 Geldende bestemmingsplannen	5
2. Bestaande situatie.....	6
2.1 Ruimtelijke structuur.....	6
2.2 Functionele structuur.....	6
3. Beleidskader	7
3.1 Gemeentelijke beleid.....	7
3.2 Provinciaal beleid	7
4. Milieuhygiënische en planologische aspecten	8
4.1 Water.....	8
4.2 Natuur.....	8
4.3 Cultuurhistorie	8
4.4 Bedrijfshinder	8
4.5 Geluid	8
4.6 Luchtkwaliteit.....	8
4.7 Bodemkwaliteit	8
4.8 Externe veiligheid	8
4.9 Totaalbeeld aspecten	8
5. Planbeschrijving.....	9
5.1 Uitgangspunten/bestaande situatie	9
5.2 Nieuwe Ontwikkelingen/concrete beschrijving plan	9
6. Juridische planbeschrijving.....	10
7. Economische uitvoerbaarheid	11
8. Procedure.....	12

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 13 juli 2010 is een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een bouwplan op de hoek Nieuwstraat-Willibrorduslaan dat voorzag in een parkeerkelder, 1050 m² commerciële ruimte en 20 hoogwaardige appartementen. Voor dit plan is een uitgebreide planologische procedure gevoerd.

Door de economische terugval en de malaise op de woningmarkt is dit project echter nooit gerealiseerd.

Later is gestart met de ontwikkeling van een plan voor 36 kleinere en goedkopere appartementen waarbij de parkeerkelder en commerciële ruimte gehandhaafd bleven.

Inmiddels is de detailhandelsvisie vastgesteld en daaruit is gebleken dat de toevoeging van 1050 m² verkoopvloeroppervlak op deze locatie niet meer wenselijk is. Gelet hierop was wederom een aanpassing van de plannen noodzakelijk.

Het plan is nu zodanig aangepast dat de kelder is vervallen, de begane grond is ingericht voor bergruimte en parkeren. De drie woonlagen met 36 appartementen zijn gehandhaafd. Op de hoek van de Nieuwstraat en de Willibrorduslaan is een publieksruimte geprojecteerd die niet als winkelruimte mag worden gebruikt.

Dit plan kan volledig worden gerealiseerd binnen de contouren van het eerste plan en derhalve ook binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan Kom Eersel 1^e herziening dat later is vastgesteld.

Met een wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan kan het aantal woningen van 20 worden verhoogd naar 36. De procedure hiervoor is inmiddels gestart.

1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit de adressen Nieuwstraat 37 t/m 43 oneven.

1.3 Doel

Het realiseren van een plan van 36 appartementen in plaats van een plan voor 20 appartementen en commerciële ruimte.

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan “Kom Eersel, 1e Herziening”.

2. Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

De bebouwing aan de Nieuwstraat wordt aan de Noordzijde gevormd door over het algemeen forse gesloten bebouwing.

Aan de zuidzijde heeft de bebouwing een meer open karakter en is de bebouwing ook minder fors. Het geldende bestemmingsplan maakt op de hoek Willibrorduslaan- Nieuwstraat ook aan de zuidzijde forse bebouwing mogelijk. Het voorliggende initiatief zal door een relatief grote bouwhoogte een uitzondering vormen aan de zuidzijde.

2.2 Functionele structuur

Het plangebied ligt in een aanloopgebied naar het kernwinkelgebied dat wordt gevormd door de Nieuwstraat tussen de Markt en de Schoolstraat. Het te realiseren appartementencomplex zal vanuit het eerste gedeelte van de Nieuwstraat en vanuit de Willibrorduslaan de entree naar het kernwinkelgebied begeleiden.

3. Beleidskader

3.1 Provinciaal beleid

Het plangebied ligt in het stedelijk gebied. Het aantal te realiseren appartementen past binnen de provinciale woning bouwcijfers en is opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma.

3.2 Gemeentelijke beleid

Het geldende bestemmingsplan “Kom Eersel 1e herziening” maakt het mogelijk om op de planlocatie een appartementencomplex met commerciële ruimten en een parkeerkelder te realiseren.

Binnen de in het bestemmingsplan bepaalde contouren, zowel op de verbeelding als in de regels, kammedewerking worden verleend aan het voorliggende bouwplan met dien verstande dat het aantal te bouwen wooneenheden moet worden vermeerderd met 16.

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

4.1 Water

De planwijziging heeft geen effect op de waterhuishouding. Hier wordt gebruik gemaakt van de planologische maatregelen die nu al gelden.

4.2 Natuur

De planwijziging heeft geen effect op natuuraspecten.

4.3 Cultuurhistorie

De planwijziging heeft geen effect op aspecten van cultuurhistorie.

4.4 Bedrijfshinder

Er is geen sprake van bedrijfshinder.

4.5 Geluid

De planwijziging geeft geen aanleiding tot een vernieuwd onderzoek in het kader van geluid. Door de toename van het aantal woningen wordt wel een nieuw besluit genomen voor een ontheffing hogere grenswaarde.

4.6 Luchtkwaliteit

De planwijziging geeft geen aanleiding tot een nieuw onderzoek naar de luchtkwaliteit.

4.7 Bodemkwaliteit

De kwaliteit van de bodem is geschikt gebleken voor een dergelijke ontwikkeling.

4.8 Externe veiligheid

Het plangebied is niet gelegen in een invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen. Op het gebied van externe veiligheid zijn derhalve geen belemmeringen te verwachten voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Totaalbeeld aspecten

Er zijn geen milieuhygiënische of andere aspecten die de ophoging van het aantal woningen belemmeren.

5. Planbeschrijving

5.1 Uitgangspunten/bestaande situatie

Het plangebied is voor het realiseren van een bouwplan op de hoek Nieuwstraat-Willibrorduslaan dat voorziet in een parkeerkelder, 1.050 m² commerciële ruimte en 20 hoogwaardige appartementen.

5.2 Nieuwe Ontwikkelingen/concrete beschrijving plan

Het plan is nu zodanig aangepast dat de kelder is vervallen, de begane grond is ingericht voor berging en parkeren. De drie woonlagen met 36 appartementen zijn gehandhaafd. Op de hoek van de Nieuwstraat en de Willibrorduslaan is een publieksruimte geprojecteerd die niet als winkelruimte mag worden gebruikt.

Dit plan kan volledig worden gerealiseerd binnen de contouren van het eerste plan en derhalve ook binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan Kom Eersel 1e herziening dat later is vastgesteld.

6. Juridische planbeschrijving

De regels van het wijzigingsplan zijn één-op-één overgenomen uit het bestemmingsplan Kom Eersel, eerste herziening. Met dien verstande dat een aantal maximaal te bouwen woningen is opgenomen.

7. Economische uitvoerbaarheid

Voor de economische uitvoerbaarheid is een anterieure overeenkomst afgesloten.

8. Procedure

Het ontwerpwijzigingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd en zal vervolgens vastgesteld worden.

Bijlagen