

Ruimtelijke onderbouwing Den Ekker 32

1 Inleiding

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Sint-Oedenrode

1.1 Aanleiding

Door Van Hooft Architecten is namens Luc van der Heijden en Iris van de Meijden, Pastoor Smitsstraat 17, 5491 XL, Olland, een schetsplan ingediend voor de bouw van een vrijstaande woning op de locatie Den Ekker 32. Het vigerende bestemmingsplan "Olland" laat een vrijstaande woning op de plek waar dit gewenst is niet toe. Een afwijking van het bestemmingsplan is daarom nodig om dit type woning te kunnen bouwen.

Dit beperkte rapport vormt de ruimtelijke onderbouwing voor bovengenoemde afwijkingsprocedure. Belangrijk onderdeel van deze onderbouwing is de motivering van het project op verschillende ruimtelijk relevante onderwerpen.

1.2 Situering plangebied

De locatie ligt aan Den Ekker te Olland. De woningbouwlocatie 'Den Ekker' is gelegen aan de noordwestzijde van de kern Olland, dat deel uitmaakt van de gemeente Sint-Oedenrode. De locatie is gelegen in de nabijheid van de velden van VV Olland. Het projectgebied bestaat uit een bouwkaavel, direct gelegen aan Den Ekker.



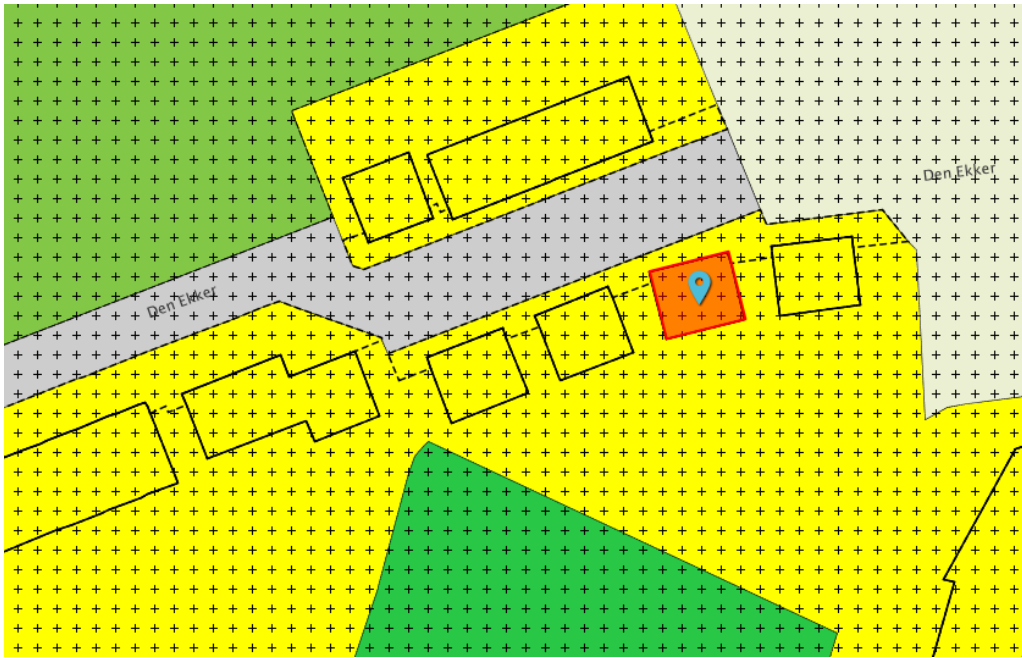
Figuur 1: locatie Den Ekker 32

2 Bestemmingsplan

2.1 Bestemmingen

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Olland". Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 24 september 2009.

Figuur 2 geeft een uitsnede weer van de vigerende verbeelding waarin de locatie Den Ekker 32 is aangegeven.



Figuur 2: locatie Den Ekker 32 in Bestemmingsplan Olland

Op de locatie Den Ekker 32 zijn onderstaande bestemmingen gelegen:

“Wonen”

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis met dien verstande dat maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw en bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van het beroep aan huis, met een maximum van 100 m²;
- b. een bedrijf in milieucategorie 1 en/of 2, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- c. voorzieningen van algemeen nut;

met de daarbijbehorende:

- d. tuinen en erven;
- e. parkeervoorzieningen.

Het perceel Den Ekker 32 heeft de bouwaanduiding twee-aaneen.

“Waarde – Archeologie”

- a. De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden te verwachten archeologische waarden.
- b. Al hetgeen in deze regels omtrent de hoofdbestemmingen binnen het gebied met de bestemming Waarde - Archeologie is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien het verenigbaar is met het belang van de te verwachten archeologische waarden.

2.2 Bouwregels

Het ingediende schetsplan voldoet aan de bouwregels uit het vigerende plan “Olland”, waaronder de minimale afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bij vrijstaande woningen van 3 meter. Ook aan de maximale nok- en goothoogten van hoofd- en bijgebouw wordt voldaan.

3 Verantwoording

3.1 Stedenbouwkundige verantwoording

In de straat Den Ekker zijn zowel vrijstaande twee-onder-een-kap woningen als rijenwoningen aanwezig. Ook zijn in de straat Den Ekker enkele vrijstaande woningen te vinden. De woningen aan Den Ekker zijn destijds in samenhang ontworpen en hebben een traditionele vormgeving. De hoogte van de woningen is twee bouwlagen en een forse kap. De gevels zijn opgetrokken in een donkerkleurige baksteen waarbij accenten zijn toegepast.

De beoogde woning aan Den Ekker 32 krijgt, in harmonie met de omgeving, ook twee bouwlagen en een kap. Qua kleur en bouwstijl wordt aangesloten bij de omliggende woningen.

Het bouwplan past hiermee in de ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van Den Ekker.



Figuur 3: Schetsplan Den Ekker 32

Parkeren en ontsluiting

Doordat in plaats van een twee-aaneen gebouwde woning nu een vrijstaande woning wordt ontwikkeld, ontstaat er een zekere 'verduunning' en deze zal leiden tot meer ruimte op eigen terrein. In de nieuwe ontwikkeling zal dan ook niet een groter aantal parkeerplaatsen buiten het eigen terrein benodigd zijn.

Concluderend kan worden gesteld dat de aanwezige woningen geen extra overlast ondervinden van het parkeren van deze ontwikkeling ten opzichte van het bepaalde in het vigerende bestemmingsplan "Olland". Het aantal woningen neemt immers af.

Den Ekker is voor autoverkeer uitsluitend bereikbaar via de Pastoor Smitsstraat. Door de bouw van een vrijstaande woning in plaats van een twee-aaneen woning, zal naar verwachting een lichte verbetering optreden wat betreft de verkeersaantrekkende werking. In ieder geval zal het plan geen (extra) verkeersproblemen in de desbetreffende straat geven.

3.2 Effecten op gebiedswaarden

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft uitsluitend tot doel in planologische zin te kunnen afwijken van het bestemmingsplan "Olland" ter plaatse van de locatie Den Ekker 32. Dit voor de mogelijkheid om ter plaatse een vrijstaande woning te kunnen oprichten.

De effecten van de voorgenomen woningbouw op de locatie Den Ekker 32 op de aanwezige gebiedswaarden en functies in de omgeving zijn reeds afgewogen in het kader van de bestemmingsplanprocedure van het vigerende bestemmingsplan "Olland". Omdat er in programmatische zin geen toename van woningen plaatsvindt, noch qua maximale bouwcontouren afgeweken wordt van hetgeen planologisch is mogelijk gemaakt, kan gesteld worden dat er geen onevenredig negatieve effecten zullen optreden. Deze afwijking heeft ruimtelijk-functioneel een dusdanig beperkte impact dat nadere onderzoeken op het gebied van waarden en milieuhygiëne niet noodzakelijk zijn.

3.3 Water

Het perceel Den Ekker 32 is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan "Olland". In de waterparagraaf van het bestemmingsplan "Olland" staat het volgende beschreven:

"Uitgangspunten bij nieuwe bouwplannen is dat een groot deel van de neerslag niet meer onmiddellijk via het rioolstelsel of via watergangen uit het gebied wordt afgevoerd maar wordt gebufferd in oppervlaktewater, wordt geïnfiltreerd in de bodem of voor andere doeleinden wordt gebruikt. Binnen dit concept wordt gebruikt gemaakt van nieuwe 'innovatieve' oplossingsrichtingen en hierin te onderscheiden technieken en methoden. Afkoppelen (van verhard oppervlak), hergebruik van regenwater, infiltreren (van regenwater) en geïntegreerde rioolstelsels zijn hierbij de nieuwe oplossingsrichtingen.

Het waterschap spreekt de volgende voorkeursvolgorde uit ten aanzien van de omgang met neerslagwater:

- hergebruik van schoon neerslagwater (ten behoeve van toiletspoeling en tuinbesproeiing);
- infiltratie van schoon neerslagwater;
- bufferen en vertraagd afvoeren naar het oppervlaktewater;
- toepassing van het verbeterde gescheiden stelsel.

In het kader van het zogenaamd hydrologisch neutraal bouwen wordt bij nieuwbouwplannen een bufferende voorziening geëist die de piekafvoeren tijdens hevige neerslagsituaties reduceert. De afmetingen van een dergelijke buffervoorziening dienen zodanig te worden gekozen dat de piekafvoer uit het plangebied bij voorkeur de reguliere landelijke afvoer van circa 0,8l/sec/ha niet zal overschrijden. Het systeem dient te voldoen aan een neerslagkarakteristiek die statistisch gezien één maal in de tien jaar zal voorkomen. Er dient te worden gerekend met een neerslagvolume van 40mm."

In het bestemmingsplan "Olland" is op het perceel Den Ekker 32 een twee-aan-woning toegestaan. Deze ruimtelijke onderbouwing heeft uitsluitend tot doel in planologische zin te kunnen afwijken van het bestemmingsplan "Olland" ter plaatse van de locatie Den Ekker 32. Dit voor de mogelijkheid om ter plaatse een vrijstaande woning te kunnen oprichten.

Voor wat betreft de waterhuishouding veranderd er niets. Er wordt aangesloten bij de waterparagraaf uit het bestemmingsplan "Olland".