

UITWERKINGSPLAN 'Hoplaan 3' Baarschot

TOELICHTING

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

INHOUD

1.	INLEIDING	5
2.	PROJECTPROFIEL	7
3.	BESTEMMING 'WONEN – UIT TE WERKEN'	9
3.1	Vigerend bestemmingsplan	9
3.2	Artikel 8.2 Uitwerkingsregels	10
4.	MILIEUPLANOLOGISCHE ASPECTEN	13
5.	CONCLUSIE	15

1. INLEIDING

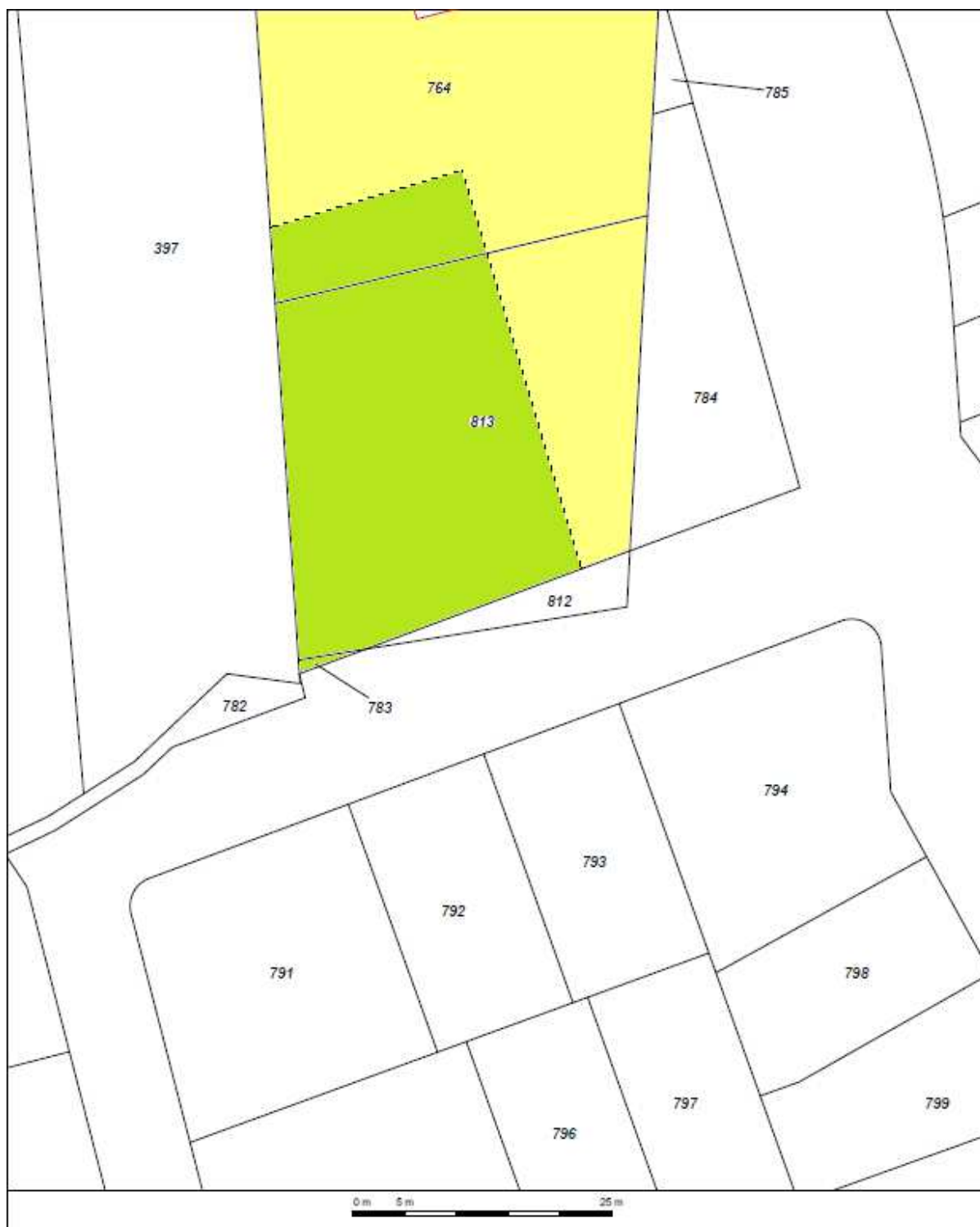
De heer De wit, hierna initiatiefnemer genoemd, is voornemens om de bestemming 'Wonen – Uit te werken' binnen het vigerend bestemmingsplan 'Brouwershof' te Baarschot uit te werken ten behoeve van de oprichting van een woning. In artikel 8.2 van het bestemmingsplan 'Brouwershof' worden uitwerkingsregels voorgesteld genoemd waaraan het uitwerkingsplan voor de geplande ontwikkeling moet voldoen. In onderhavige toelichting zal worden gemotiveerd dat de uit te werken woonbestemming voldoet aan de gestelde voorwaarden in artikel 8.2. Onderstaande figuur betreft een luchtfoto van het bestemmingsplan 'Brouwershof', waarin het plangebied is aangegeven, gesitueerd in de omgeving.



Figuur 1. Luchtfoto plangebied en omgeving (Bron: Bing Maps).

2. PROJECTPROFIEL

Het plangebied, de bestemming 'Wonen – Uit te werken' omvat delen van de percelen kadastraal bekend als Diessen, sectie E, nummers 764, 783 en 813. Figuur 2 geeft een uitsnede van de kadastrale kaart van het plangebied (groen) weer.



Figuur 2. Kadastrale kaart van het plangebied (groen).

Het plangebied maakt onderdeel uit van de ontwikkeling 'Brouwershof' waarvan het bestemmingsplan op 10 mei 2012 is vastgesteld. Navolgend in figuur 3 is het gehele stedenbouwkundig plan weergegeven waarvan het plangebied deel uitmaakt.

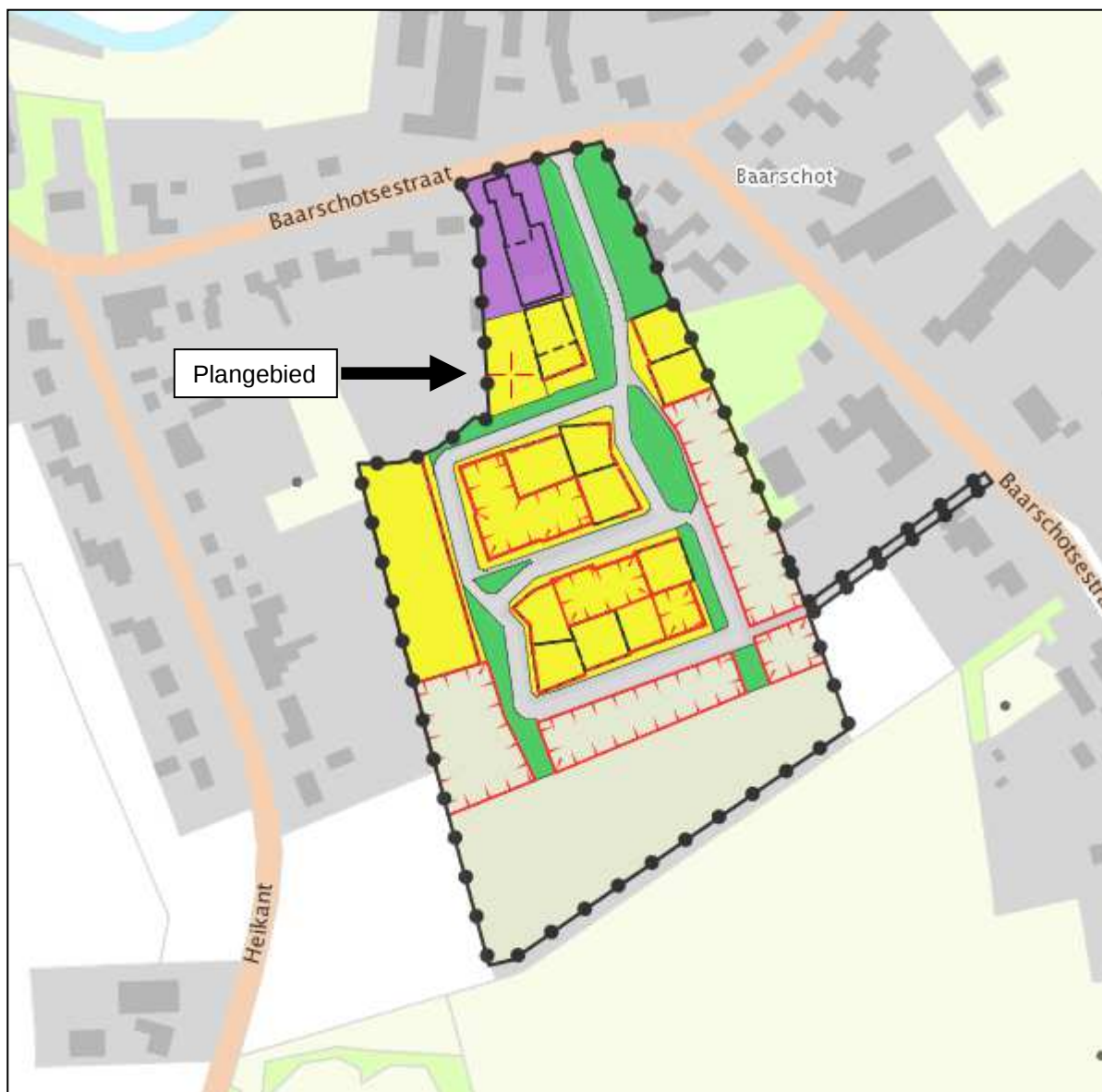


Figuur 3. Stedenbouwkundig plan waarin het plangebied (blauw) met de bestemming 'Wonen – Uit te werken' is meegenomen (Bron: Toelichting bestemmingsplan 'Brouwershof', auteur SAB).

3. BESTEMMING 'WONEN – UIT TE WERKEN'

3.1 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Brouwershof' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 10 mei 2012. Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen – Uit te werken'. Deze bestemming is in artikel 8 van het bestemmingsplan 'Brouwershof' uiteengezet. Hierbij zijn in artikel 8.2 uitwerkingsregels gegeven waaraan voldaan dient te worden indien de bestemming uitgewerkt wordt. Deze uitwerkingsregels zijn hierna in paragraaf 3.2 uitgewerkt. Figuur 4 geeft een beeld van het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 4. Verbeelding vigerend bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied.

3.2 Artikel 8.2 Uitwerkingsregels

Initiatiefnemer is voornemens de bestemming 'Wonen – Uit te werken' uit te werken. In artikel 8.2 van het bestemmingsplan 'Brouwershof' te Baarschot zijn hier voorwaarden voor opgenomen. Deze voorwaarden zijn navolgend weergegeven:

8.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in artikel 8.1 omschreven bestemming uit in een uitwerkingsplan met inachtneming van de volgende regels:

- a. het aantal te realiseren woningen bedraagt niet meer dan 1;
- b. de afstand van de woning tot de bestemming "Bedrijf" bedraagt minimaal 10 m;
- c. de goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal 6 respectievelijk 11 m;
- d. de uitvoerbaarheid van het uitwerkingsplan moet zijn gewaarborgd;
- e. voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid waarbij een minimale norm van 2,1 parkeerplaatsen voor vrijstaande woningen wordt gehanteerd;
- f. met betrekking tot bouwen van hoofdgebouwen, aan-en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn de bepalingen zoals opgenomen in artikel 7.2 van overeenkomstige toepassing;

Navolgend zijn de voorwaarden afzonderlijk uitgewerkt:

- a. **Het aantal te realiseren woningen bedraagt niet meer dan 1;**
Het aantal woningen zal niet meer dan 1 bedragen.
- b. **De afstand van de woning tot de bestemming "Bedrijf" bedraagt minimaal 10 m;**
De afstand van de woning tot de bestemming "Bedrijf" zal minimaal 10 m bedragen. Dit is op de verbeelding en in de regels juridisch verankerd.
- c. **De goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal 6 respectievelijk 11 m;**
De goot- en bouwhoogte zal maximaal 6 respectievelijk 11 m bedragen.
- d. **De uitvoerbaarheid van het uitwerkingsplan moet zijn gewaarborgd;**
De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen het uitwerkingsplan en de legeskosten die voldaan dienen te worden.

- e. Voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid waarbij een minimale norm van 2,1 parkeerplaatsen voor vrijstaande woningen wordt gehanteerd;**

De bestemming 'Wonen – Uit te werken' heeft een oppervlakte van circa 880 m², waarmee aan de parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen voor vrijstaande woningen op eigen perceel kan worden voldaan.

- f. Met betrekking tot bouwen van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn de bepalingen zoals opgenomen in artikel 7.2 van overeenkomstige toepassing;**

Voor de overige aspecten die betrekking hebben tot de bouwmogelijkheden binnen de bestemming 'Wonen – Uit te werken' voorziet artikel 7.2 van het bestemmingsplan 'Brouwershof'.

4. MILIEUPLANOLOGISCHE ASPECTEN

De milieuplanologische aspecten zijn uitgewerkt en toegelicht in de toelichting en de bijbehorende bijlagen van het bestemmingsplan 'Brouwershof' vastgesteld op 10 mei 2012. Uit deze toelichting blijkt dat er geen milieuplanologische aspecten zijn die de bouw van de woning binnen het plangebied belemmeren.

5. CONCLUSIE

Onderhavig uitwerkingsplan is opgesteld ten behoeve van de bouw van één woning binnen de bestemming 'Wonen – Uit te werken' binnen het bestemmingsplan 'Brouwershof' te Baarschot. Conform artikel 8.2 van het bestemmingsplan 'Brouwershof' worden voorwaarden gegeven waaraan de ontwikkeling moet voldoen.

Door middel van onderhavige toelichting bij het uitwerkingsplan is aangegeven dat aan de voorwaarden zoals genoemd in artikel 8.2 van het vigerende bestemmingsplan 'Brouwershof' wordt voldaan.