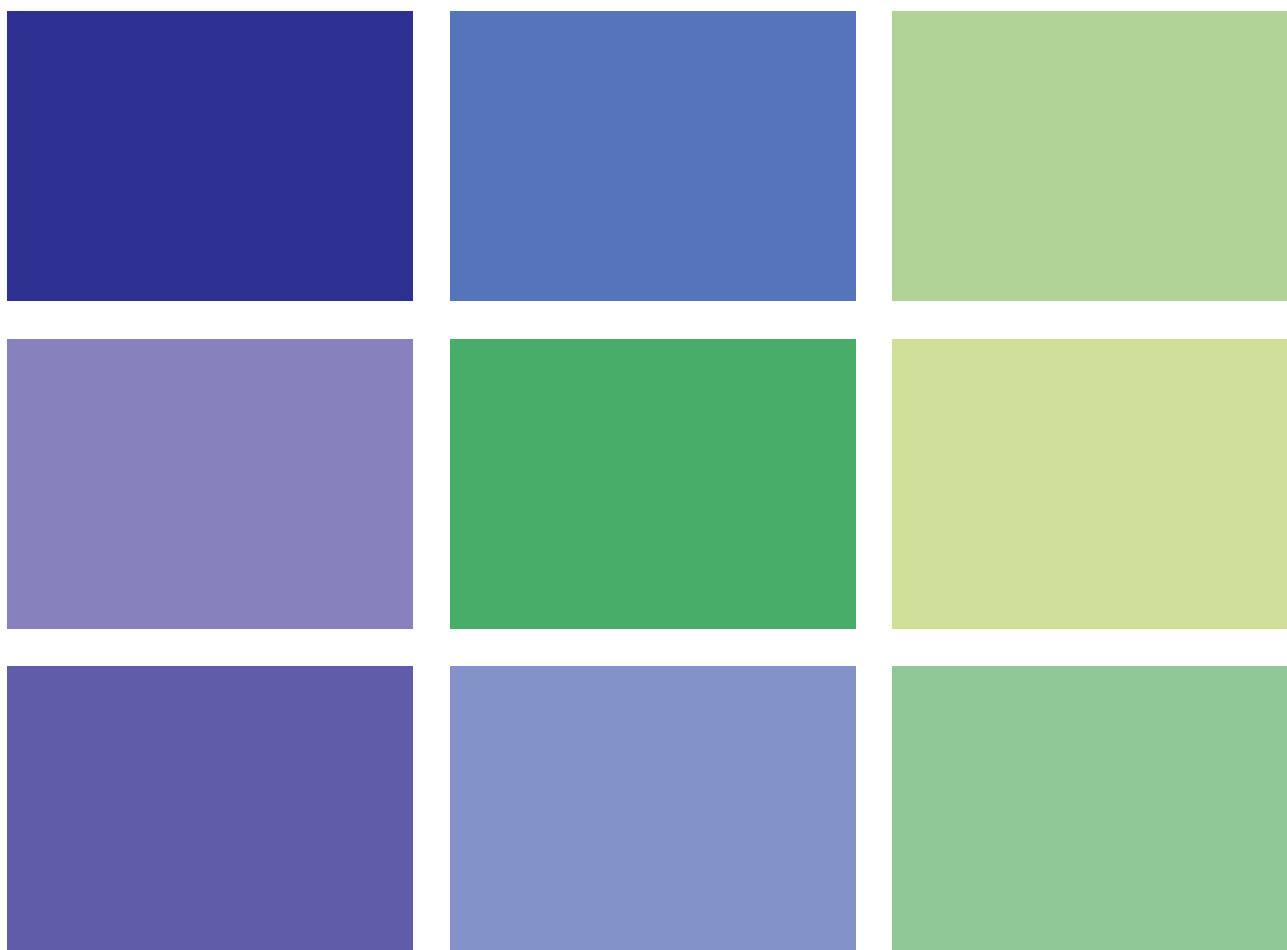


Bestemmingsplan

Restgebied Willem van Oranjelaan, Bladel en Pluto 2 t/m 18, Hapert

Gemeente Bladel



Bestemmingsplan

Restgebied Willem van Oranjelaan, Bladel en Pluto 2 t/m 18, Hapert

Gemeente Bladel

Toelichting

Regels

Verbeelding

Schaal 1:500 (Bladel) en 1:1.000 (Hapert)

Datum:

Maart 2011

Vastgesteld:

17 maart 2011

Projectgegevens:

TOE02-BLA00080-01A

REG02-BLA00080-01A

TEK02-BLA00080-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1728.BPB1007WvOranjeln-VAST

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Inleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	7
2.1	Restgebied Willem van Oranjelaan, Bladel	7
2.2	Pluto 2 t/m 18, Hapert	7
2.3	Beleid	7
2.4	Vertaling naar bestemmingsplan	7
3	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	9
4	Financiële haalbaarheid	11
5	Procedure	13

1 Inleiding

1.1 Inleiding

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan bestaat uit twee delen: een restgebied aan de Willem van Oranjelaan, inclusief het aangrenzende perceel Willem van Oranjelaan nummer 58 in Bladel en de woningen aan de Pluto 2 t/m 18, inclusief de percelen achter de woningen, in Hapert.

Restgebied Willem van Oranjelaan, Bladel

Het stukje restgroen aan de Willem van Oranjelaan is gelegen tussen zijkanten en achterkanten van woningen en bergingen en heeft geen betekenis als openbare ruimte. Het gemeentebestuur heeft eerder in beginsel inhoudelijk besloten om het perceel gedeeltelijk te verkopen aan de bewoner van het aangrenzende perceel Willem van Oranjelaan nummer 58 ten behoeve van tuin. Voor het overige gedeelte van het perceel is voorzien in de bouw van een tweetal bergingen en de aanleg van drie extra parkeerplaatsen, om de omwonenden betere parkeerfaciliteiten te geven.

Dit geheel zou gestalte moeten krijgen in het reeds vastgestelde komplan, 'Kom Bladel 2010', maar abusievelijk is het restgebied hierin niet meegenomen. Het gemeentebestuur wil dit herstellen door voor de nieuwe invulling van het gebied een bestemmingsplan op te stellen. In voorliggend bestemmingsplan is tevens het aangrenzende perceel Willem van Oranjelaan nummer 58 meegenomen, om ervoor te zorgen dat het perceel niet twee maal onder de bijgebouwenregeling valt.

Pluto 2 t/m 18, Hapert

In het kader van de totstandkoming van het Kempisch Bedrijvenpark is aan de bewoners van de Pluto 2 t/m 18 grond verkocht ter vergroting van hun achtertuinen. Dit is mede gedaan om de betreffende bewoners te compenseren in hun woongenot. Deze gronden dienen echter eerst een woonbestemming te krijgen, voordat de bewoners hun achtertuinen daadwerkelijk kunnen gebruiken en bebouwen.

Voor deze gronden, welke momenteel gelegen zijn in het bestemmingsplan 'Kempisch Bedrijventerrein', geldt een wijzigingsbevoegdheid naar de woonbestemming, met als voorwaarde dat de gronden in gebruik worden genomen als tuin. Om ervoor te zorgen dat de percelen niet twee maal onder de bijgebouwenregeling vallen, worden de hoofdpercelen van de Pluto 2 t/m 18 meegenomen in voorliggend bestemmingsplan. Hierbij wordt aangesloten bij het komplan 'Hapert 2010', en niet bij het bestemmingsplan 'Kempisch Bedrijventerrein'.

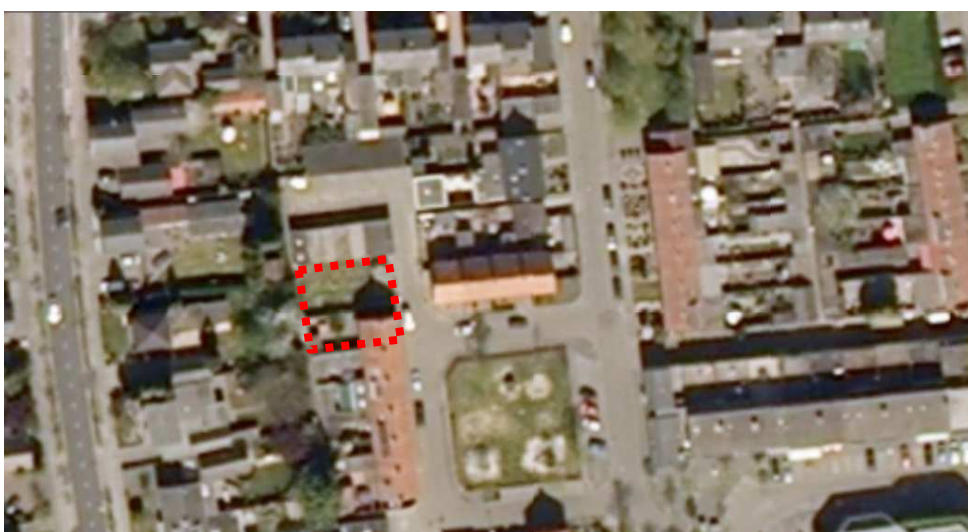
De beoogde ontwikkelingen passen niet binnen de vigerende bestemmingsplannen voor de locaties. Daarom dient er een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden.



Bladel



Hapert



Bladel, restgebied Willem van Oranjelaan



Hapert, Pluto 2 t/m 18

Ligging en begrenzing plangebied (bron: Bing Maps, 2010)

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Restgebied Willem van Oranjelaan, Bladel

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van Bladel, aan de Willem van Oranjelaan. Het betreft een stukje voormalig openbaar groen tussen de Willem van Oranjelaan nummer 58 en de ten noorden hiervan gelegen garageboxen. Tevens valt het perceel Willem van Oranjelaan nummer 58 onder het plangebied.

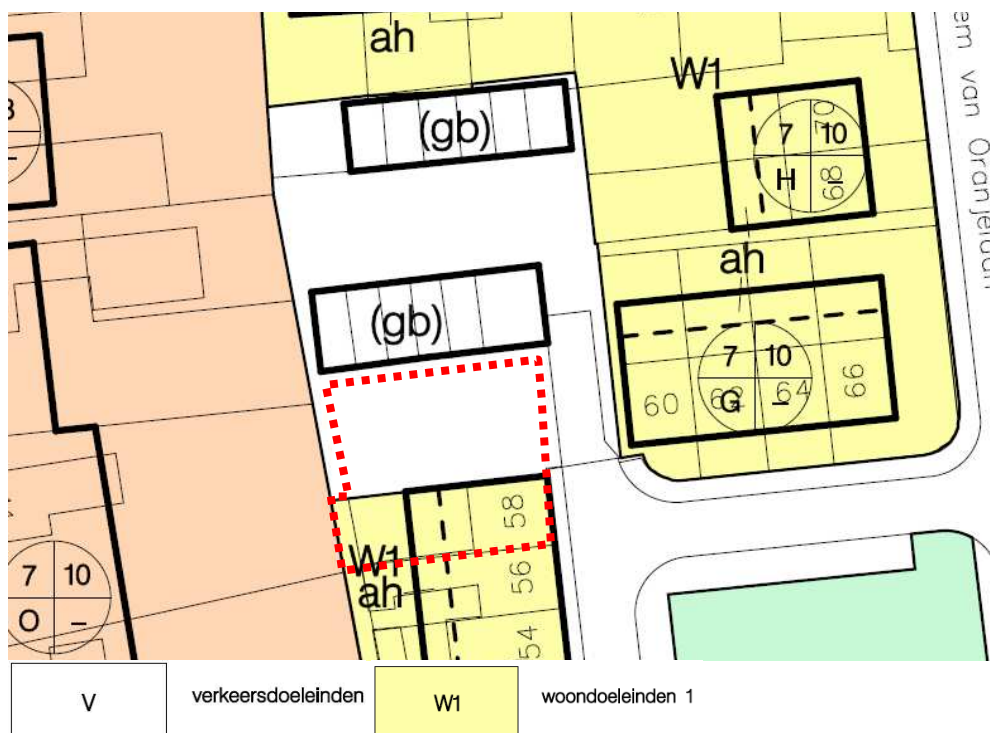
Pluto 2 t/m 18, Hapert

Het plangebied is gelegen in het zuiden van Hapert, op de grens met het buitengebied. Het plangebied betreft de woningen aan de Pluto 2 t/m 18 inclusief de percelen achter de woningen. In de huidige situatie zijn de percelen achter de woningen grasland, met een pad. Op bijgevoegde afbeeldingen is de ligging en begrenzing van beide delen van het plangebied weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Restgebied Willem van Oranjelaan, Bladel

Voor het plangebied van het Restgebied Willem van Oranjelaan vigeert bestemmingsplan 'Kom Bladel 2010'. Dit bestemmingsplan is op 29 april 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Bladel. Voor het plangebied geldt de bestemming 'Verkeersdoeleinden 1' en 'Woondoeleinden 1'. Binnen 'Verkeersdoeleinden' zijn geen bouwwerken mogelijk, behalve ter plaatse van de aanduiding 'garagebox'. De beoogde bergingen en tuin zijn niet mogelijk binnen deze 'Verkeersdoeleinden'.



Uitsnede vigerend plan met aanduiding van het plangebied (Bron: gemeente Bladel, 2010)

Pluto 2 t/m 18, Hapert

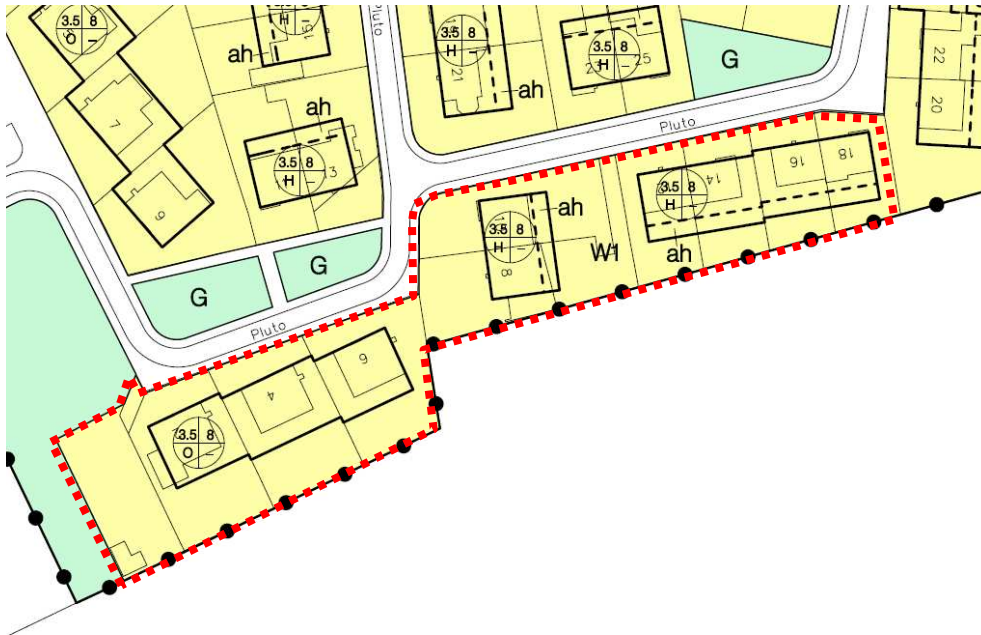
Voor het plangebied van de Pluto 2 t/m 18 vigeren twee bestemmingsplannen: 'Kempisch Bedrijventerrein' en 'Kom Hapert 2010'.

Voor de percelen achter de woningen aan de Pluto 2 t/m 18 vigeert bestemmingsplan 'Kempisch Bedrijventerrein'. Dit bestemmingsplan is op 11 december 2008 vastgesteld door de gemeenteraad van Bladel en is op 30 juni 2010 onherroepelijk geworden. Voor het plangebied geldt de bestemming 'Groen-Bos-Natuur-Water'. Het plangebied heeft de aanduidingen 'Wro-zone - wijzigingsgebied 1' en 'archeologische waarden'. In de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat het aangeduide gebied gewijzigd mag worden naar de woonbestemming, met als voorwaarde dat de gronden in gebruik worden genomen als tuin.



Uitsnede vigerend plan met aanduiding van het plangebied (Bron: gemeente Bladel, 2008)

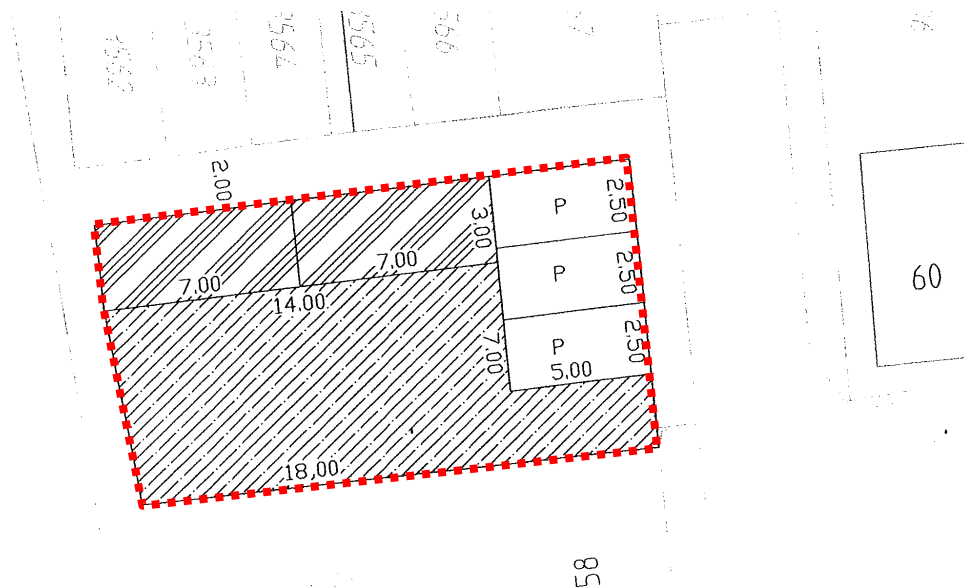
Voor de bestaande woningen aan de Pluto 2 t/m 18 vigeert bestemmingsplan 'Kom Hapert 2010'. Dit bestemmingsplan is op 29 april 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Bladel. Voor het plangebied geldt de bestemming 'Woondoeleinden 1'



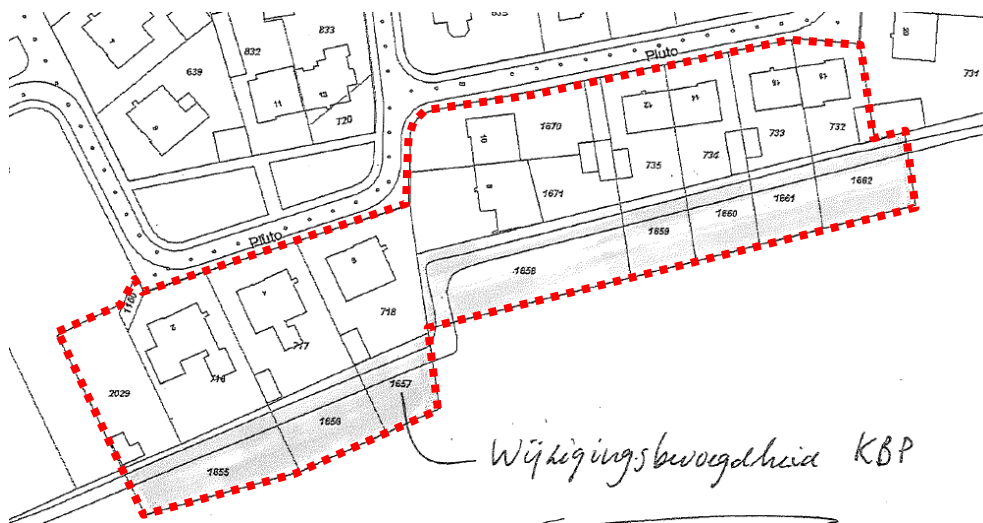
Uitsnede vigerend plan met aanduiding van het plangebied (Bron: gemeente Bladel, 2010)

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met een beschrijving van de voorgenomen ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkelingen. De financiële haalbaarheid staat beschreven in hoofdstuk 4. Tot slot bevat hoofdstuk 5 een toelichting op de gevolgde procedures.



Invulling restgebied Willem van Oranjelaan in Bladel. Het aangrenzende perceel Willem van Oranjelaan nummer 58 behoort wel tot het plangebied, maar is in deze afbeelding niet meegenomen.
Bron: gemeente Bladel, 2010)



Invulling Pluto 2 t/m 18 in Hapert (Bron: gemeente Bladel, 2010)

2 Planbeschrijving

2.1 Restgebied Willem van Oranjelaan, Bladel

Het grootste deel van het restgebied is voorzien als tuin, ten behoeve van de naastgelegen woning aan de Willem van Oranjelaan nummer 58. Op het oostelijk deel van het perceel is voorzien in de aanleg van drie extra parkeerplaatsen, om de omwonenden betere parkeerfaciliteiten te geven. Tenslotte is op het noordelijk deel van het perceel voorzien in een tweetal bergingen van 3 bij 7 meter, welke te bereiken zijn via een pad van 2 meter breed tussen de bestaande garageboxen ten noorden van het plangebied en de voorziene bergingen. Voor het aangrenzende perceel Willem van Oranjelaan nummer 58 verandert er niets.

2.2 Pluto 2 t/m 18, Hapert

Het initiatief betreft de vergroting van de achtertuinen van de percelen aan de Pluto 2 t/m 18 met een gemiddelde diepte van ongeveer 13 meter. Voor de bestaande woningen aan de Pluto 2 t/m 18 verandert er niets.

2.3 Beleid

Gelet op de geringe omvang van de ontwikkelingen op beide locaties is het bestaande landelijke, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid niet van wezenlijk belang. In het algemeen passen de tuinfunctie en aan de Oranjelaan ook bergingen binnen het geldend ruimtelijk beleid binnen het bestaand stedelijk gebied.

Voor de volledigheid wordt verwezen naar de bestemmingsplannen voor de kommen van Bladel en Hapert; 'Kom Bladel 2010' en 'Hapert 2010'.

2.4 Vertaling naar bestemmingsplan

Er wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de bestemmingsplannen 'Kom Bladel 2010' en 'Hapert 2010'. Voor het restgebied Willem van Oranjelaan in Bladel is ter plaatse van de beoogde tuin gekozen voor de bestemming 'Wonen – 1'. Het bestaande perceel Willem van Oranjelaan nummer 58 krijgt eveneens de bestemming 'Wonen – 1', aansluitend bij de woonbestemming uit het bestemmingsplan 'Kom Bladel 2010'. Het overige deel van het perceel krijgt de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' met voor de bergingen een aanduiding.

Voor de bestaande woningen aan de Pluto 2 t/m 18 en voor de achtertuinen hiervan wordt aangesloten bij de woonbestemming uit het bestemmingsplan 'Hapert 2010', de bestemming 'Wonen – 1'.

Op deze manier wordt ervoor gezorgd dat de percelen niet twee maal onder de bijgebouwenregeling vallen.

3 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

In voorliggend plan is nieuwbouw van gevoelige bebouwing niet mogelijk is. Er zijn in het kader van dit bestemmingsplan geen milieuaspecten die dienen te worden onderzocht.

Voor de volledigheid wordt verwezen naar de bestemmingsplannen voor de kommen van Bladel en Hapert.

4 Financiële haalbaarheid

Wanneer met een bestemmingsplan 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. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Voorliggend plan is financieel haalbaar en wordt betaald uit de opbrengsten van de te verkopen gronden. Hiervoor zijn koopcontracten gesloten. Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van de koopcontracten voor de te verkopen gronden, kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven.

5 Procedure

Vanwege het feit dat ten gevolge van voorliggend bestemmingsplan geen rijksbelangen, provinciale belangen en waterschapsbelangen in het geding zijn, is afgezien van het plegen van vooroverleg.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Restgebied Willem van Oranjelaan, Bladel en Pluto 2 t/m 18, Hapert' heeft de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan in de periode van 9 november tot en met 21 december 2010 (6 weken) voor een ieder ter inzage gelegen. In de genoemde periode zijn twee zienswijzen ingediend. Deze hebben echter niet tot aanpassing van het bestemmingsplan geleid.