

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING BOUW WONING NABIJ HOFSTAD 25 TE BLADEL

GEMEENTE BLADEL



INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging plangebied	3
2. Beleidsaspecten	4
2.1 Provinciaal beleid	4
2.2 Gemeentelijk beleid	4
3. Ruimtelijke inpassing	5
4. (milieu)planologische aspecten	6
4.1 Water	6
4.2 Flora fauna	6
4.3 Archeologie	6
4.4 Bodem	7
4.5 Relatie met Wet Geluidhinder	7
4.6 Hinderlijke bedrijvigheid	8
4.7 Luchtkwaliteit	8
5. Financiële haalbaarheid	8
6. Motivering afwijking bestemmingsplan	8
7. Resultaten overleg / communicatie	8

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door de eigenaar van het pand Hofstad 25 is verzocht om in zijtuin van zijn pand in plaats van een houten opslagloods een nieuwe woning te realiseren. Weliswaar geldt ter plaatse ingevolge het komplan Bladel 2010 een woonbestemming, maar laat het bestemmingsplan niet de bouw van een afzonderlijke zelfstandige woning toe.

Vanwege de kwaliteitswinst die voor deze omgeving ontstaat is de gemeente bereid om op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) aan dit verzoek mee te werken. Deze notitie betreft de ruimtelijke onderbouwing in het kader van de vrijstellingsprocedure.

1.2 Ligging plangebied

Het perceel Hofstad 25 te Bladel is gelegen aan de zuidzijde van de Hofstad. Aan de oostzijde grenst het beoogde bouwperceel aan de Schepenstraat.

Luchtfoto



2. BELEIDSASPECTEN

2.1 Provinciaal beleid

Er bestaat geen strijdigheid met het provinciale ruimtelijke beleid. In de Verordening Ruimte is dit perceel gelegen binnen “verstedelijkt gebied”. Binnen deze gebieden zijn uitbreidingen met woningen toelaatbaar. De bouw van één extra woning past in het gemeentelijke woningbouwprogramma. Het woningbouwprogramma is afgestemd met provincie en regio.

2.2 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Kom Bladel 2010

Ingevolge het geldend bestemmingsplan Kom Bladel 2010 geldt ter plaatse een woonbestemming. Dit bestemmingsplan laat ter plaatse de bouw van een extra woning niet toe. De bestaande loods is legaal aanwezig, doch past niet binnen de regeling bijgebouwen behorend bij de op dit perceel rustende woonbestemming.

Conclusie:

Het initiatief is in strijd met het bestemmingsplan. Deze strijdigheid kan worden opgeheven door het voeren van een afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan (art. 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo).

Verbeelding geldend bestemmingsplan Kom Bladel 2010



3. RUIMTELIJKE INPASSING

Dit gedeelte van de Hofstad wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van enkele langgevel-boerderijen. Samen met de aanwezigheid van een bestaande oude bomen in deze omgeving levert dit een karakteristiek beeld op van een stukje oud Bladel.

Met de bebouwing van woningen in de aangrenzende plannen Doolland en Binnenweg is hierin nieuwe bebouwing ingepast. De aanwezige houten loods wordt als niet passend in deze omgeving beschouwd. De loods heeft een opslagfunctie en valt onder het overgangsrecht. Sanering van dit gebouw rechtvaardigt de bouw van een extra woning ter plaatse. De bouw van deze extra woning dient plaats te vinden met respect voor de bestaande langgevelboerderijen. Om deze reden is de woning op 13 meter van de noordelijke perceelsgrens gesitueerd. Hiermee wordt bereikt dat de boerderij Hofstad 25 pregnant in het straatbeeld aanwezig blijft. Bij de inpassing is ook rekening gehouden met de bestaande nieuwe woning ten oosten van de Schoutstraat. Ook deze woning ligt ten opzichte van de boerderijpanden aan De Hofstad verder terug.

Voor wat betreft de goot -en nokhoogte wordt aansluiting gezocht bij de panden in deze omgeving.

De goot- en nokhoogte wordt bepaald op respectievelijk 4,5 en 9 meter.

Voor wat betreft de te bouwen bijgebouwen in de achtertuin dient te worden aangesloten bij de regeling bijgebouwen die geldt voor de komplannen binnen de gemeente Bladel. Op de hieronder aangegeven tekening zijn de contouren van het bouwblok waarbinnen de hoofdwoning dient te worden gerealiseerd aangegeven.



4. (MILIEU)PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Water

De te verwijderen loods (285m²) en bijgebouw (80m²) hebben een totale oppervlakte van 365m². Het afvalwater wordt ingezameld via het gemengde rioolstelsel. Een gedeelte van de bebouwing in de straat Hofstad en de openbare verharding is aangesloten op de aangrenzende watergangen.

Het boogde bouwvlak heeft in de nieuwe situatie een oppervlakte van maximaal 170m². In de te verlenen omgevingsvergunning wordt de voorwaarde opgenomen dat het afstromende hemelwater zal worden aangesloten op de (overkluisde) watergang en het afvalwater op het gemengde riool.

Ter voorkoming van wateroverlast en vanwege lokaal hoge grondwaterstanden zal het bouwpeil minimaal 0,2-0,3 m boven het huidige wegpeil worden gerealiseerd.

Conclusie:

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de doelstellingen die de gemeente en Waterschap De Dommel stelt. Vanwege de geringe vermindering van de hoeveelheid verhard oppervlak treedt een geringe verbetering van de waterhuishoudkundige situatie op.

4.2 Flora fauna

In het kader van de Flora-en faunawet dient bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening te worden gehouden met de eventuele aanwezigheid van beschermde planten en dieren in het plangebied. Uit een verkennend onderzoek is gebleken dat er geen belangrijke natuurwaarden in het geding zijn. De bestaande beplantingen kunnen als gevolg van een nieuwe ontwikkeling ter plaatse in stand worden gehouden.

Conclusie:

Flora en fauna vormen geen belemmering voor de realisatie van dit initiatief.

4.3 Archeologie

Gegevens object:

Oppervlak bouwactiviteit: 100 m²

Geraadpleegde bronnen:

- cultuurhistorische beleidsvisie, vastgesteld d.d. 03.11.2011
- erfgoedverordening gemeente Bladel, vastgesteld d.d. 20.09.2012
- digitale erfgoedkaart, zie <http://atlas.sre.nl/archeologie>, versie d.d. 19.12.2013

4.3.1. Waarde cultuurhistorie

Ter plaatse van de locatie zijn er geen cultuurhistorische waarden in het geding, zie uitsnede uit erfgoedkaart.

4.3.2. Waarde archeologie

De locatie bevindt zich in gebiedscategorie 3, zijnde een historische kern met een hoge archeologische verwachting, aangeduid in de kleur paars op de erfgoedkaart, zie uitsnede uit erfgoedkaart. Het gebied betreft de van oorsprong laatmiddeleeuwse gehuchten en historische woonlinten. In deze woonkernen is in ieder geval vanaf de Late Middeleeuwen tot heden geconcentreerde bebouwing aanwezig geweest. De archeologische resten bevinden zich dan ook op geringe diepte onder het huidige maaiveld.

4.3.3. Onderzoeksverplichting archeologie

Hieronder wordt de verplichting verstaan om d.m.v. inventariserend archeologisch veldonderzoek de waarde te laten bepalen van een terrein waarvoor een omgevingsvergunning wordt gevraagd. Deze verplichting is afhankelijk van het risico dat de geplande ingreep voor het bodemarchief vormt, gemeten aan oppervlakte en diepte.

4.3.4. Vrijstelling van de onderzoeksverplichting

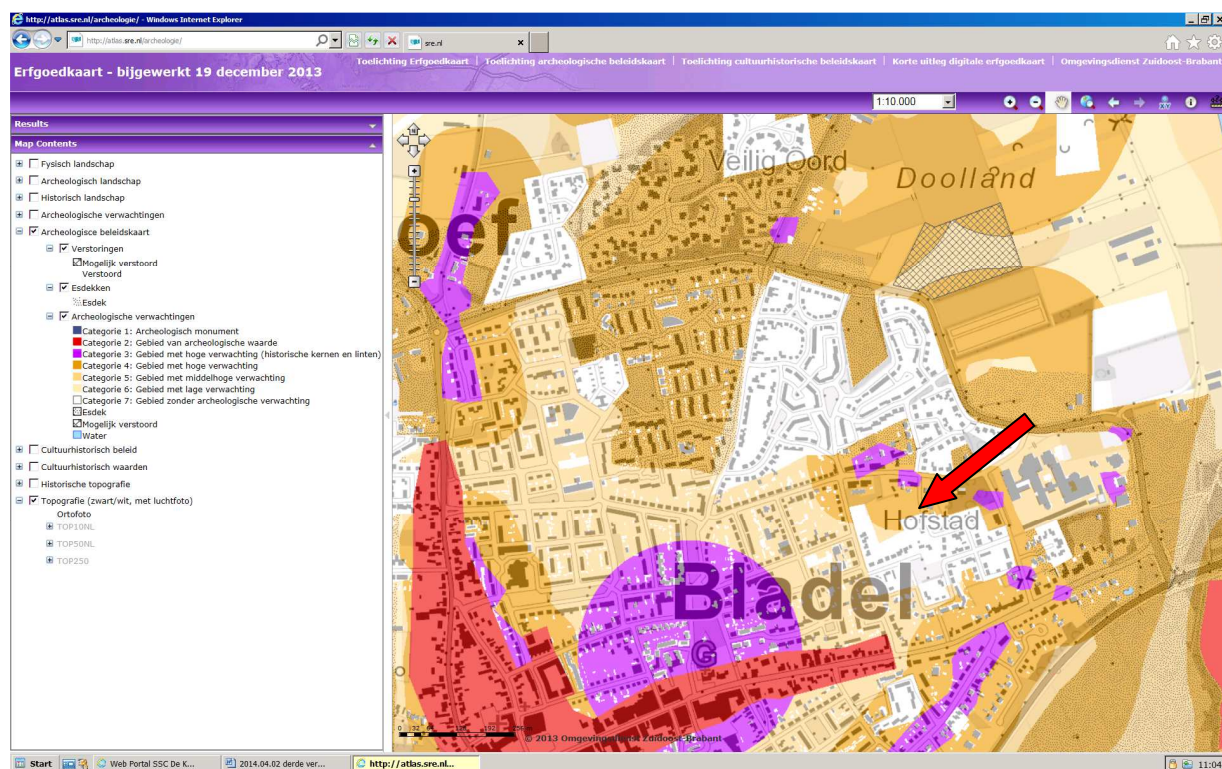
Voor gebiedscategorie 3 is een archeologisch veldonderzoek vereist bij te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,30 m onder maaiveld. Omdat het te bebouwen oppervlak kleiner is dan 250 m² is er geen archeologisch onderzoek vereist.

Conclusie

Cultuurhistorie en Archeologie vormen geen belemmeringen voor de realisatie van dit initiatief.

Uitsnede uit Erfgoedkaart, archeologische beleidskaart

Locatie: hoek Hofstad - Schepenstraat



4.4 Bodem

Voorafgaand aan de te verlenen omgevingsvergunning zal er een bodemonderzoek plaatsvinden. Op de huidige bouwlocatie is nu nog een bouwwerk aanwezig, waardoor het niet mogelijk is een bodemonderzoek uit te voeren.

Conclusie:

In het vast te stellen afwijkingsbesluit zal de voorwaarde worden opgenomen dat er nog een bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd, waaruit blijkt dat er geen sprake van verontreinigende grond die de bouw van een woning ter plaatse in de weg staat.

4.5 Relatie met Wet Geluidhinder

Op grond van de geluidcontourenkaart van de gemeente Bladel blijkt dat de woning is gesitueerd buiten de geluidcontour klasse 48-53 dB. (zie onderstaand kaartje). Op grond hiervan is geen nader onderzoek nodig en hoeven er ook geen nadere eisen gesteld te worden.

Uitsnede geluidcontourenkaart.



Conclusie

De voorgenoemde ontwikkeling voldoet aan de bepalingen van de Wet Geluidhinder.

4.6 Hinderlijke bedrijvigheid

Op een afstand van 125 meter vinden op kleine schaal enige agrarische activiteiten plaats. Op een kortere afstand van dit bedrijf bevinden zich reeds meer dan 50 woningen. Door de bouw van deze extra woning wordt dit bedrijf op geen enkele wijze in haar bedrijfsvoering belemmerd. Vanwege de kleinschaligheid van dit bedrijf komt ook het goede woon -en leefklimaat niet in het gedrang.

Conclusie:

Er zijn geen hinderlijke bedrijven in de omgeving die de bouw van de woning in de weg staan. Ook worden er als gevolg van de bouw van deze woning de bestaande bedrijven in deze omgeving niet in hun bedrijfsuitoefening belemmerd.

4.7 Luchtkwaliteit

Toevoeging van deze woning leidt niet tot verslechtering van de luchtkwaliteit.

5. FINANCIËLE HAALBAARHEID

Met verzoeker is een anterieure overeenkomst gesloten waarin de te verhalen kosten zijn opgenomen. Hiermee is voldaan aan de wettelijke verplichtingen zoals deze zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening.

6. MOTIVERING AFWIJKING BESTEMMINGSPLAN

Om het initiatief mogelijke te maken is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is realisatie van dit bouwplan verdedigbaar. Bestaande bouwwerken, die vallen onder het overgangsrecht, worden gesloopt. In de plaats hiervan komt een woning terug op een stedenbouwkundig goed afgewogen locatie. De woning dient te worden gerealiseerd binnen de op de contouren zoals deze zijn aangegeven op het bij deze ruimtelijke onderbouwing behorend kaartje. De goot -en nokhoogte mag respectievelijk 4,5 meter en 9 meter bedragen. De regeling bijgebouwen zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan Kom Bladel 2010 is van overeenkomstige toepassing. Na het verkrijgen van rechtskracht van het project afwijkingsbesluit op grond van artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan vervolgens een in te dienen aanvraag om omgevingsvergunning bouwen worden verleend voor de te realiseren woning.

7. RESULTATEN OVERLEG / COMMUNICATIE

Verzoeker heeft overleg gepleegd met omwonenden omtrent zijn voornemen om ter plaatse een woning te bouwen ter vervanging van de bestaande loods. Hij heeft aan de gemeente te kennen gegeven dat vanuit de buurt geen bezwaren bestaan tegen dit voornemen.

De concept ruimtelijke onderbouwing is voor het plegen van overleg toegezonden aan Waterschap De Dommel en aan de Provincie Noord Brabant. Zowel Waterschap (12 mei 2014 ZZ6368/U27753) als provincie (29 april 2014;C2147561/3568510) hebben positief gereageerd op de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

Bladel, mei 2014.