

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING BOUW WONING JACOB MEIJERWEG ONG. TE BLADEL

GEMEENTE BLADEL

Huidig aanzicht achterzijde van het perceel



Bron: Stroomlijn Globespotter, de gemeente Bladel.

Bladel, mei 2015

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	5
4.1 Water	5
4.2 Flora fauna	5
4.3 Archeologie	5
4.5 Relatie met Wet Geluidhinder	6
4.6 Luchtkwaliteit	6
5. Financiële haalbaarheid	6
6. Motivering afwijking bestemmingsplan	6
7. Resultaten overleg / communicatie	6

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De eigenaar van het pand De Kuipertjes 2 heeft verzocht om in de achtertuin van zijn perceel een nieuwe woning te realiseren. Op dit perceel gedeelte rust op grond van het komplan Bladel 2010 een wijzigingsbevoegdheid, die voorziet in het toestaan van woningen in dit gebied.

Medewerking aan dit verzoek op grond van de wijzigingsbevoegdheid is niet mogelijk, omdat de aangrenzende eigenaar niet wil participeren in een gezamenlijke ontwikkeling. Het college van Burgemeester en wethouders van Bladel heeft een beginselbesluit genomen om op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) toch aan dit verzoek mee te werken. Deze notitie betreft de ruimtelijke onderbouwing in het kader van de volgen vrijstellingsprocedure.

1.2 Ligging plangebied

Het beoogde bouwperceel is gelegen in de achtertuin van het pand Kuipertjes dat grenst aan de Jacob Meijerweg.

Luchtfoto Jacob Meijerweg



Bron: www.bladel.nl/bestemmingsplannen

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 de provincie en de regio.

2.2 Gemeentelijk beleid

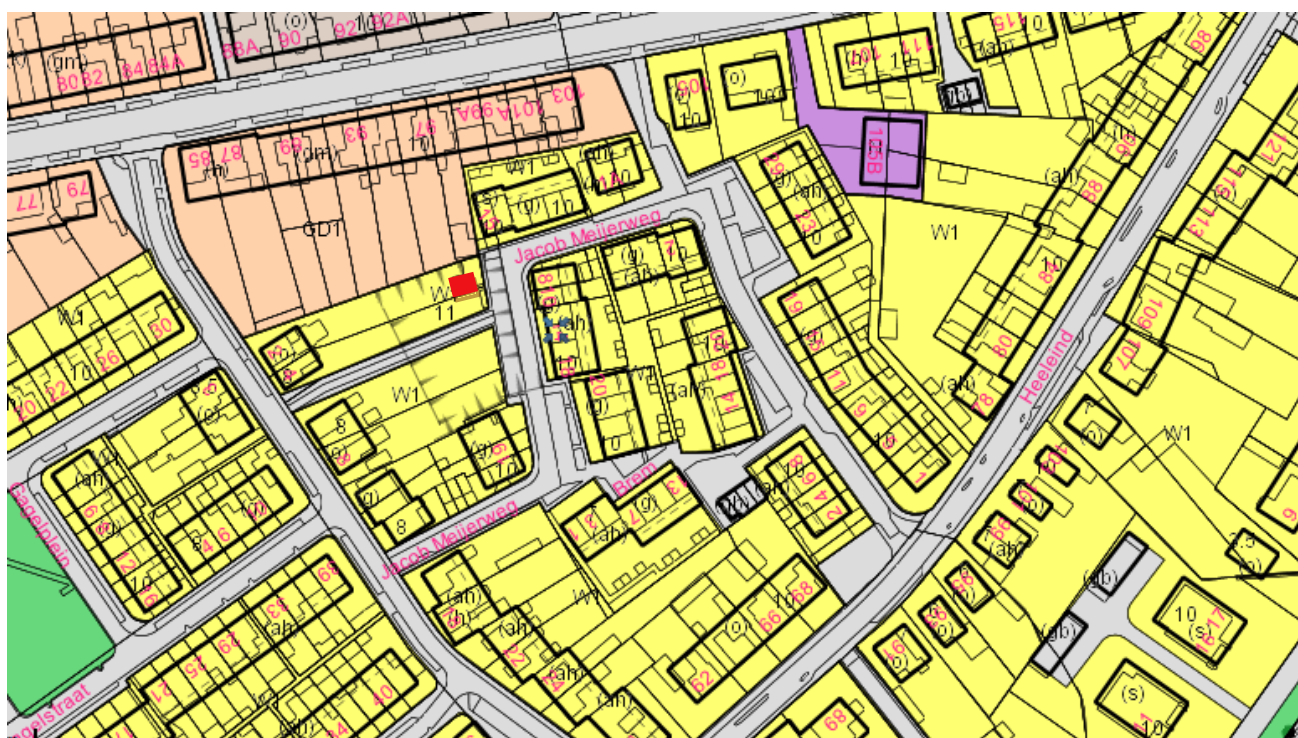
Bestemmingsplan Kom Bladel 2010

Ingevolge het geldend bestemmingsplan Kom Bladel 2010 geldt ter plaatse een woonbestemming, waarop een wijzigingsbevoegdheid rust voor de bouw van woningen..

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



Bron: www.bladel.nl/bestemmingsplannen

3. RUIMTELIJKE INPASSING

Met gebruikmaking van een wijzigingsbevoegdheid voorziet het bestemmingsplan in het realiseren van woningen in de achter gebied grenzend aan de Jacob Meijerweg. De eigenaar, bewoner van het pand Kuipertjes 2 wil hier graag gebruik van maken. De eigenaar – bewoner van De Kuipertjes 4 wil hiervan nu geen gebruik maken. De betreffende bewoner heeft wel aangegeven dat hij geen bezwaar heeft tegen het realiseren van een woning ter plaatse. Nu ter plaatse woningbouw is voorzien kan van gemeenteweg worden ingestemd met het realiseren van één woning ter plaatse die met de hoofdbouw grenst aan het perceel Kuipertjes 4. Het perceel heeft een breedte van ongeveer 9.30 meter. De afstand van de hoofdbouw tot de zijdelingse noordelijke perceelgrens dient tenminste 3 meter te bedragen. Op de zuidelijke perceelgrens mag de hoofdbouw tot de perceelgrens worden gerealiseerd. Dit biedt de eigenaar van de het pand de Kuipertjes 4 mogelijk in de toekomst de mogelijkheid om ter plaatse hiertegen aan nieuwe woning te bouwen. De te bouwen woning kan vanaf de Jacob Meijerweg worden ontsloten via een reeds bestaande inrit. De gevraagde ontwikkeling gaat ter plaatse niet ten koste van parkeerplaatsen. Op eigen terrein kunnen tenminste 2 auto's geparkeerd worden, waardoor aan de parkeernorm wordt voldaan. De toegelaten goot-en nokhoogte wordt bepaald op 7 meter en 10 meter. De regeling bijgebouwen zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan Kom Bladel 2010 is van overeenkomstige toepassing.

4. (MILIEU)PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Water

Het betreft hier een kleinschalige ontwikkeling die voorziet in de bouw van een woning. Het afvalwater wordt ingezameld via het gemengde rioolstelsel. Op grond van de richtlijnen van het Waterschap hoeven hieromtrent geen andere eisen te worden gesteld.

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 ter geen belangrijke natuurwaarden in het geding zijn.

Conclusie:

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

4.3 Archeologie

Vrijstelling van de onderzoek verplichting

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.

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 verontreinigde grond die de bouw van een woning ter plaatse in de weg staat.

4.5 Relatie met Wet Geluidhinder

De beoogde bouwlocatie is gelegen in een 30 km. gebied. In dit gebied zijn geen omstandigheden aanwezig die een eventueel onderzoek naar mogelijke geluidhinder op de te realiseren rechtvaardigen.

Conclusie:

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

4.6 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. 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 de omwonenden omtrent zijn voornemen om ter plaatse een woning te bouwen.

De ontwerpvergunning zal worden toegezonden aan de Waterschap De Dommel en de provincie.