

Ruimtelijke onderbouwing

Blok van twee woningen aan het Carolus Simplexplein
te Netersel, gemeente Bladel



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Omschrijving van het project	4
3. Vigerend beleid	7
4. Toekomstig beleid	8
5. Ruimtelijke onderbouwing project	10
6. Milieuaspecten	12
7. Belemmeringen	13
8. Motivatie vrijstelling	13
9. Economische uitvoerbaarheid	14

Initiatiefnemer :

Mevrouw I.T.C.J. Waterschoot van de Ven
Heieind 3
-5528NT- Hoogeloon.

De ruimtelijke onderbouwing is opgesteld door:

Bouwontwerp en Adviesburo Goossens
Heieind 1
-5528NT- Hoogeloon
tel. 0497-385466
mob. 06-23901763

1. Inleiding

De kavels aan het Carolus Simplexplein te Netersel hebben een oppervlakte van 476 en 328 m². In het vigerende bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid tot de bouw van een vrijstaande woning. Het plan om deze bestemming mogelijk om te zetten tot de bouw van een blok van twee, is ambtelijk besproken. De gemeente wil hier in principe medewerking aan verlenen middels een vrijstellings procedure d.m.v. een projectbesluit.



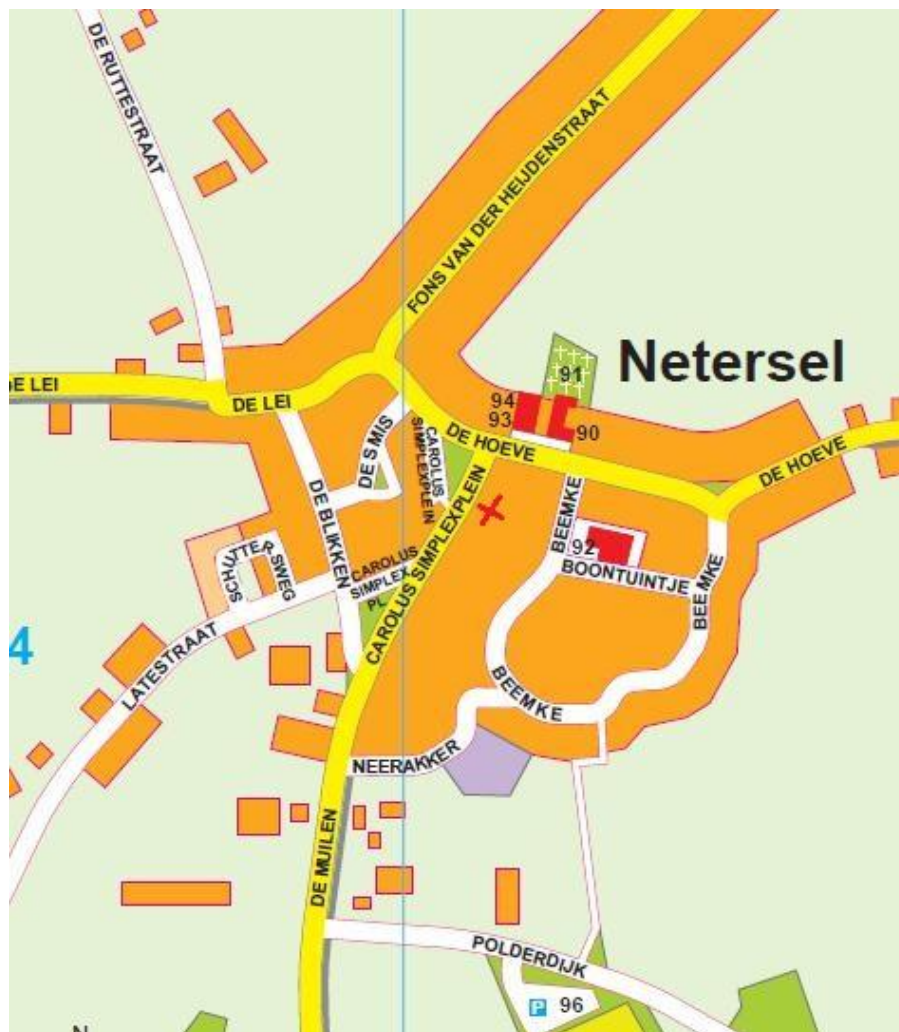
Figuur 1: luchtfoto van de betreffende kavel

2. Omschrijving van het project

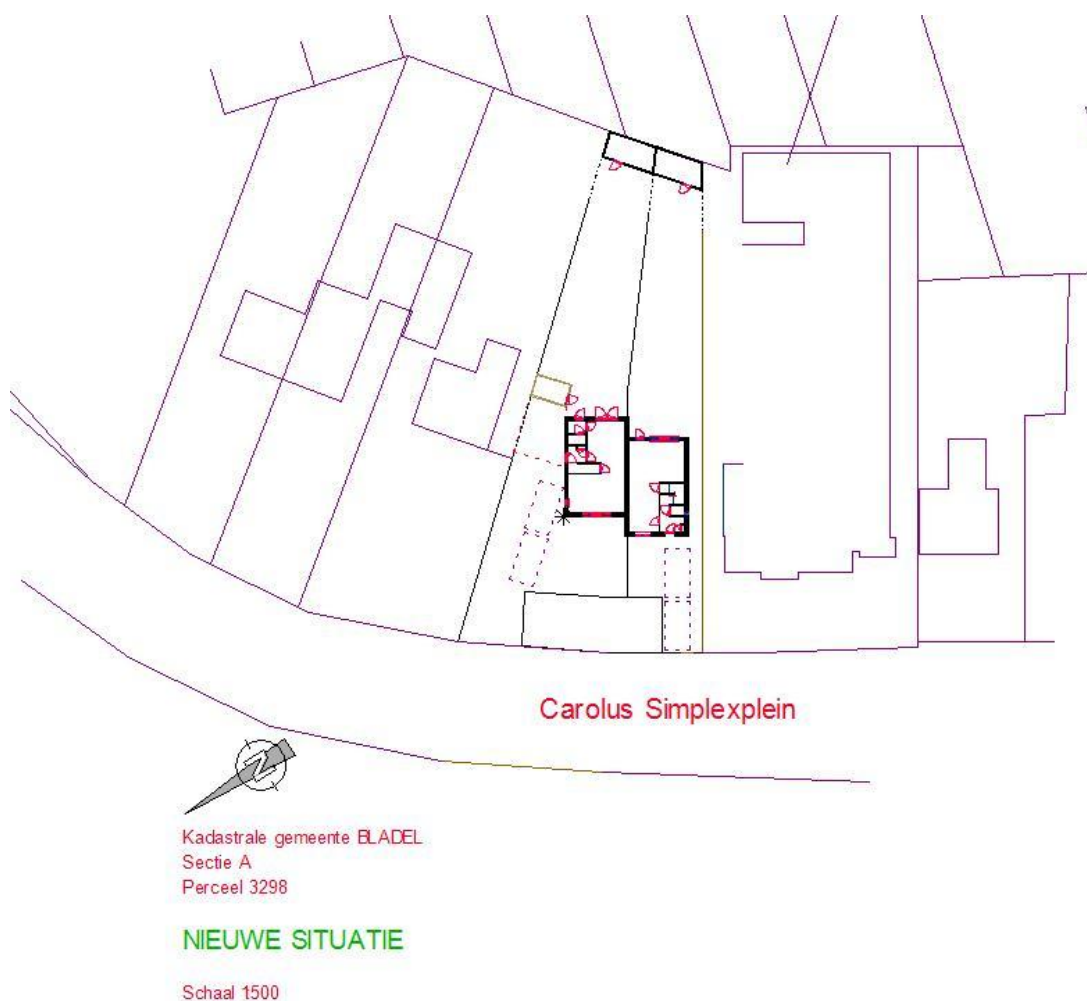
2.1. Situering.

Het onderhavige project omvat het oprichten van een blok van twee woningen met bijgebouwen. Het betreft de kavel gelegen tussen Carolus Simplexplein 15 en 21 te Netersel.

Figuur 2 betreft de situering binnen Netersel en figuur 3 de kadastrale situatie .



Figuur 2.



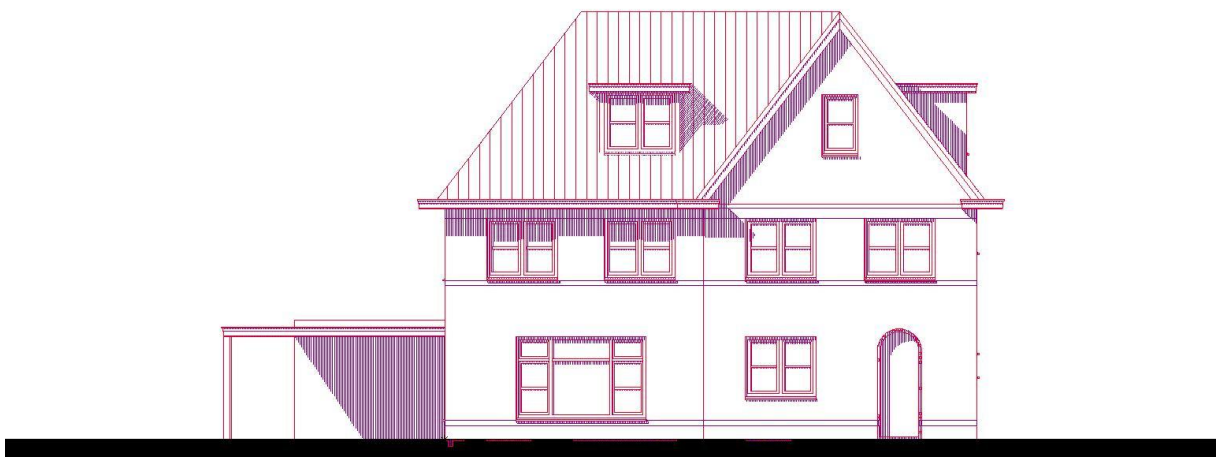
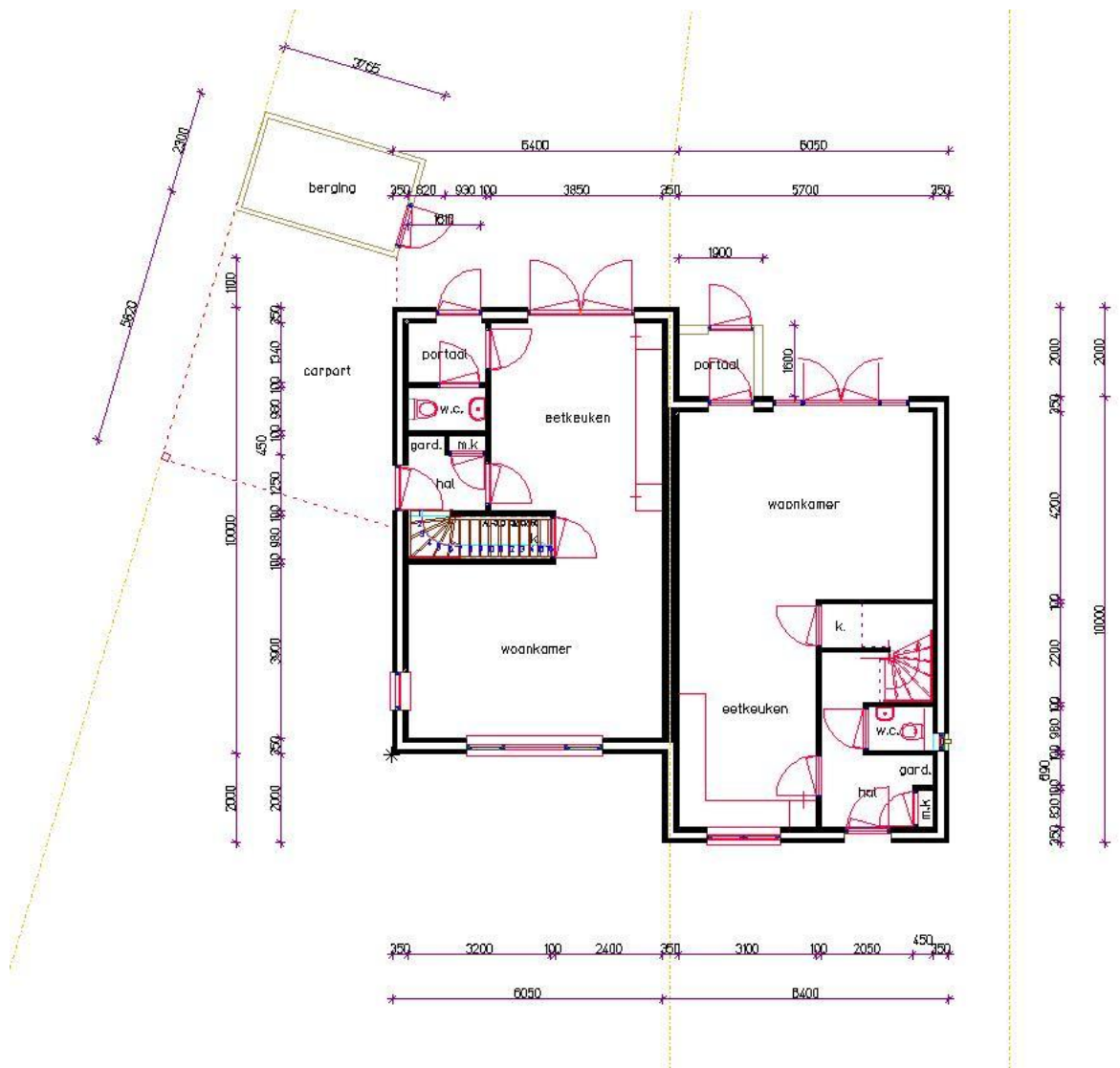
Figuur 3.

2.2 de omgeving

De bebouwing aan de oostzijde van het Carolus Simplexplein bestaat aan de linkerzijde uit vrijstaande woningen met hoge goot. Aan de rechterzijde is de woning van het café ook voorzien van een hoge goot. Maar er is een grote platte aanbouw aan de voorgevel gerealiseerd. Het huidige bestemmingsplan biedt al de mogelijkheid voor de realisatie van een woning.

2.3 het bouwplan

Het bouwplan omvat de nieuwbouw van een blok van twee woningen. Bebouwd oppervak hoofdbouw 125m², - aan – en bijgebouwen bedraagt 65m². De inhoud van de twee woningen samen bedraagt 1075m³. De goot en nokhoogte past binnen de bestemming van de reeds opgenomen vrijstaande woning. Er is in het ontwerp gekozen voor trapsgewijs te bouwen om daardoor wat meer ruimte te creëren. Zie figuur 4.



Figuur 4 en 5.

3. Vigerend beleid

Het bouwplan voor de blok van twee woningen is gelegen binnen het bestemmingsplan Netersel, vastgesteld door de gemeenteraad van Bladel op 29 september 2005 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 9 mei 2006, onherroepelijk op 2 september 2006.



Figuur 6 uitsnede bestemmingsplan met bebouwingsvoorschriften.



De voorgenomen bebouwing is in strijd met deze voorschriften, wat betreft het bouwblok en het aantal woningen. Voor het overige voldoet de geplande nieuwbouw aan de voorschriften van het geldige bestemmingsplan.

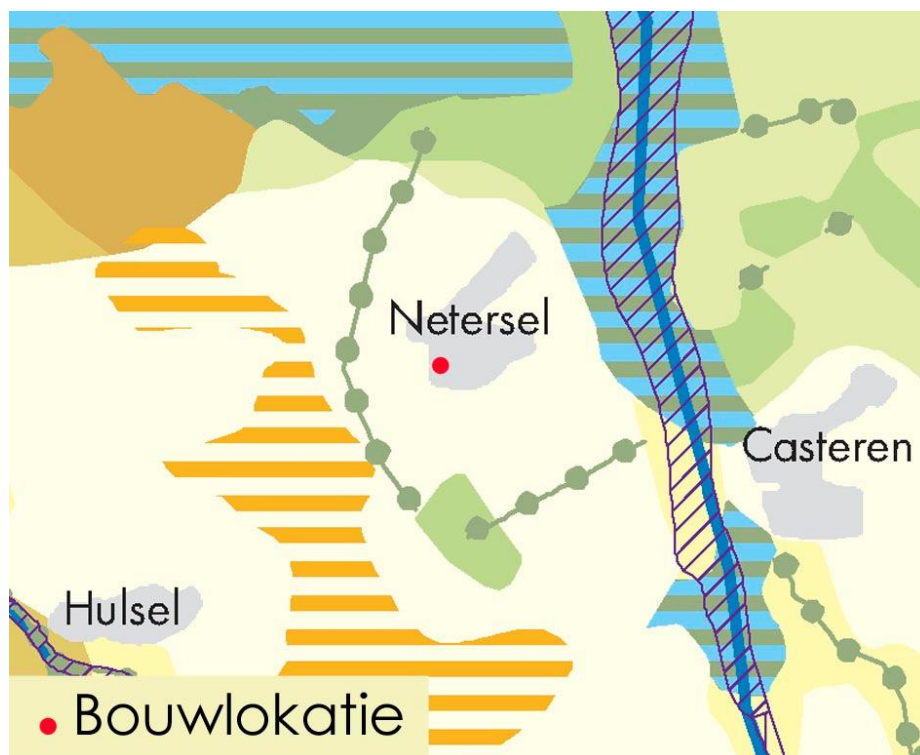
4. Toekomstig beleid.

4.1 rijksbeleid

De visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen zijn door het kabinet neergelegd in de nota ruimte (17 januari 2006 aangenomen door de eerste kamer). De nationale ruimtelijke hoofdstructuur heeft geen betrekking op de ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse van het voorgenomen bouwplan. Buiten de ruimtelijke hoofdstructuur stelt het rijk zich terughoudend op en zijn provincie en gemeente verantwoordelijk voor invulling van de basiskwaliteit in planvorming en uitvoering.

4.2 provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid is neergelegd in de interimstructuurvisie Noord-Brabant, vastgesteld door provinciale staten op 27 juni 2008 en de paraplunota ruimtelijke ordening “Brabant in ontwikkeling”, vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 1 juli 2008. De bouwlocatie ligt op de plankaart uit de paraplunota binnen de aanduiding “bestaand stedelijk gebied”. Zie figuur 7



Figuur 7: uitsnede plankaart ruimtelijke hoofdstructuur .
Met ingetekende bouwlocatie

Netersel ligt in de landelijke regio groot kempen. In de landelijke regio's staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Dit betekent dat het accent op inbreiden en herstructureren ligt. De realisatie van een nieuwe woning binnen het bestaand stedelijk gebied is daarom niet in strijd met het provinciaal beleid.

4.3. Gemeentelijk beleid

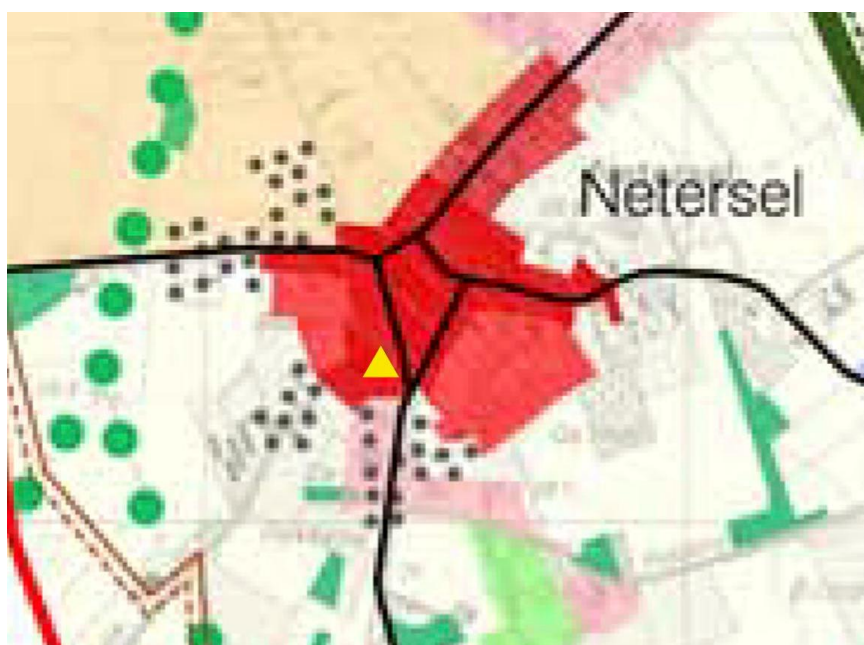
Bestemmingsplan.

Het gemeentelijk ruimtelijk beleid is nader uitgewerkt en vastgelegd in bestemmingsplannen. Onder 3 is ingegaan op het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het voorgenomen bouwplan. Omdat de inpassing van een nieuwe woning op de voorgenomen locatie past binnen de ruimtelijke en volkshuisvestelijke uitgangspunten (inbreiden boven uitbreiden) heeft de gemeente toegezegd in principe medewerking te verlenen. Daarbij is gesteld dat de woning voor wat betreft de bouw- en gebruiksvoorschriften moet voldoen aan bestemmingsplan kom Netersel van de gemeente Bladel.

Structuurvisie bladel.

Op 22 mei 2008 heeft de gemeenteraad de structuurvisie Bladel, deel A ruimtelijk casco vastgesteld. Deze visie vormt een actualisatie van de structuurvisie Plus van 2004. Een van de doelstellingen van de structuurvisie is het bieden van een basis voor uitwerking in juridisch planologische kaders (zoals bestemmingsplannen en projectbesluiten).

Op de kaart van het ruimtelijk casco is de nieuwbouwlocatie gelegen binnen bestaand woongebied, is gericht op beheer en waar mogelijk verdichting. Bij nieuwbouw binnen het historisch bebouwingslint dient het bestaand karakter gerespecteerd te worden. Met de voorgenomen nieuwbouw wordt aan deze voorwaarden voldaan, zodat deze past binnen het beleid van de structuurvisie.



▲ Lokatie nieuwbouw

Figuur 8. Uitsnede structuurvisie, ruimtelijk casco

Dorpenplan.

Het dorpenplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 3 juli 2003 en herzien op 29 januari 2004. In het dorpenplan wordt per kern een streefbeeld vastgelegd voor 15 jaar, waarbij uitbreidingsrichtingen en locaties die aanleiding geven tot inbreiding worden aangegeven met de randvoorwaarden voor realisering. Met betrekking tot Netersel wordt gesteld: “de karakteristiek van de historische linten, waaruit Netersel in hoofdzaak bestaat dient behouden te blijven. Waar de linten bij elkaar komen is een clustering van bebouwing ontstaan waarbij open plekken in het lint geen doorzicht bieden, in tegenstelling tot de meer naar buiten gelegen linten. Daarom kunnen in de dorpskernen “gaten” in de lintbebouwing meestal wel worden benut, in tegenstelling tot die daarbuiten”.

De uitgangspunten van het dorpenplan zijn verwerkt in de de structuurvisie en de voorgenomen nieuwbouw is hiermee niet in strijd.

5. Ruimtelijke onderbouwing van het project

5.1. Ruimtelijke effecten

Stedenbouwkundige inpassing en architectonische vormgeving.

De nieuwe bebouwing is wat betreft rooilijn aangepast op de bestaande situatie. Er zijn logische verspringingen aangebracht van de linker woning naar het aan de rechter zijde gelegen café. De hoofdbouw ligt op de lijn van de hoofdbouw (de oude woning) van het café.

De architectonische vormgeving van de nieuwe woningen voegt zich wat betreft maatvoering en materialisatie bij de architectuur van de belendende percelen. De woningen voldoen daarbij aan de bouw- en gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan kom Netersel van de gemeente Bladel.

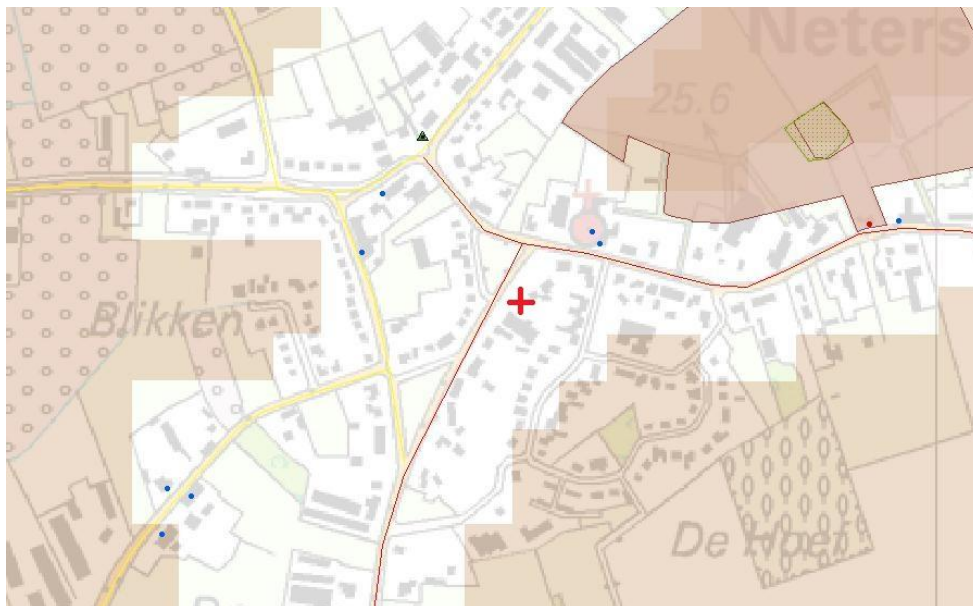
5.2 watertoets

De nieuwe woningen hebben een totaal bebouwdoppervlak van ieder 190 m². Het perceel bedraagt 804 m². De noodzakelijke afvoer van regenwater zal niet groter zijn, dan de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen vrije sector woning. Het regenwater zal gescheiden aangeboden worden op de perceelsgrens.

5.3 cultuurhistorie

Uit het kaartbeeld van de cultuurhistorische waardenkaart (zie figuur 10) blijkt dat de enige waarde op een van de historische aspecten bouwkunst stedenbouw geografie, groen of zichtrelaties in de nabijheid wordt gevormd door enkele MIP projecten en monumentale bomen. Deze beide waarden worden op generlei wijze aangetast door realisatie van het bouwplan.

Binnen 500 m liggen geen archeologisch monumenten. De nieuwe woningen liggen ook niet in een gebied dat aangemerkt wordt als een gebied met hoge of middel-hoge verwachtingswaarde met betrekking tot archeologische vondsten. Er zijn geen vondsten in de directe omgeving bekend. Omdat het een particulier initiatief betreft voor de bouw van een blok van twee woningen met een perceelsoppervlak van 804m² kan in dit specifieke geval afgezien worden van archeologischonderzoek.



Figuur 11 uitsnede cultuurhistorische waardenkaart

5.4 flora en fauna

Het voorgenomen project bestaat uit het realiseren van een blok van twee woningen op de plaats die momenteel in gebruik is als erf-parkeerterrein bij de bestaande woningen. Bijzondere flora en/of fauna is ter plaatse niet waargenomen zodat geen verstoring als gevolg van de realisatie van de nieuwe woningen wordt verwacht.

6. Milieuaspecten

6.1 bodem

Een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd door Econsultancy te Boxmeer. Rapportnummer 09043176 d.d. 14 mei 2009. i.o.v. de heer J.H.M. Daniels Bieshof 2 te Hoogeloon.

6.2 Verkeersgeluid

De locatie ligt binnen de wettelijke geluidzone van rijks- en provinciale wegen. De overige nabij gelegen wegen zijn 30km-uur wegen en hoeven daarom niet beschouwd te worden voor de wet geluidshinder.

6.3 Omgevingsgeluid

T.b.v. het horecabedrijf aan de zuidzijde, Carolus Simplexplein 15, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het rapport is opgesteld door adviesburo Grouls te Roermond d.d. 15 april 2009 i.o.v. de heer J.H.M. Daniels Bieshof 2 te Hoogeloon. De heer Daniels is tevens eigenaar van het perceel waarvoor deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld. In dit rapport staan ondermeer adviezen met betrekking tot de maatregelen welke noodzakelijk zouden kunnen zijn ter voorkoming van geluidhinder.

De verkeersbewegingen op dit perceel voor aan en afvoer is minimaal.

Bevoorrading: vrachtwagen-2x per week t.b.v. het cafe.

Afvoer: container 1x per 2 weken.

6.4 luchtkwaliteit.

De “wet luchtkwaliteit” is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het “besluit luchtkwaliteit 2005”. Met de “wet luchtkwaliteit” wordt de wijziging van de “wet milieu beheer” op het gebied van luchtkwaliteitseisen bedoeld. De aanleiding hiervan is de maatschappelijke discussie die is ontstaan als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit.

In artikel 4 van het “besluit niet in betekende mate bijdragen(luchtkwaliteitseisen)” en de bijlagen van de “regeling niet in betekende mate van bijdragen (luchtkwaliteit)” is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze “niet in betekende mate (NIBM)” bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Dit geldt o.a. voor woningbouwlocaties die niet meer dan 500 nieuwe woningen omvatten. Kort samengevat dienen bouwplannen te worden beoordeeld op basis van de “wet luchtkwaliteit” c.q. artikel 5.16 van de

“wet milieubeheer”. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe “wet luchtkwaliteit” geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- *Geen sprake is van feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- *Een project, al dan niet per saldo, niet tot verslechtering van de luchtkwaliteit lijdt.
- *Een project, al dan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.
- *Een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend. Naast toetsing aan de “wet luchtkwaliteit” dient altijd te worden onderzocht of sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Het bouwplan is gelegen in de kern van Netersel. Het betreft de bouw van een blok van twee woningen. Het aantal vervoersbewegingen zal hierdoor marginaal wijzigen. Gezien de locatie van het project, op relatief grote afstand van de omliggende hoofdwegen, kan gesteld worden dat voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit er sprake is van een goed ruimtelijke ordening. Op basis van het gestelde in artikel 4 van het “besluit niet in betekende mate bijdrage(luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de “regeling niet in betekende mate bijdrage(luchtkwaliteitseisen) kan geconcludeerd worden dat het bouwplan niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, aangezien het bouwplan niet voorziet in de bouw van meer dan 500 woningen. Op basis van artikel 5.16. Lid1, aanhef en onder c kan het project zonder nader onderzoek doorgang vinden.

6.5 milieu- en stankcirkels

In de directe omgeving van de bouwlocatie bevinden zich geen bedrijven waarvan de stankcirkel zich uitstrekt tot of over de bouwlocatie.

6.6 externe veiligheid

Er liggen geen risicocontouren van bedrijven of het vervoer van gevaarlijke stoffen over de bouwlocatie.

6.7 overige planologische aspecten

Voor wat betreft parkeren op eigen terrein worden er op beide percelen 2 privé parkeerplaatsen gecreëerd.

7. Belemmeringen.

Kabels en leidingen komen niet voor, en vormen daarom geen belemmering voor de nieuwbouw. Op het terrein zijn ook geen privaatrechtelijke belemmeringen en/of erfdienstbaarheden bekend.

8. Motivatie vrijstelling

Uit voorliggende ruimtelijke onderbouwing blijkt dat realisering van de woning niet in strijd is met het beleid van hogere overheden. Het plan past goed in de stedenbouwkundige structuur en is van voldoende architectonische kwaliteit. Er zijn geen belemmeringen vanuit milieuaspecten of andere feitelijke belemmeringen en de bouw is uitvoerbaar zonder financiële gevolgen voor de gemeente Bladel. Hierdoor is er geen enkel belemmering om vrijstelling te verlenen aan het vigerende bestemmingsplan middels een projectbesluitprocedure. Waarna overgegaan kan worden tot vergunningverlening.

9. Economische uitvoerbaarheid

In een separate overeenkomst heeft de initiatiefnemer de gemeente gevrijwaard voor planschade (eventuele planschade zal worden verhaald op initiatiefnemer). Er zijn ook geen andere kosten voor de gemeente te verwachten als gevolg van de realisering van het bouwplan.