

Ruimtelijke onderbouwing
Bennenbroekstraat 30
Somerens-Eind

Gemeente Someren

Gemeente Someren

Bijlage 11

Naam document: Roxit-000058390_000

Behoort bij besluit, ingevolge mandaat van
burgemeester en wethouders van de
gemeente Someren, zaaknr:



Verseon: SOM/2017/24408



Opdrachtgever: Dhr. P. Respen
Boerenkamplaan 145
5712AD Someren-Eind

Projectlocatie: Bennenbroekstraat 30, 5712 BM Someren

Projectnummer: 17073.002

Datum: 25-01-2018

Opgesteld door: Teun van Welij

Status: Definitief

IMRO-code: NL.IMRO.0847.OV02017011-VS01



Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
T 013 519 94 58

Postel 8
5711 ET Someren
T 0493 745 015

F 013 519 97 27
E info@ontwerp-planologie.nl
I www.ontwerp-planologie.nl

IBAN NL 56 RABO 0152 305 149
BIC RABONL2U
KvK 180 61 619 - **BTW** 809392720B01



Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	3
1.1 Geldend planologisch regime.....	3
1.2 Procedure	4
1.3 Leeswijzer.....	4
2. PROJECTBESCHRIJVING	5
2.1 Bestaande situatie	5
2.2 Beoogde situatie.....	6
3. BELEIDSKADER.....	8
3.1 Structuurvisie	8
3.2 Nota 'Beleid voor niet-agrarische functies in het buitengebied en maatregelen ter stimulering van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen'	8
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	9
4.1 Bedrijven en milieuzonering	9
4.2 Waterparagraaf	9
4.3 Archeologie	9
4.4 Natuur	9
4.5 Ruimtelijke kwaliteit.....	10
5. PLANOLOGISCHE AFWEGING	11
6. BIJLAGEN.....	12



1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel van deze ruimtelijke onderbouwing, het vigerend planologisch regime en de procedure aan bod.

Aanleiding en doel

De heer Respen, hierna initiatiefnemer, is woonachtig aan de Boerenkampaan 145 te Someren-Eind. De initiatiefnemer is eigenaar van de projectlocatie aan de Bennenbroekstraat 30 te Someren-Eind en de naastgelegen weilanden. Op deze locatie zijn een woonhuis en verschillende bijgebouwen aanwezig, die in verouderde staat verkeren. In de beoogde situatie wordt alle bestaande bebouwing vervangen door een woonhuis van 165 m² en bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 360 m² (bijgebouw aan huis (31 m²), overkapping aan huis (48 m²), opslagloods (146 m²), tuinpaviljoen 35 m²), veldschuur voor dieren en opslag hooi(100 m²)).

Een gedeelte van het nieuw te bouwen woonhuis zal gebruikt worden voor aan huis verbonden beroep. De initiatiefnemer heeft bij zijn huidige woonlocatie een assurantiekantoor, dit wil hij op de projectlocatie voortzetten.

De weilanden aan de achterzijde en zijkant van de projectlocatie zijn eigendom van de initiatiefnemer. Op deze gronden wil hij hobbymatig dieren gaan houden. Eén van de nieuw te bouwen bijgebouwen dient voor het huisvesten van deze hobbydieren en de opslag van hooi. In een tweede bijgebouw worden landbouwwerktuigen opgeslagen die noodzakelijk zijn voor het hobbymatig bewerken van de gronden. Daarnaast is in dit gebouw ruimte voor een werkplaats en garage/berging.

Er heeft reeds overleg met de gemeente Someren plaatsgevonden over de plannen van de initiatiefnemer. Voor de realisatie van het nieuwe woonhuis is een schetsplan ingediend. Voor de bijgebouwen is een aanvraag voor een omgevingsvergunning bouw ingediend. Omdat het plan niet direct passend is in het geldende bestemmingsplan, kan medewerking verleend worden d.m.v. de uitgebreide WABO- procedure.

1.1 Geldend planologisch regime

De geldende bestemmingsplannen voor deze locatie zijn de bestemmingsplannen 'Someren Buitengebied' en 'Buitengebied Someren (2011), eerste partiële herziening'. In deze bestemmingsplannen is ter plaatse van het plangebied de bestemming 'Wonen' opgenomen. Daarnaast is de gebiedsaanduiding 'Bebouwingsconcentratie' aanwezig. Zie Afbeelding 1.



Afbeelding 1: Uitsnede geldend bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is opgenomen dat de oppervlakte aan bijgebouwen behorende bij een woning maximaal 100 m² mag bedragen. Hierdoor is het beoogde initiatief niet passend binnen het geldende bestemmingsplan.

1.2 Procedure

Voor het gewenste initiatief moet een aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend. Deze aanvraag bestaat uit de onderdelen 'bouw' en 'handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening'. Met toepassing van artikel 2.12, 1^e lid, onder a, onder 3 van de Wabo, kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning verlenen voor een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan. Volgens de Wabo is bij een dergelijke aanvraag de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Dit betekent dat de ontwerpvergunning voor een periode van 6 weken ter inzage moet worden gelegd alvorens de vergunning definitief kan worden verleend. Daarnaast moet de gemeenteraad van Someren een positieve 'verklaring van geen bedenkingen' afgeven aan het college. Na verlening van de vergunning is het voor belanghebbenden mogelijk om beroep in te stellen bij de Rechtbank. Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is de vergunning daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk.

1.3 Leeswijzer

In deze ruimtelijke onderbouwing is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, het geldende planologische regime en de te doorlopen procedure is beschreven.

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande en beoogde situatie omschreven. In hoofdstuk 3 wordt het van toepassing zijnde gemeentelijk beleid uiteengezet. In hoofdstuk 4 worden de verschillende milieu-hygiënische en planologische aspecten beschreven. Tot slot is in hoofdstuk 5 een integrale planologische afweging opgenomen.



2. Projectbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

De locatie bevindt zich op een relatief rustige plek aan de rand van de bebouwde kom, grenzend aan het buitengebied. Het perceel naast- en aan de achterzijde van de woning is ook in eigendom van de initiatiefnemer, zie afbeelding 2.



Afbeelding 2: Ligging plangebied (plangebied in rood aangegeven, perceel met blauw)

De huidige bebouwing van de projectlocatie stamt uit de vorige eeuw en bestaat uit een woning met een vast bijgebouw en twee losse bijgebouwen. De gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt 361 m². De gebouwen zijn in verouderde staat. De bijgebouwen hebben een asbest dakbedekking. Rondom de bebouwing is het gehele perceel voorzien van beplanting.



Afbeelding 3: Luchtfoto plangebied 2016 (bron google.maps.nl)

De initiatiefnemer heeft in het verleden, in samenwerking met het Waterschap en de Provincie, verbeteringen aangebracht in de kwaliteiten van het landschap. Dit heeft geresulteerd in een paddenpoel en bloemranden aan de achterzijde van het weilandperceel, bloemranden tussen de weilanden en een fruitboomgaard achter de woning. Zie afbeelding 4.



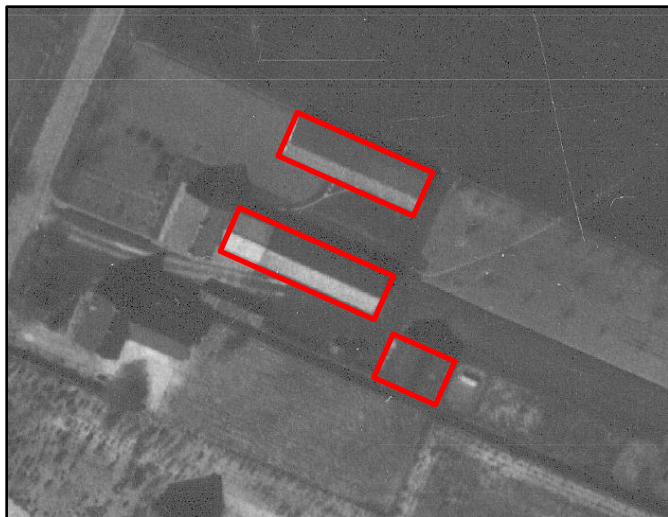
- | |
|-------------------|
| 1: Bloemenranden |
| 2: Paddenpoel |
| 3: Fruitboomgaard |

Afbeelding 4: Luchtfoto plangebied met ruimtelijke kwaliteiten

2.2 Beoogde situatie

Voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op het slopen van het bestaande woonhuis en drie bijgebouwen, en het bouwen van een nieuw woonhuis met vier bijgebouwen en een overkapping.

De bijgebouwen mogen alleen worden teruggebouwd als deze gebouwd zijn met een vergunning, of voor of in 1976 gerealiseerd zijn. Van de aanwezige bijgebouwen zijn er twee gebouwd met een vergunning, verleend op 13-02-1959 en 01-12-1959. Het derde aanwezige bijgebouw is voor 1976 zonder vergunning gebouwd. Op een luchtfoto uit 1976, zie afbeelding 5, is te zien dat ten tijde van de foto alle drie de gebouwen volledig afgebouwd aanwezig waren. Het is dus aannemelijk dat het derde bijgebouw teruggebouwd mag worden.



Afbeelding 5: Luchtfoto plangebied 1976, bijgebouwen met aangegeven met rood kader (bron: archief gemeente Someren)

Een gedeelte van het toekomstige woonhuis wordt gebruikt als kantoor. In het geldende bestemmingsplan staat onder artikel 1 omschreven dat een aan huis verbonden beroep wordt gezien als; *Het door een van de bewoners als ondergeschikte functie uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verrichten van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, met*

uitzondering van detailhandel of erotische dienstverlening dat door zijn beperkte omvang en beperkte ruimtelijke uitstraling met behoud van de woonfunctie in een (bedrijfs) woning met daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend. In de beoogde situatie is men voornemens om 40 m² van het woonhuis in te richten als kantoor. Het woonhuis heeft een totale oppervlakte van circa 165 m². Dit betekent dat het in te richten kantoor 24% van de totale omvang van het woonhuis bedraagt. De bijgebouwen (inclusief overkapping) hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 360 m². De totale bebouwing bedraagt 512 m². Hierdoor kan met alle redelijkheid gesteld worden dat het kantoor gezien kan worden als ondergeschikte functie van de bestemming wonen. Door de beperkte omvang van het kantoor ten opzichte van het woonhuis en de bijbehorende bijgebouwen, wordt de ruimtelijke uitstraling en het behoud van de woonfunctie gewaarborgd. In de bijlage is een schets van de nieuwe woning en een plattegrondtekening van de te realiseren woning en bijgebouwen opgenomen.

Behalve de maximale oppervlakte is het verplicht dat de beroepsactiviteit door een bewoner uitgeoefend wordt, geen nadelige effecten mag hebben op het verkeer en er voldoende parkeerplaatsen zijn op het bestemmingsvlak. De activiteit wordt door de initiatiefnemer en toekomstig bewoner zelf uitgeoefend. De locatie van de initiatiefnemer ligt aan de rand van de bebouwde kom. Bezoekers van het kantoor kunnen zich snel van en naar deze locatie verplaatsen. Daarnaast heeft een assurantie kantoor geen grote verkeersaantrekkende werking. Volgens de CROW 'kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie' moeten bij een kantoor zonder baliefunctie en kleiner dan 100 m², in de bebouwde kom of het buitengebied, maximaal 2,8 parkeerplaatsen aanwezig zijn. In de beoogde situatie zijn ruim voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. Verder is er nog de eis dat reclameaanduidingen beperkt dienen te blijven tot een bescheiden naamsaanduiding. Ook hier zal de initiatiefnemer aan voldoen. Hiermee wordt aan alle eisen vanuit het bestemmingsplan met betrekking tot een aan huis verbonden beroep voldaan.

In het geldende bestemmingsplan staat omschreven dat de inhoud van een woonhuis niet meer dan 750 m³ mag bedragen. Hieraan wordt in de beoogde situatie voldaan. De nieuwe woning zal na sloop van de bestaande woning grotendeels op dezelfde plek gebouwd worden als de bestaande woning. Alle bebouwing blijft binnen het bestaande bestemmingsvlak.

Verder wil de initiatiefnemer hobbymatig verschillende dieren houden op deze locatie. Hierbij kan gedacht worden aan geiten, koeien en schapen. Deze dieren zullen worden gehuisvest in een bijgebouw dat de uitstraling krijgt van een ouderwetse hooiopslag (zie bijlage). De initiatiefnemer vindt het belangrijk om op een verantwoorde en duurzame manier met dieren en natuur bezig te zijn. De dieren worden daarom zoveel mogelijk buiten houden.



3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het voor de beoogde ontwikkeling relevante ruimtelijke beleid uiteengezet. De ontwikkeling wordt tevens aan dit beleid getoetst. Omdat het initiatief dermate kleinschalig is (er is geen sprake van wijziging van het bestemmingsvlak of uitbreiding van bedrijvigheid) wordt in dit hoofdstuk enkel het gemeentelijk beleid behandeld.

3.1 Structuurvisie

In de raadsvergadering van 24 april 2013 is de 'Structuurvisie Someren 2028' vastgesteld. Deze structuurvisie is gebaseerd op reeds bestaande beleidsdocumenten, zoals de Integrale Dorpsontwikkelingsplannen, het beleidsstuk 'De kracht van toerisme' en beleid met betrekking tot de bedrijventerreinen. Door deze stukken met elkaar te verbinden, kunnen ze in onderlinge samenhang uitgevoerd worden.

De gemeente Someren wil in 2028 een duurzame, krachtige, zelfbewuste en zelfstandige gemeente zijn die haar landelijke positie in Brainport goed weet te benutten. De gemeente heeft aantrekkelijke kernen en ontleent haar identiteit aan het landelijke Brabantse karakter. Het kwalitatief goede bos-, natuur- en buitengebied zorgt er mede voor dat de gemeente een goed woonklimaat kent en een aantrekkelijke vestigingslocatie is voor bedrijven met een schaal die past bij de omgeving.

Voor ontwikkelingen zoals deze zijn in de structuurvisie geen specifieke voorwaarden opgenomen. De projectlocatie ligt binnen de bebouwde kom van Someren-Eind. De gemeente ziet de Bennenbroekstraat als één van de belangrijkste erftoegangswegen binnen de woongebieden. De omliggende woningen blijven in het plan gerespecteerd.

De kern Someren-Eind kent weinig grote structurele groenelementen binnen de bebouwde kom. Op het perceel is reeds groen aanwezig, in de beoogde situatie zal dit zeer beperkt aangepast worden, waardoor de projectlocatie blijft aansluiten bij de waarden van het omliggende gebied.

3.2 Nota 'Beleid voor niet-agrarische functies in het buitengebied en maatregelen ter stimuleren van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen'

Op 25 februari 2016 is door de gemeenteraad beleid rondom niet-agrarische functies in het buitengebied vastgesteld. Hierna is in de raadsvergadering van september 2016 hoofdstuk 7 van deze beleidsnota gewijzigd. In hoofdstuk 7 van de beleidsnota is beleid uiteengezet rondom bestaande bijgebouwen bij woningen. Aangezien de projectlocatie aan de rand ligt van de bebouwde kom en de bijbehorende percelen in het buitengebied liggen, wordt er kort getoetst aan deze nota.

In het geldende bestemmingsplan zijn bestaande bijgebouwen die aanwezig zijn bij woonbestemmingen overgangsrechtelijk beschermd. Deze bijgebouwen mogen worden gebruikt ten behoeve van de woonbestemming ondanks dat de maximale oppervlakte aan bijgebouwen die is opgenomen in het bestemmingsplan wordt overschreden. Omdat het niet wenselijk is dat deze bijgebouwen 2x onder het overgangsrecht worden gebracht heeft de gemeente in hoofdstuk 7 van de beleidsnota beleid uitgewerkt om de bijgebouwen positief te bestemmen. In toekomstige bestemmingsplannen zal worden opgenomen dat de oppervlakte van aanwezige, legaal gebouwde, bijgebouwen binnen een woonbestemming de maximale oppervlakte aan bijgebouwen is. Herbouw van bijgebouwen wordt toegestaan mits er sprake is van concentratie van bebouwing.

In de beoogde situatie is er sprake van de sloop van drie bijgebouwen en de nieuwbouw van vier bijgebouwen en een overkapping met in totaal een kleinere oppervlakte dan de huidige bebouwing. De nieuwe bijgebouwen worden vlakbij de woning gerealiseerd waardoor er sprake is van een concentratie van bebouwing.



4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieu-hygiënische en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden deze aspecten beschreven.

4.1 Bedrijven en milieuzonering

De handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Met dit initiatief worden geen nieuwe woningen of nieuwe bedrijvigheden mogelijk gemaakt. De sloop en bouw van bijgebouwen heeft geen invloed op de effecten van omliggende (agrarische) bedrijven. Bijgebouwen worden daarnaast niet als gevoelige objecten aangemerkt omdat bewoning van het bijgebouw volgens het bestemmingsplan niet is toegestaan.

4.2 Waterparagraaf

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Door middel van deze watertoets moet inzicht worden gegeven in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding.

Door voorgenomen ontwikkeling is er geen sprake van een vergrootte invloed op de waterhuishouding. Er is immers geen sprake van een toename van bebouwing of wijziging van gebruik van de bijgebouwen. Het hemelwater dat terecht komt op de nieuwe bijgebouwen zal op dezelfde wijze worden afgevoerd als in de huidige situatie. Er kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling geen negatief effect heeft op de waterhuishouding (riolering en oppervlaktewater).

4.3 Archeologie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan de omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw, aanleggen e.d. In het bestemmingsplan 'Somerens Buitengebied' zijn gebieden opgenomen met een dubbelbestemming ter bescherming van de archeologische waarden. Ter plaatse van het plangebied is deze dubbelbestemming niet opgenomen. Er kan worden geconcludeerd dat er geen te beschermen archeologische waarden in de grond aanwezig zijn.

4.4 Natuur

Een ruimtelijk initiatief mag geen negatief effect veroorzaken op de aanwezige natuurwaarden binnen en in de omgeving van het plangebied. De gronden rondom het woonperceel zijn allen in eigendom van de initiatiefnemer. Zoals eerder omschreven is er op deze percelen al meegedaan met initiatieven voor natuurontwikkeling. Dit in de vorm van aanleg van bloemenranden, een paddenpoel en een fruitboomgaard. De gronden zullen in de beoogde situatie een groot deel van het jaar begraast worden door hobbydieren. Het woonperceel zelf bestaat grotendeels uit tuin behorende bij de woning, met aan de randen opgaande beplanting. De aanwezige beplanting wordt op het perceel zo veel mogelijk in stand gehouden, dit zorgt voor de landschappelijke inpassing van het perceel en de nieuw te bouwen bijgebouwen.



4.5 Ruimtelijke kwaliteit

Het plangebied is gelegen tegen de bebouwde kom van Someren-Eind. Ten oosten van het plangebied kenmerkt het gebied zich door de vele woningen die zijn gelegen, terwijl het westen zich kenmerkt als een agrarisch gebied. Het initiatief zal daarom een uitstraling hebben waarbij beide kenmerken terug te vinden zijn. Toch zal de nadruk meer liggen op de landschappelijke uitstraling. Van oudsher kenmerkt het plangebied zich als een agrarische woning waarbij de bijgebouwen dienden als stallen en hooi opslag. Deze kenmerken zullen blijven bestaan, passend bij de omgeving en de uitstraling van deze tijd.

De woning kenmerkt zich door een samenstel van eenvoudige bouwmassa's. De hellend afgedekte bouwmassa's zijn duidelijk herkenbaar en vragen de aandacht. De massa's worden aan elkaar verbonden door ondergeschikte (in hoogte en kleur en terugliggende positie) bebouwing.

De gevelindeling is functioneel, eenvoudig en in verhouding. In het ontwerp van de woning zijn natuurlijke materialen en kleuren toegepast in combinatie met niet natuurlijke materialen en kleuren. Zo worden antraciet gekleurde baksteen gevelvlakken afgewisseld met witte stucwerk gevelvlakken. Als accent zijn blank houten spanten toegepast. Het blank hout is, naast de houten spanten, ook toegepast om op andere plekken in de gevels accenten te leggen (luiken en gevelplaten). Als dakbedekking voor de hellende daken is gekozen voor antraciet gekleurde leipannen.

Door de beperking in de hoeveelheid van toegepaste kleuren en materialen en de gemaakte combinaties in kleur en materiaal hebben de woning en bijgebouwen een eigentijds landschappelijk karakter.

De gronden om de woning worden voornamelijk ingericht als tuin en niet volledig verhard. De weides die aanwezig zijn rondom de woning en in eigendom zijn van de initiatiefnemer zullen onveranderd blijven.

Het geheel van de inrichting en bebouwing sluiten aan bij het beeldkwaliteitsplan (beekdalen) en de algemene geldende criteria vanuit de nota ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Someren die op deze locatie van toepassing zijn.

Tevens is het geheel voorzien van een goede, gebiedseigen landschappelijke inpassing. Initiatiefnemer heeft in het verleden, in samenwerking met het Waterschap en de Provincie, verbeteringen aangebracht in de kwaliteiten van het landschap. Dit heeft geresulteerd in een paddenpoel en bloemranden aan de achterzijde van het weilandperceel, bloemranden tussen de weilanden en een fruitboomgaard achter de woning. Aan de bijlage is een beplantingsplan toegevoegd, waarvan de instandhouding wordt vastgelegd als voorschrift in de omgevingsvergunning.

Gezien voorgaand wordt tevens voldaan aan de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap conform artikel 3.1 van de provincie Noord-Brabant.



5. Planologische afweging

Het voorgenomen initiatief heeft betrekking op het slopen en realiseren van een woonhuis en bijgebouwen aan de Bennenbroekstraat 30. In de huidige situatie hebben de bijgebouwen een oppervlakte van 361 m². In de beoogde situatie bedraagt de oppervlakte 360 m².

In het geldende bestemmingsplan is opgenomen dat er maximaal 100 m² aan bijgebouwen per woning is toegestaan. Omdat er op het perceel aan de Bennenbroekstraat 30 reeds meer bebouwing aanwezig is, is het teveel aan bebouwing onder het overgangsrecht gebracht.

In de gemeentelijke beleidsnota is opgenomen dat het onderbrengen van bebouwing in het overgangsrecht een onwenselijke situatie is. Hiervoor zal het toekomstige bestemmingsplan worden gewijzigd waardoor de oppervlakte aan bijgebouwen behorende bij een woning zal worden beperkt door de bestaande, legaal aanwezige, bebouwing. Hierbij is herbouw van bijgebouwen mogelijk mits er sprake is van concentratie.

In deze situatie is er sprake van herbouw van bijgebouwen waarbij drie bijgebouwen worden verwijderd en vier bijgebouwen en een overkapping worden teruggebouwd. Er is dus sprake van een verkleining van de oppervlakte aan bijgebouwen. De herbouw van de bijgebouwen heeft geen milieu-hygiënische of planologische beperkingen. De bijgebouwen zijn geen nieuwe gevoelige objecten en omdat de gebouwen grotendeels ter plaatse van de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd zijn de effecten op de omgeving zeer beperkt.

Zoals eerder omschreven wordt voldaan aan alle regels vanuit het geldende bestemmingsplan omtrent het aan huis verbonden beroep en de grootte van de nieuwe woning. Aangezien er een verkleining van bijgebouwen is en de nieuwe woning ter plaatse van de oude woning wordt gerealiseerd is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.



6. Bijlagen

- Plattegrondtekeningen beoogde situatie;
- Beplantingsplan.





www.ontwerp-planologie.nl