

Wijzigingsplan

Eikenbocht 52, Knegsel Gemeente Eersel



Oprichten woonhuis aan de Eikenbocht 52 te Knegsel
Impressie straatbeeld
14 november 2016

project
onderdeel
datum
- schaal

Marc Buijs Architect
Rens Schoonhoven Architect
Maatbos 15
5531 MX Bladel
tel. 0497 - 360054
mob. 06 - 12663921
info@gewoonarchitecten.nl
www.gewoonarchitecten.nl



WIJZIGINGSPLAN

Eikenbocht 52, Knegsel

Gemeente Eersel

Toelichting

Regels

Verbeelding

Opdrachtgever Familie Swaans

Auteur Drs. Ing. G.M. Swaans - van der Helm / Ing. J. H.J.M. Swaans

Datum 23 mei 2017

Projectnummer: 2016-1807

Colofon

2017, Vitence Mobiliteit, Alle rechten voorbehouden.

Niets uit deze uitgave mag worden veeelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand en/of openbaar gemaakt worden in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever of auteur.

Toelichting

Inhoudsopgave

1. Bouwen aan de Eikenbocht 52	4
2. Planbeschrijving	7
3. Beleidskader	12
4. Milieuhygiënische en planologische verantwoording	13
5. Financiële haalbaarheid	17

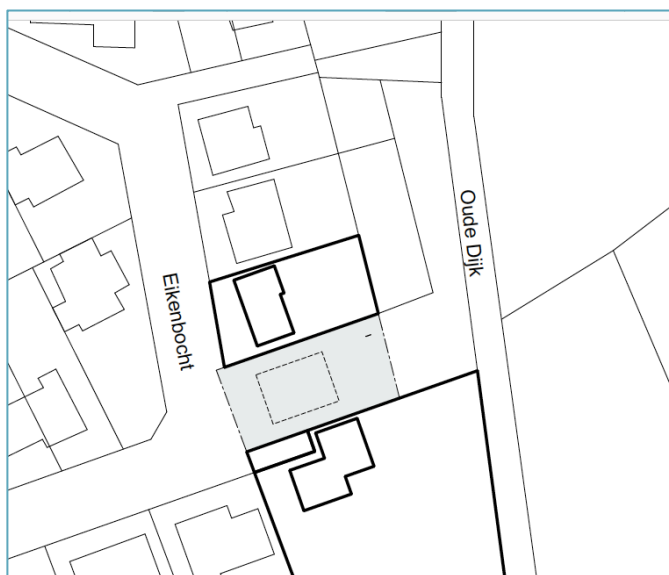
1. Bouwen aan de Eikenbocht 52

Aanleiding

In opdracht van een particuliere initiatiefnemer wordt een woning ontwikkeld aan Eikenbocht 52 in Knegsel. Deze uitbreiding past niet in het vigerende bestemmingsplan „Kom Knegsel“ voor de locatie. In dit bestemmingsplan is aan de locatie een wijzigingsbevoegdheid toegewezen. De voorgenomen wijziging past binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid, zodat dit wijzigingsplan is opgesteld.

Plangebied

Het plangebied van dit wijzigingsplan ligt aan de oostkant van de kern Knegsel. Het betreft het onbebouwde perceel Eikenbocht 52, kadastraal bekend onder, gemeente Vessem, sectie F, nummer 3996. Aan de oostzijde wordt het gebied begrensd door de bestemming bos. Aan de noord en zuid zijde wordt het perceel begrensd door woonpercelen met vrijstaande woningen met huisnummer Eikenbocht 50 en 54.



Figuur 1: Perceel zoals opgenomen in kadaster

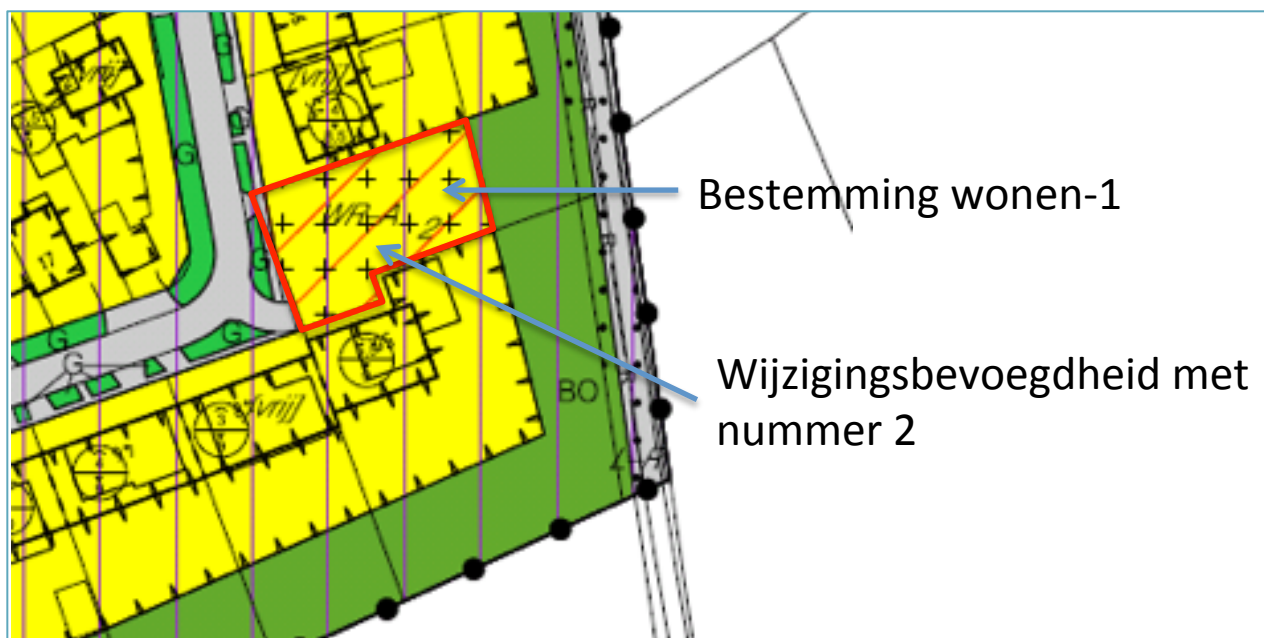
Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert bestemmingsplan „Kom Knegsel“. Dit plan is op 31 maart 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Eersel. Voor het plangebied geldt de bestemming Wonen – 1 en wijzigingsbevoegdheid met nummer 2 (WR-A2).

Voor het gehele plangebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze is in de regels van het bestemmingsplan beschreven in artikel 25 onderdeel h. Hierin is bepaald dat Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn om op de plankaart het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de nieuwbouw van maximaal een woning. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:

1. De ontwikkeling mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
2. Er mag geen sprake zijn van milieu hygiënische belemmeringen.
3. De woningbouw dient te passen binnen het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid.
4. De ontwikkeling dient inpasbaar te zijn vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt.
5. Er dient rekening gehouden te worden met de gevolgen voor de waterhuishouding (waterkwaliteit en waterkwantiteit).
6. Er dient te worden aangetoond dat geen archeologische belemmeringen aanwezig zijn, dan wel dat bescherming van de aanwezige archeologische waarden voldoende is gewaarborgd.
7. De economische haalbaarheid dient te zijn gegarandeerd.
8. De bouwhoogte van woningen mag niet meer bedragen dan 10 m.

De voorgenomen realisatie van de woning past niet in het vigerende bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is geen bouwvlak opgenomen, maar past wel binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. In dit wijzigingsplan is de uitbreiding toegelicht en op de noodzakelijke punten onderbouwd.



Figuur 2: uitsnede bestemmingsplan 'Kom Knegsel'

Bij het plan behorende stukken

Dit wijzigingsplan bestaat uit drie (onder)delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels, waarin voornamelijk wordt verwezen naar het vigerende bestemmingsplan 'Kom Knegsel' voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen, en voorliggende toelichting waarin de keuzes die in het wijzigingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

Leeswijzer

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving wordt gegeven van de voorgenomen ontwikkeling en hoe deze is vertaald naar voorliggend bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 is het vigerende beleid voor het plangebied opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt in gegaan op de relevante milieu hygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. De financiële haalbaarheid staat beschreven in hoofdstuk 5. Tot slot bevat hoofdstuk 6 een toelichting op de gevolgde procedures.

2. Planbeschrijving

Bestaande situatie

De Eikenbocht is een woonstraat (verblijfsfunctie) waar alleen bestemmingsverkeer komt. Dit perceel ligt in de uiterste zuidoost-hoek van het woonwijkje ten zuiden van het Groen – Veldhovenseweg en ten oosten van de Steenselseweg.



De bebouwing aan de Eikenbocht bestaat uit vrijstaande woningen in een groene omgeving gelegen. In de buurt van het perceel is geen bebouwing van cultuurhistorische waarde aanwezig.

Toekomstige situatie

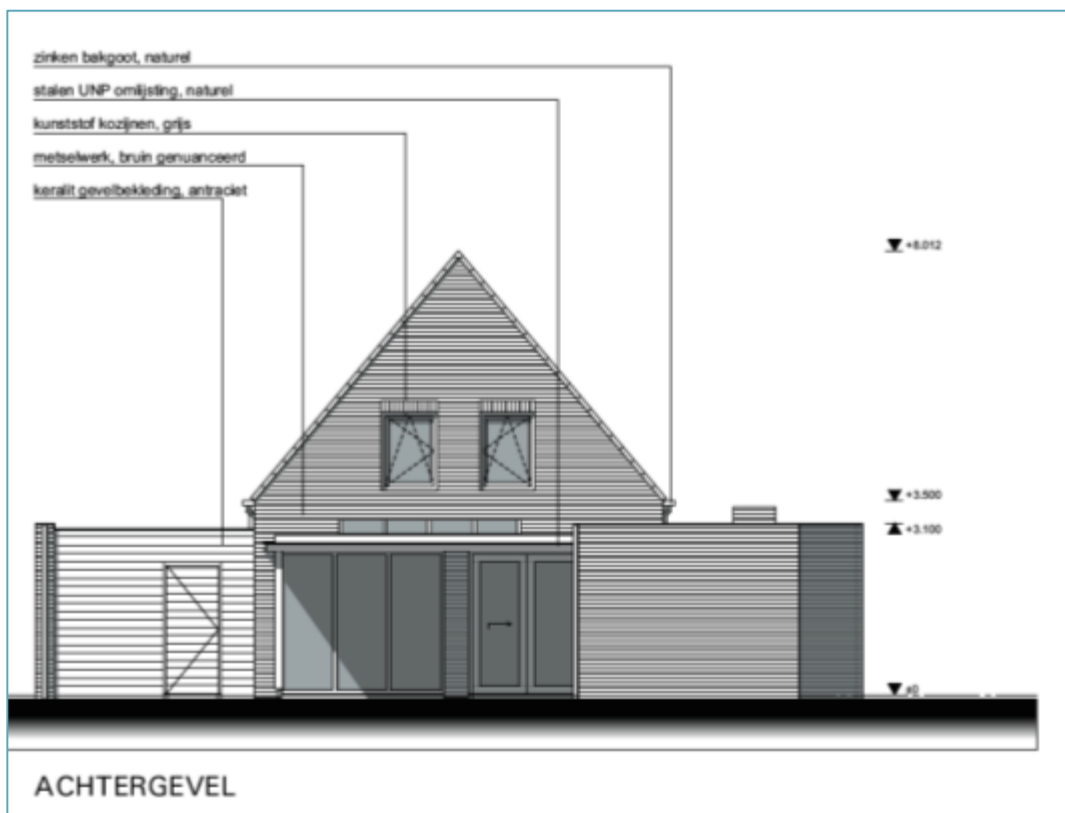
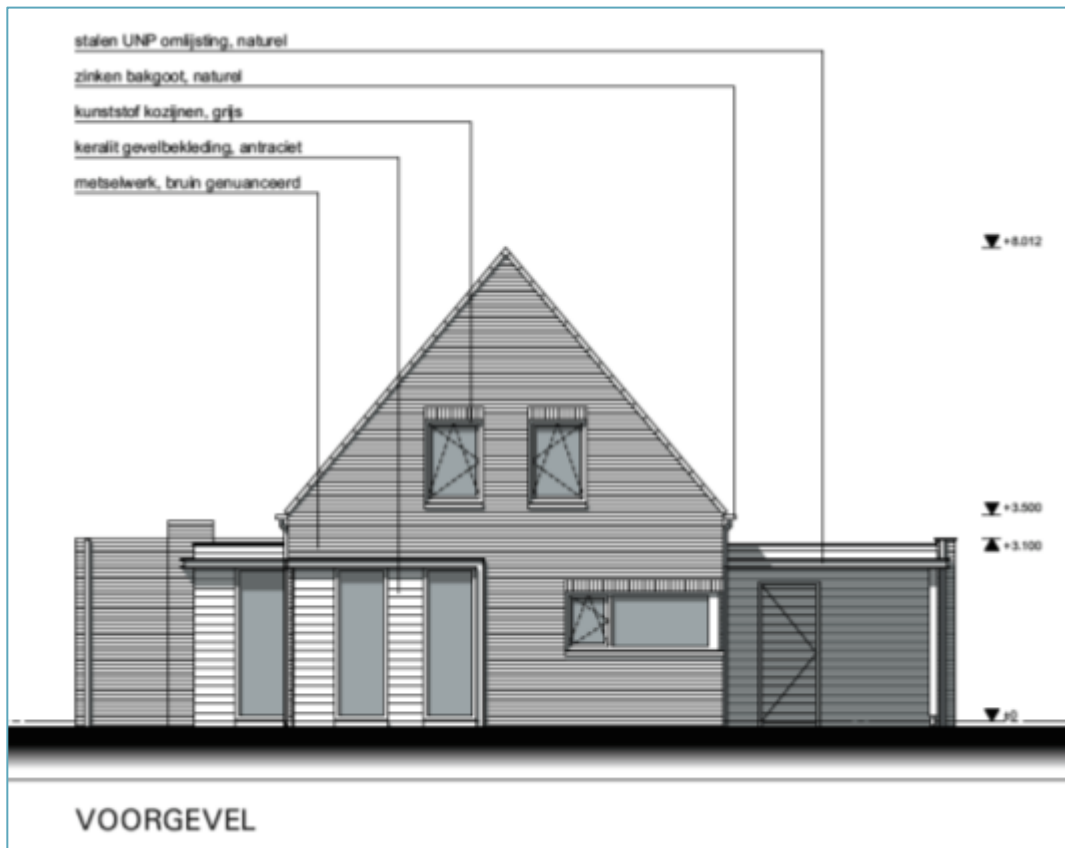
De positie van het woonhuis is zo goed mogelijk afgestemd op de bestaande woningen. Links van de nieuwe woning loopt de straat iets schuin en is deze schuine lijn ook te zien in een groter wordende voortuin en een sprongetje tussen de bestaande woningen. Voor de nieuwe woning is eenzelfde sprongetje toegepast. De nieuwe woning is gelijk gezet aan de kopgevel van de bestaande woning die in de hoek van de Eikenbocht is gelegen.

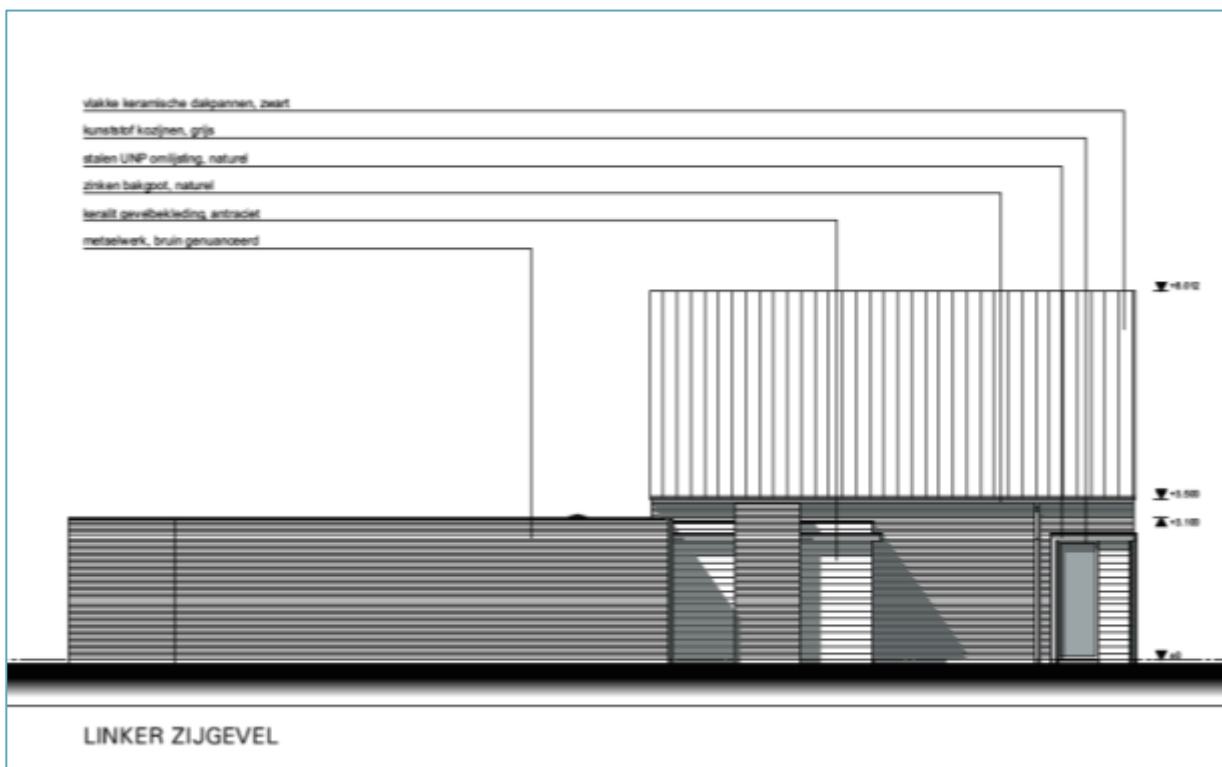
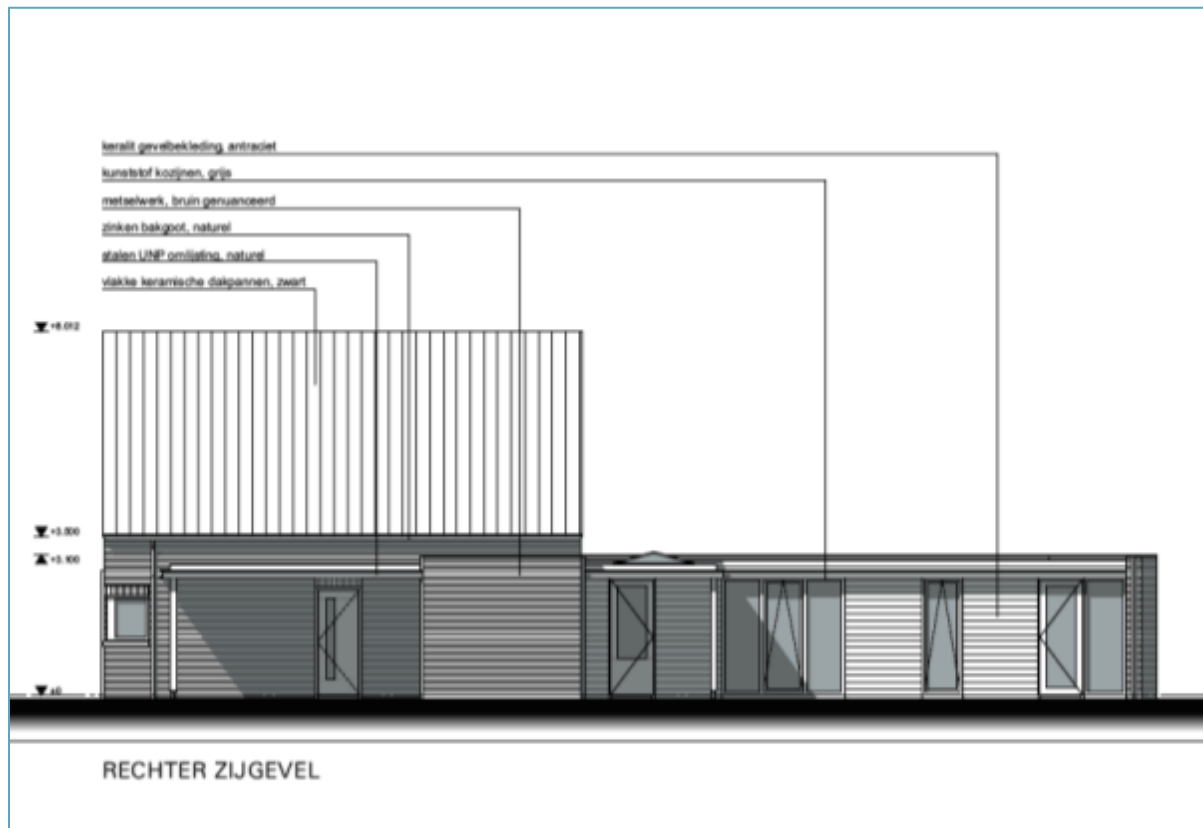


Daarnaast is gekeken naar de afstand tussen de woningen onderling. De woning van de linkerburen staat op ongeveer 1,60 m van de perceelgrens, terwijl de woning van de rechterburen op ongeveer 5,40 m van de perceelgrens staat. De variatie in de afstand tussen de zijdelingse perceelgrenzen zorgt voor een ontspannen straatbeeld. De nieuwe woning speelt met zijn asymmetrische ligging hierop in.

Impressie vormgeving en mogelijke materialisering







Vertaling naar wijzigingsplan

Bij de vertaling van het bouwplan naar het wijzigingsplan is uitgegaan van de regeling zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan „Kom Knegsel“. Op de verbeelding van voorliggend wijzigingsplan zijn ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan beperkte wijzigingen doorgevoerd.

Op het perceel blijft de woonbestemming (‘Wonen -1’) van kracht. Om de nieuwe woning mogelijk te maken, is een bouwvlak opgenomen. Aan dit bouwvlak zijn maximale goothoogte, bouwhoogte en bebouwingstypologie toegekend. Hierbij is rekening gehouden met de stedenbouwkundige randvoorwaarden, zoals deze door de gemeente zijn bepaald voor deze ontwikkeling. Het bouwvlak blijft aan beide zijden minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelgrens verwijderd.

De te realiseren inrit is reeds mogelijk binnen de bestemming ‘Wonen -1’.

Juridische toelichting

De regels van het bestemmingsplan „Kom Knegsel“, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Eersel op 31 maart 2011, blijven onveranderd van toepassing.

3. Beleidskader

De realisatie van een woning aan de Eikenbocht 52 valt binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Kom Knegsel'. In het kader van dit plan is reeds een beleidsmatige afweging gemaakt. Aangezien in de tussentijd geen nieuw beleid is geformuleerd dat van invloed is op deze afweging, wordt met betrekking tot beleid verwezen naar het bestemmingsplan 'Kom Knegsel'. In voorliggend wijzigingsplan wordt derhalve niet concreet ingegaan op het beleid.

4. Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Bij het opstellen van een bestemmings-/wijzigingsplan is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieu hygiënische aspecten. Omdat door middel van voorliggend wijzigingsplan een ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, moet worden aangetoond dat deze haalbaar is in relatie tot planologische en milieu hygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

Met deze verantwoording wordt tevens voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid uit bestemmingsplan „Kom Knegsel”.

Water

De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op de riolering. De voorgenomen ontwikkeling, namelijk de realisatie van een woning, vormt geen belemmering voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water, conform het beleid van de gemeente Eersel voor wat betreft de waterhuishouding.

Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaai en/of spoorweglawaaai. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km per uur zone. In het plangebied wordt een woning gerealiseerd. Dit is een geluidsgevoelige functie, maar het plangebied wordt volledig omgeven door 30 km per uur wegen. Conform de Wet geluidhinder geldt voor deze wegen geen eis tot akoestisch onderzoek. Uit de regionale verkeer en milieukaart van de gemeente Eersel blijkt dat de te verwachte waardes lager zijn dan 58 dBA. Dit betekent dat hier een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd kan worden.

Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de „Wet Luchtkwaliteit”) bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet Milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet Milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal

Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van een ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van een woning. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

Externe veiligheid

In het bestemmingsplan 'Kom Knegsel' wordt geconcludeerd dat ten aanzien van het thema externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de opgenomen wijzigingsbevoegdheden.

Milieuhinder omliggende bedrijven

In het bestemmingsplan 'Kom Knegsel' is voor de locaties van de wijzigingsbevoegdheden beoordeeld of het leefklimaat ter plaatse van deze wijzigingsbevoegdheid acceptabel is. Daarvoor is in 2009 een onderzoek uitgevoerd. Op voorliggende locatie was een goed leefklimaat. In de tussenliggende periode van 2009 tot nu is de situatie in de omgeving niet gewijzigd. Het plangebied ligt in een rustige woonwijk, er zijn geen hinderlijke activiteiten in de omgeving en er worden ook geen hinderlijke activiteiten toegevoegd aan de omgeving. Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

Archeologie

De basis van het bureau-onderzoek archeologie is het archeologisch bureauonderzoek Knegsel, Duizel en Wintelre (SRE, Milieudienst, 27 januari 2009). Hiervoor is onderzoek gedaan op het naastliggende perceel, namelijk Eikenbocht 54 (onderzoek locatie 2). De conclusie uit dat rapport is dat op deze locatie een lage archeologische verwachting heeft voor prehistorische en historische perioden. Dit komt overeen met de gegevens die uit de opeenvolgende historische kaarten te halen valt. Het betreffende perceel de afgelopen eeuwen in gebruik geweest als agrarische gronden. Er is geen aanleiding voor nader inventariserend veldonderzoek.



Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. In december 2016 is ter plaatse een verkennend bodem onderzoek uitgevoerd (zie rapport Verkennend bodemonderzoek Eikenbocht 52 te Knegsel, 15 december 2016). De conclusie hieruit is dat de boven- en ondergrond zowel zintuiglijk als analytisch schoon zijn. Ook wordt geconcludeerd dat het grondwater licht verhoogde concentraties aan zink, cadmium en barium in het grondwater. Deze onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende interventiewaarde.

Flora en fauna

Er bevindt zich geen EHS of GHS binnen het plangebied. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake. Er zijn geen natuurgebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebieden) in de directe omgeving van het plangebied aanwezig. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan (EHS) of een voortoets (Nb-wet). Er hoeft geen nader onderzoek verricht te worden of een ontheffing aangevraagd worden. Er zijn geen belemmeringen vanuit flora en fauna te verwachten.

Kabels en leidingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5. Financiële haalbaarheid

Wanneer met een ruimtelijk plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld.

De gemeente Eersel heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over de plankosten. De plankosten zijn dus anderzins verzekerd en is het nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

Verbeelding

