

**Toelichting
Wijzigingsplan
Hollevoort ong. in Bakel**

Plan: Wijzigingsplan
Status: Vastgesteld
IDN: NL.IMRO.1652.WPHollevoortong-VA01

1. Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens om Hollevoort ong. in Bakel aan te kopen en een nieuwe woning met bijgebouw op te richten.

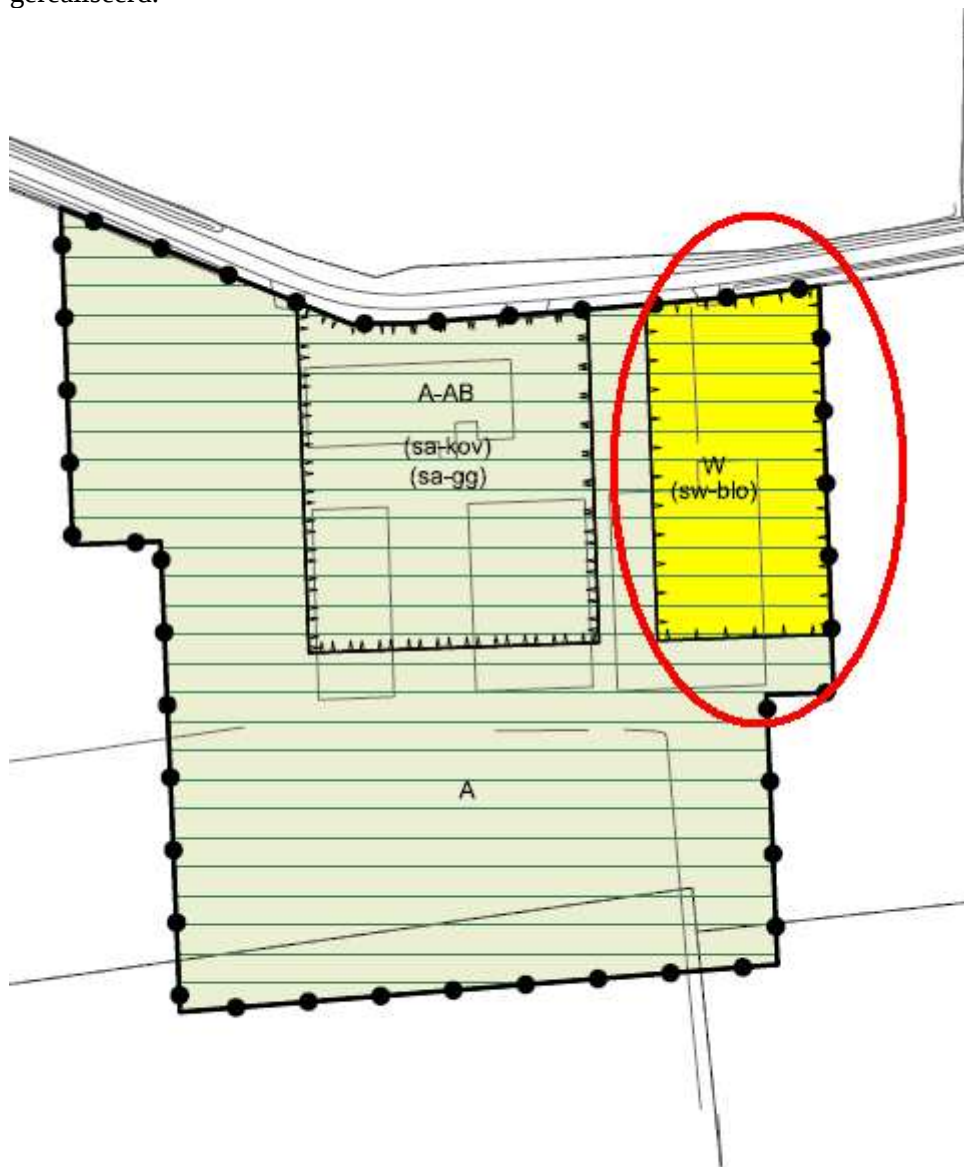
In het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied herziening oktober 2010” is voor deze locatie een woonbestemming toegekend op basis van de BIO-regeling.

Echter de plannen van de initiatiefnemer voor het realiseren van de woning passen niet geheel binnen het reeds geldende bouwblok. Het verzoek betreft dan ook een verzoek om wijziging van de vorm en grootte van het bestemmingsvlak “Wonen” aan de Hollevoort ong. in Bakel.

2. Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied herziening oktober 2010” kent aan het perceel de bestemming “Wonen” met de aanduiding “sw-bio” toe.

Dit houdt in dat er op dit perceel één BIO-woning met bijbehorend bouwwerk mag worden gerealiseerd.



Het bestemmingsplan biedt de ruimte om middels een wijzigingsplan het bestaande bestemmingvlak zowel van vorm als van omvang te veranderen.

Artikel 30.16 uit het bestemmingsplan biedt voor een burgerwoning de mogelijkheid om van vorm of grootte te veranderen:

30.16. Vorm- of grootteverandering bestemmingsvlak Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch' wijzigen ten behoeve van de vorm- en/of grootteverandering van de bestemming 'Wonen' mits:

1. dit nodig is om een ontwikkeling die plaatsvindt binnen de bouwregels van deze bestemming m.b.t. maatvoering en afstanden, te kunnen realiseren;
2. agrarische bedrijven in de omgeving worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt;
3. een inrichtingsplan uitwijst dat de bestemmingsverandering past binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan en daarmee ruimtelijk aanvaardbaar is.

Uit deze toelichting blijkt dat het plan aan deze wijzigingsvoorwaarden voldoet.

3. Bouwplan

De plannen voor de te realiseren woning en het gewenste bijgebouw zijn inmiddels in ontwikkeling. Na de inwerkingtreding van het wijzigingsplan zullen deze plannen bekend zijn bij de aanvraag om omgevingsvergunning.

Voor de bouwwerken gelden de volgende bouwregels;

- Voor het bestemmingsvlakken met de aanduiding “Ruimte voor ruimte” of “BIO” geldt geen maximale inhoud. Voor dit bestemmingsvlak geldt verder dat er slechts mag worden gebouwd met inachtneming van het beleidsdocument “Gereedschapskist” dat de gemeenteraad heeft vastgesteld op 5 maart 2009.
- De maximale goothoogte is 4,5m¹, tenzij uit de verbeelding een andere hoogte blijkt
- De maximale bouwhoogte 8m¹, tenzij uit de verbeelding een andere hoogte blijkt
- De afstand tussen de hoofdgebouwen mag maximaal 15m¹ zijn
- Bij woningen is een bijbouw toegestaan met een oppervlakte van maximaal 100m², een goothoogte van maximaal 3m¹ en een bouwhoogte van maximaal 5,5m¹, tenzij uit de verbeelding een andere maatvoering blijkt
- Bij woningen zijn bouwwerken geen gebouw zijnde(vb. carports en overkappingen) toegestaan met een oppervlakte van maximaal 50 m², een goothoogte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 5,5 m.
- De maximale toegestane hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde is 8m¹
- De hoogte van erfafscheidingen mag maximaal 2m¹ zijn

Het definitieve ontwerp zal aan bovenstaande maatvoeringen voldoen.

4. Milieu

Voor het onderliggende plan is nader beoordeeld of er bezwaren zijn vanuit milieuwetgeving. Hieronder staan de conclusies.

Bodem

Op de locatie is geen bodemonderzoek bekend. Geadviseerd wordt om een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) uit te laten voeren.

Externe veiligheid

Aan de Roessel 2 in Bakel is een LPG tankstation en aan de Oldert 5 is een propaantank gelege. De op te richten woningen liggen buiten de risicocontouren van beide inrichtingen. Externe veiligheid vormt geen belemmeringen.

Geur

In de directe nabijheid zijn na beëindiging van het bedrijf aan de Hollevoort 1b geen veehouderijen meer gelegen die van invloed zijn op de bouw van de woningen.

Geur vormt geen belemmering.

De milieuvergunning is per 1-1- 2011 ingetrokken.

Geluid

Wegverkeerslawaaï

Gelet op het feit dat de Hollevoort een landbouwweg is, vormt geluid veroorzaakt door wegverkeerslawaaï geen belemmering.

Industrielawaai

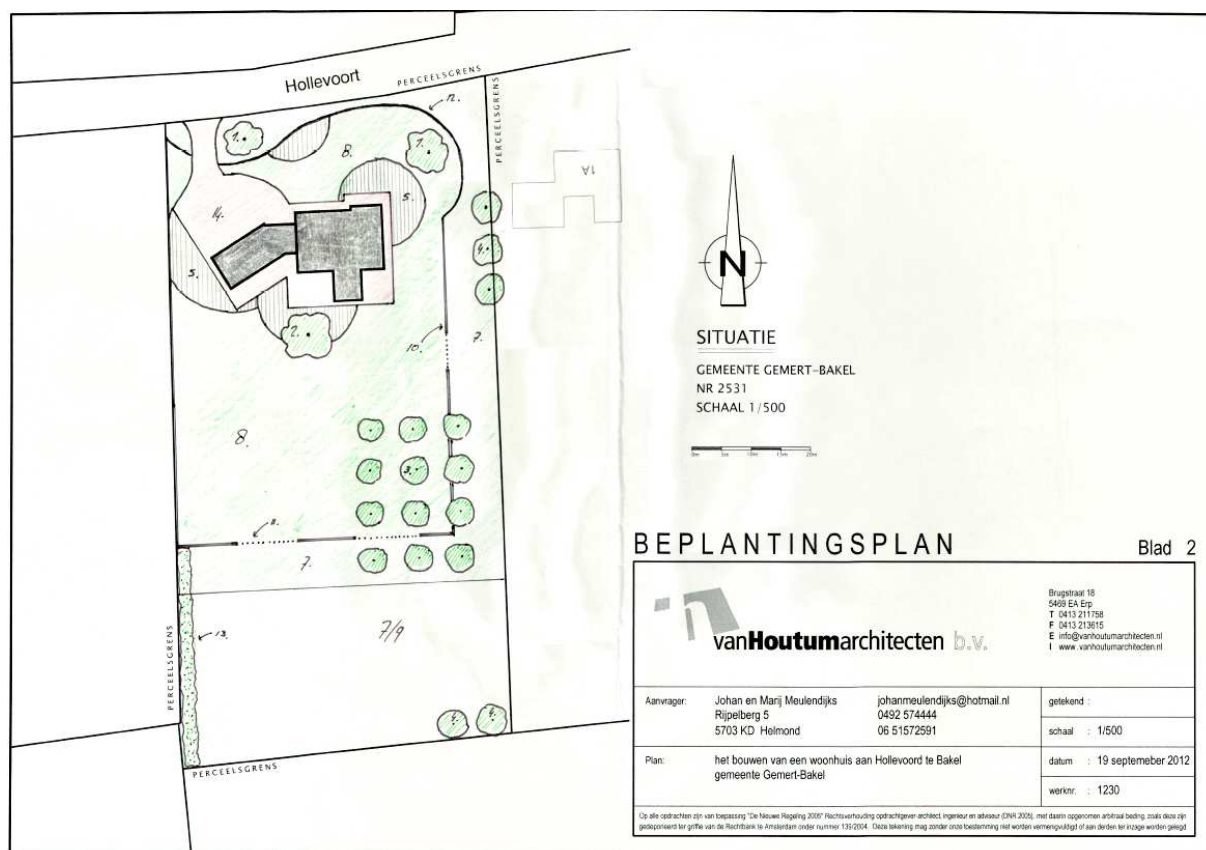
Voor de te realiseren woningen geldt dat in de nabijheid de inrichtingen van de initiatiefnemer (de heer van Hout) zijn gelegen. Indien de initiatiefnemer de consequenties willen dragen van het realiseren van de woningen gelden de geluidseisen uit het Besluit Landbouw op de gevels van de dichtst bij gelegen woningen. Indien zij dat niet willen zullen zij moeten aantonen dat de realisatie van woning geen belemmering vormt voor de bedrijfsvoering.

Conclusie:

Het verschuiven van het bouwblok heeft geen gevolgen met betrekking tot de bovengenoemde milieuaspecten.

5. Inrichtingsplan

Er is voor het plan een inrichtingsplan opgesteld welke voldoet aan de richtlijnen van het Beeldkwaliteitplan Buitengebied.



Bijlage bij beplantingsplan Hollevoort Bakel, J. Meulendijks

Uitgangspunten na rondgang met Dhr van Katwijk :

- Gebruik van inheemse beplanting
- Hoogstamfruit
- Solitaire inheemse bomen
- Accentuering perceelsgrenzen als ruimtelijke eenheid

Algemeen:

Het beplantingsplan is zo opgebouwd dat er voldoende zicht blijft op het achterland. En de beplanting enigszins beperkt onderhoud nodig heeft.

Het perceel is grofweg opgedeeld in gazon/weide/akkerland. Op het perceel is een kleine opgang vrij gehouden om de weide/akkerland te bereiken. De sloot aan de rechterzijde zal gehandhaafd blijven.

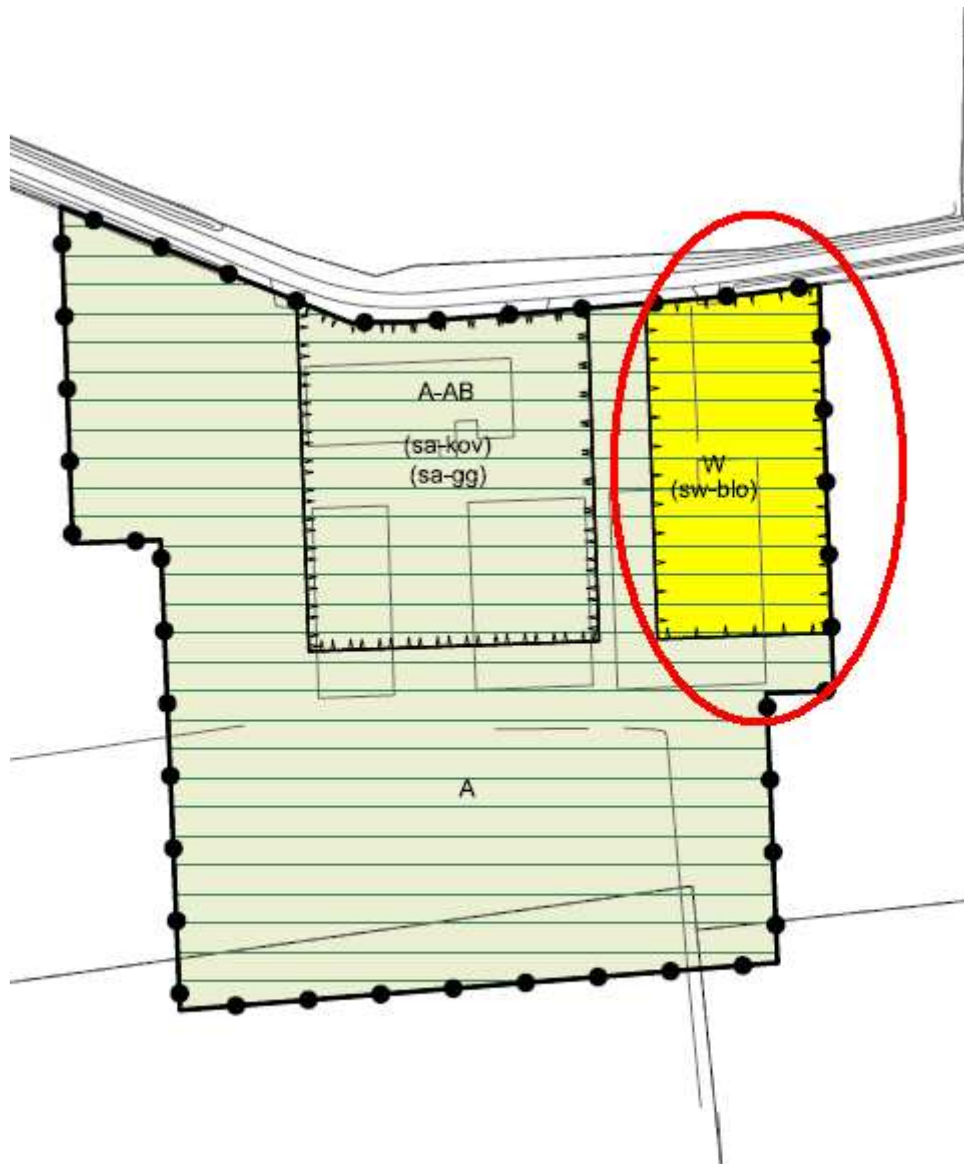
Legenda:

1. *Fagus sylvatica atropurpureum*
2. *Juglans regia*
3. Hoogstamfruit, diverse soorten
4. *Salix alba*
5. Plantvakken geflankeerd met lage hagen en mono- beplanting
6. Plantvakken met lage inheemse beplanting (*Hydrangea* etc.)
7. Weidegras
8. Gazon
9. Akkerland
10. *Fagus sylvatica*. Achter de woning, ongeveer 1,80 meter hoog.
11. Kastankehouten erf-afscheiding >
12. *Fagus sylvatica* voor de woning, golvend variërend van 0,50m tot 1,20 meter hoog,
13. Inheemse struweelbeplanting, Essen, Elzen etc.
14. Rood gebakken klinkerbestrating.

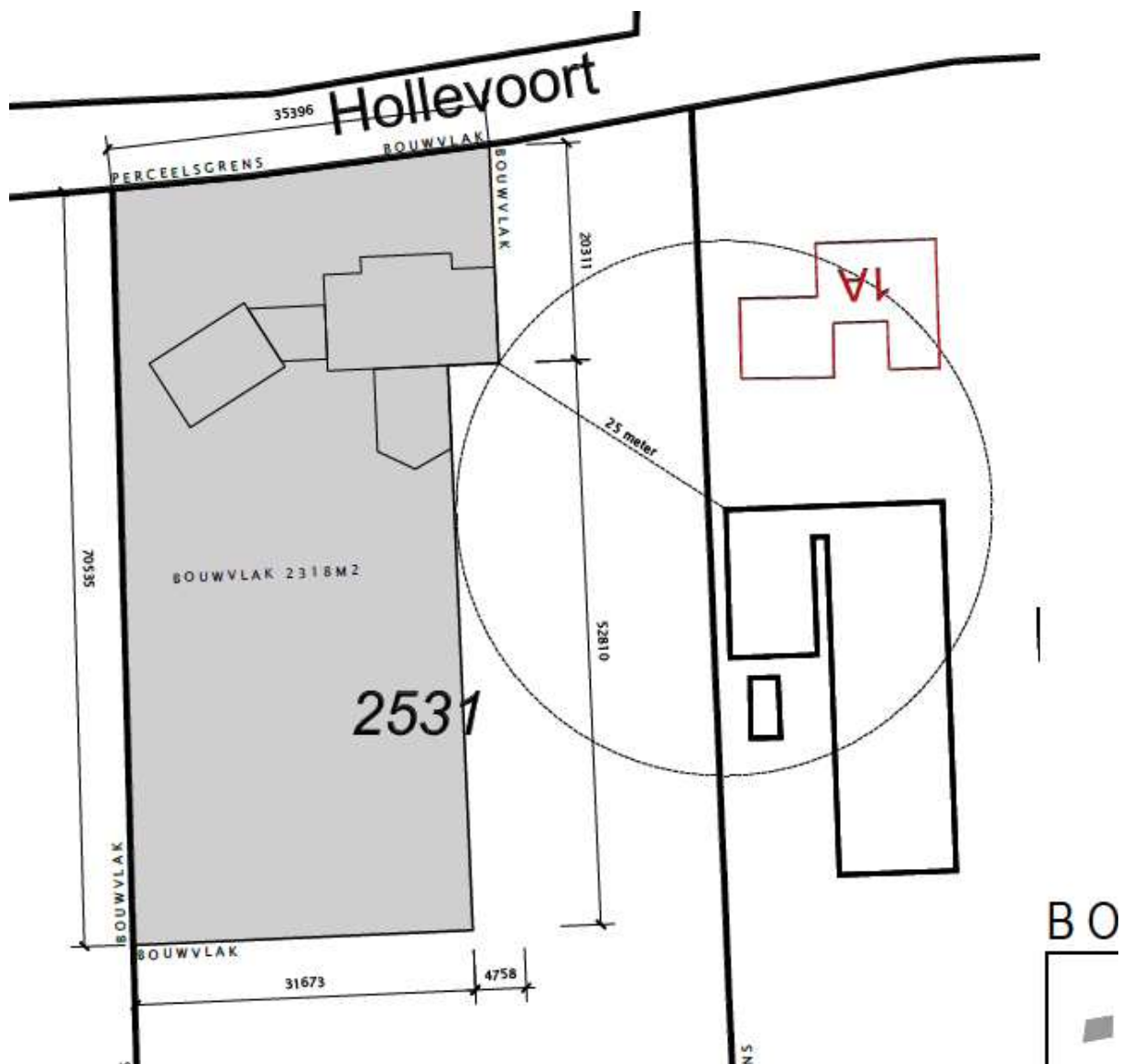


6. Bouwblok

Het bestaande bouwblok zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied herziening oktober 2010” heeft de volgende omvang en vormgeving:



Om het hierboven omschreven bouwplan te kunnen realiseren is het noodzakelijk om het bouwblok van vorm en grootte te veranderen. De volgende afbeelding geeft aan hoe het nieuwe bouwblok zal worden alsmede een daarbij behorende toelichting.



Bijgevoegde bouwvlaktekening geeft de gewenste situatie weer. Het huidige bouwvlak heeft een oppervlak van ca. 1.790m². Het nieuwe een omvang van ca. 2318 m². Dit is noodzakelijk om in de toekomst verantwoord eventueel nog een bijgebouw te kunnen plaatsen. Het is stedenbouwkundig niet wenselijk dat het bijgebouw vóór of naast de woning gesitueerd wordt. Door het bouwvlak te verruimen ontstaat er de mogelijkheid het bijgebouw achter de woning te plaatsen.

Dit grotere bouwvlak leidt niet tot meer bouw mogelijkheden. De maatvoeringen zijn bepaald op 1 woning en 100 m² bijgebouw. Dit blijft gelijk, ongeacht de omvang van het bouwvlak. Er is dan ook geen sprake van waardevermeerdering door het vergroten van het bouwvlak.

7. Verordening Ruimte

De Verordening Ruimte stelt geen concrete regels met betrekking tot het veranderen van de vorm en grootte van een bouwblok met de bestemming Wonen. Wel stelt de Verordening Ruimte algemene regels bij ontwikkeling. Hierbij moet men denken aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 2.1 en 2.2 van de Verordening Ruimte).

Gezien de minimale omvang van het plan, en de ruimtelijke impact daarvan, is het opgestelde inrichtingsplan in combinatie met het schetsplan voldoende om aan te tonen dat het plan voldoet aan de Verordening Ruimte.