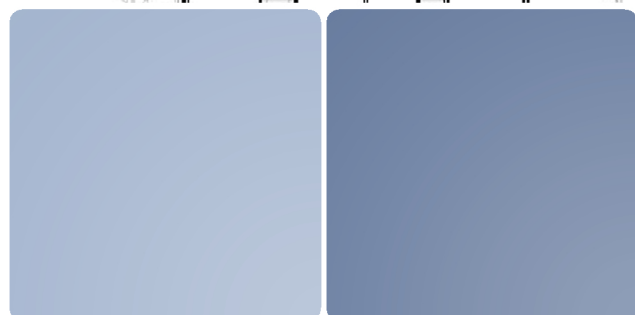
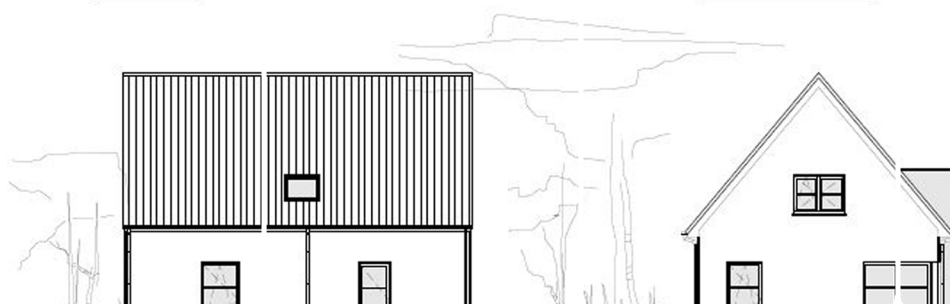
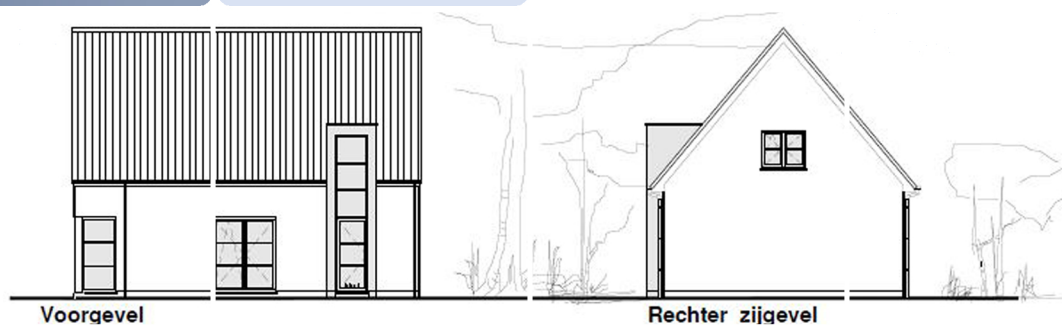
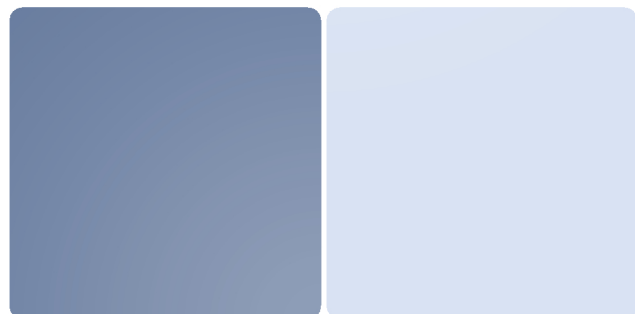




OMGEVINGSVERGUNNING

“ADVOCATENHOF 13, BOSSCHENHOOFD”

GEMEENTE HALDERBERGE



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

‘ADVOCATENHOF 13, BOSSCHENHOOFD’

GEMEENTE HALDERBERGE

Opdrachtgever:	Particulier initiatief
IMRO:	NL.IMRO.1655.AFW0049-C001
Werknummer:	S19018
Datum:	5 december 2019

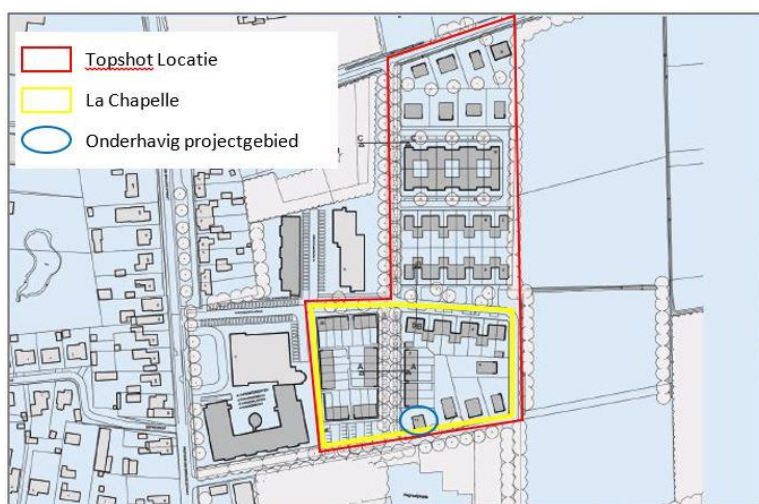
Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1 INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
2 PLANBESCHRIJVING	6
3 BELEIDSKADER	8
3.1 Rijks- en provinciaal beleid	8
3.2 Gemeentelijk beleid	8
4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	9
4.1 Bodem	9
4.2 Geluid	9
4.3 Bedrijfshinder	10
4.4 Water	10
4.5 Flora en fauna	11
4.6 Cultureel erfgoed	11
4.7 Luchtkwaliteit	12
5 UITVOERBAARHEID	14
5.1 Economische uitvoerbaarheid	14
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14
6 CONCLUSIE	15

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De heer Hoekman heeft het voornemen om een omgevingsvergunning in te dienen voor het bouwen van een woning op een kavel gelegen aan het Advocatenhof 13 te Bosschenhoofd. Dit plan maakt onderdeel uit van het nieuwbouwproject Topshot/La Chapelle aan het Advocatenhof te Bosschenhoofd. Ten behoeve van de ontwikkeling van het project Topshot/La Chapelle is in 2008 de toen nog van toepassing zijnde artikel 19 WRO procedure doorlopen.



Figuur 1.1 Ligging locatie Topshot/La Chappelle versus projectgebied

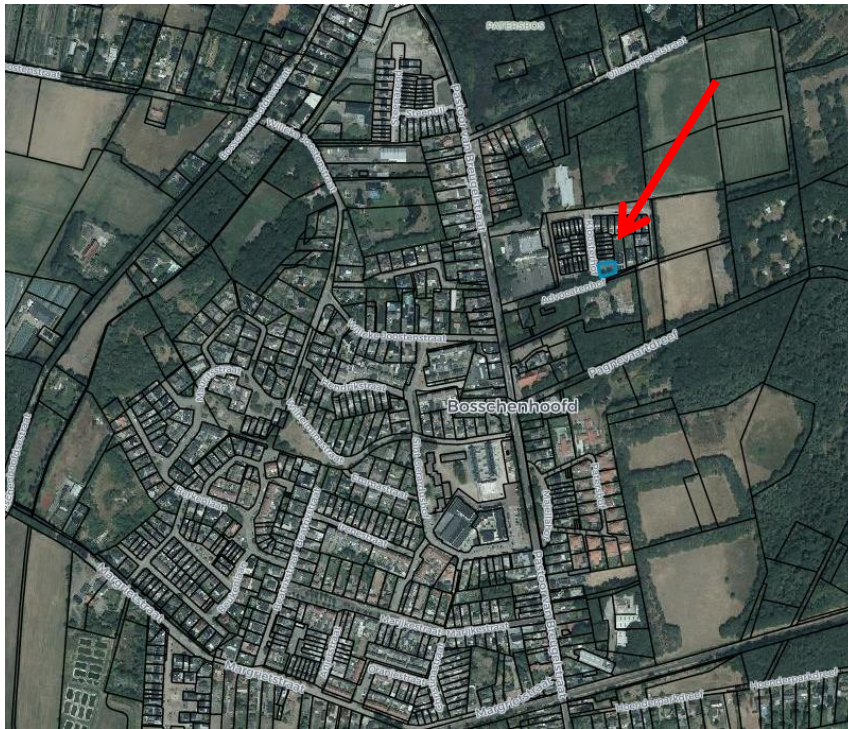
De gewenste positionering en goothoogte van de woning passen echter niet binnen het vigerende bestemmingsplan "Kom Bosschenhoofd". Op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Ten behoeve hiervan dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld waarin wordt onderbouwd op welke wijze er van het geldende bestemmingsplan wordt afgeweken en waarin gemotiveerd wordt weergegeven dat de afwijking niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing hoort bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de realisatie van een woning in afwijking op het vigerende bestemmingsplan ten behoeve van het planologisch mogelijk maken van de realisatie van een woning buiten het bouwvlak en de overschrijding van de goothoogte.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordoostzijde van de kern Bosschenhoofd. Het kavel maakt onderdeel uit van de woonwijk La Chapelle welke is gelegen achter Hotel De Reiskoffer. Binnen de woonwijk worden in totaal 42 woningen gerealiseerd. Een groot deel daarvan is reeds gerealiseerd.

Onderhavig kavel, bekend als Advocatenhof 13 is thans nog onbebouwd. Het kavel is gelegen op de hoek naast Kloosterhof 2 en Advocatenhof 15. Het perceel is kadastraal bekend als Gemeente Hoeven, sectie G, nummer 4100.



Figuur 1.2 Ligging plangebied (blauw omlijnd)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De gronden liggen binnen het vigerend bestemmingsplan 'Kom Bosschenhoofd', welke is vastgesteld op 11 oktober 2012. De locatie heeft binnen dit bestemmingsplan de bestemming 'Wonen'. Daarnaast heeft de locatie de dubbelbestemming 'Archeologie 2' en gebiedsaanduidingen Luchtvaartverkeerzone – 5 en milieuzone- grondwaterbeschermingsgebied.

Het bouwvlak is haaks op de Advocatenhof geïmponeerd. Het kavel heeft de bouwaanduiding vrijstaand en heeft een maximaal toegestane goothoogte van 6 meter. Het hoofdgebouw dient te worden voorzien van een dak met een helling van minimaal 30° en maximaal 65°.



Figuur 1.3. Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kom Bosschenhoofd' (plangebied met blauwe plaatsmarkering aangeduid)

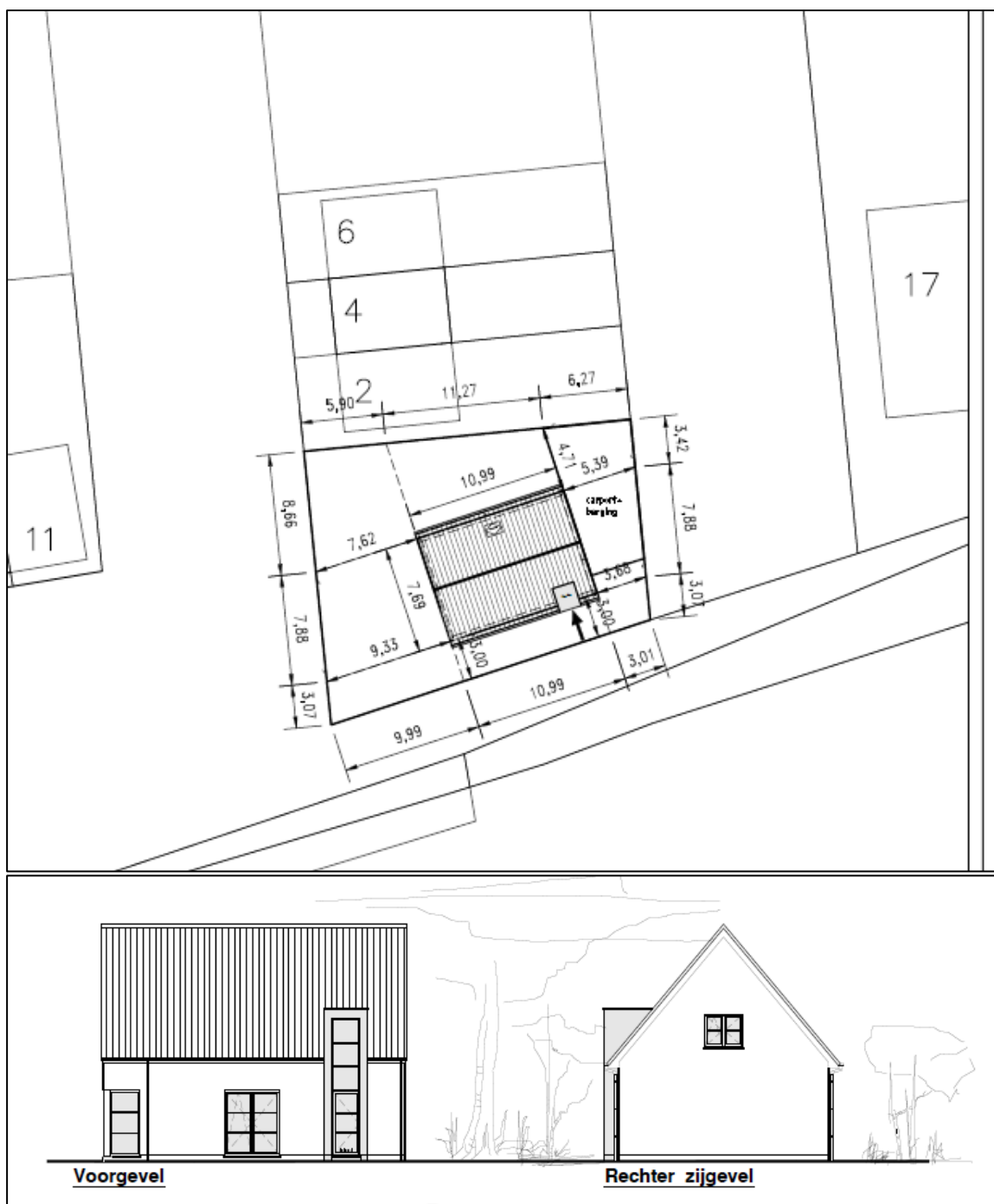
1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het nieuwe bouwplan beschreven. In hoofdstuk 3 vindt de verantwoording plaats waarin de beleidskaders en de van belang zijnde omgevingsaspecten worden beschreven alsmede de economische uitvoerbaarheid. Tot slot wordt in hoofdstuk 4 de algehele conclusie verwoord.

2 PLANBESCHRIJVING

Beschrijving bouwplan

Op het perceel wordt een nieuwe woning gerealiseerd. De woning heeft een grondoppervlakte van circa 85 m² en bestaat uit één bouwlaag met kap. Het bruto vloeroppervlak bedraagt circa 165 m². De goot- en nokhoogte bedragen respectievelijk circa 3,5 en 8,5 meter. De voorgevel en tevens lange zijde van de woning is georiënteerd op de Advocatenhof. De kaprichting ligt parallel aan de Advocatenhof.

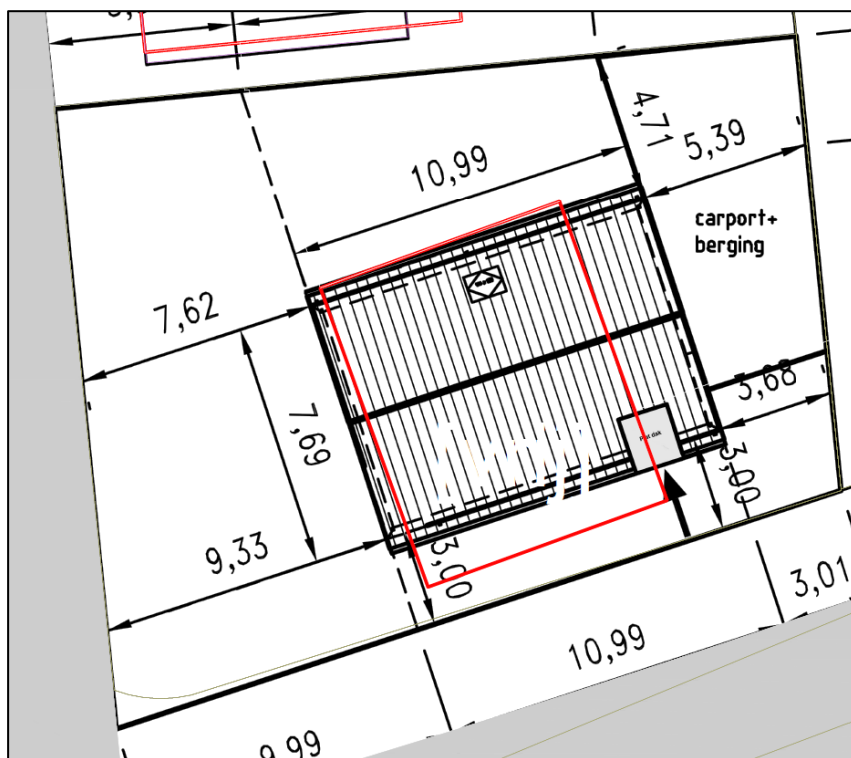


Figuur 2.1 Nieuwe situatie (Danilith, 11.01.2019, dossiernr. N18326)

Bouwplan versus vigerend bestemmingsplan

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is 1 woning op het perceel toegestaan. De beoogde woning past echter niet in het bouwvlak welke is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. De beoogde woning ligt in de nieuwe situatie verder van de weg af waardoor hierdoor meer ruimte ontstaat. Hierdoor zijn de woningen verderop meer zichtbaar.

In onderstaande figuur is het bouwvlak van het vigerende bestemmingsplan in een rode lijn weergegeven versus het beoogde bouwplan. Aan de oostzijde vindt een overschrijding plaats van maximaal 2,5 meter en aan de westzijde is de overschrijding maximaal 0,75 meter. De overschrijding van het bouwvlak is derhalve minimaal te noemen.



Figuur 2.2 Vigerend bestemmingsplan versus beoogd bouwplan

Parkeren en Verkeer

Ten behoeve van de parkeernormering is de Kadernota Parkeren 2017-2021 van de gemeente Halderberge van toepassing. Voor woningen groter dan 90 m² (bruto vloeroppervlak) geldt een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per woning. Hiervan is 0,3 parkeerplaats bedoeld voor bezoekers.

Aan de oostzijde van de woning wordt een berging met carport gerealiseerd. Ondanks dat hier theoretisch gezien plaats is voor minimaal 2 auto's geldt voor een enkele oprit met carport het berekeningsaantal van 1,0 parkeerplaats. Er dient dan ook elders op eigen terrein nog 1,3 parkeerplaats gerealiseerd te worden. Op het overige onbebouwde deel van het perceel is voldoende ruimte om aan de parkeernorm te kunnen voldoen.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijks- en provinciaal beleid

Gezien de kleinschalige wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan zijn de rijks – en provinciale toetsingskaders niet aan de orde.

3.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Halderberge 2025

In juni 2013 heeft de Gemeente Halderberge de structuurvisie Halderberge vastgesteld. Het plangebied valt de structuurvisie onder de strategie ‘behouden’. De strategie van behoud is gekozen voor de delen van de gemeente waar binnen de looptijd van de structuurvisie geen of zeer beperkte veranderingen zijn te verwachten. Het huidige ruimtelijk beeld en het functioneren van deze gebieden is goed. Daarom is er voor de gemeente geen aanleiding om hier actief plannen of projecten te initiëren. Dit laat onverlet dat door een gebrekkig beheer en onderhoud van de ruimte kwaliteitsverlies, veroudering en verrommeling op de loer liggen. Kleinschalige aanpassingen aan de ruimtelijke structuur of ontwikkelingen die passen binnen de functionele omgeving zijn mogelijk, waarbij de nadruk ligt op de kwaliteit van het leefklimaat.

Op de locatie is reeds de realisatie van een woning toegestaan. De nieuw te bouwen woning past echter niet exact binnen de bouwvlakgrenzen. De overschrijding is echter dusdanig minimaal dat de ruimtelijke structuur niet veranderd en de beoogde ontwikkeling past dan ook binnen de gemeentelijk structuurvisie.

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieuhygiënische aspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht.

4.1 Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van belang indien er sprake is van functieveranderingen en/of een ander gebruik van de gronden. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Mocht er een verontreiniging te verwachten zijn dan wel mocht deze feitelijk aanwezig zijn, dan dient voor vaststelling van een plan en/of het nemen van het besluit inzichtelijk gemaakt te worden of de bodemverontreiniging de voorgenomen functie- en/of bestemmingswijziging in het kader van gezondheid en/of financieel gezien in de weg staat. Hierbij dient inzichtelijk gemaakt te worden of sprake is van een te verwachten of feitelijke verontreiniging.

Er heeft in september 2016 een verkennend bodemonderzoek¹ plaatsgevonden. Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven. De volledige rapportage is bij de aanvraag omgevingsvergunning bijgevoegd.

Beoordeling en conclusie

Op basis van het veld- en laboratoriumonderzoek kan worden geconcludeerd dat de bovengrond op de locatie hooguit licht is verontreinigd met zink als gevolg van bijmenging met puin. In de zintuiglijk schone boven- en ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. In het grondwater is zink en nikkel aangetoond. Dit betreffen regionaal verhoogde achtergrondconcentraties.

De resultaten van dit bodemonderzoek hoeven geen belemmering te vormen bij de voorgenomen ontwikkeling (woningbouw).

4.2 Geluid

In de Wet geluidhinder is bepaald, dat bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan waarbij mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bebouwing binnen geluidzones van (spoor)wegen, middels een akoestisch onderzoek dient te worden aangetoond of ter plaatse de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

Beoordeling en conclusie

De locatie is gelegen binnen de geluidzone van Pastoor van Breugelstraat en Pagnevaart. Door Wematech Milieu Adviseurs B.V. is een Akoestisch Onderzoek 'wegverkeerslawaaï' d.d. april 2008 voor de totale woningbouwlocatie Topshot/La Chapelle uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat aan de zijde van de Pagnevaartdreef en de Pastoor van Breugelstraat geen belemmeringen zijn voor de realisatie van woningbouw. Er vindt geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB plaats. De verkeersintensiteiten zijn in de loop der tijd niet gewijzigd. Het onderzoek kan derhalve als actueel beschouwd worden.

Aan de zuidzijde van de kern Bosschenhoofd loopt de spoorlijn Roosendaal – Breda. Deze spoorlijn heeft een geluidszone van 500 meter. Omdat de afstand van de onderhavige locatie tot de spoorlijn groter is dan 500 meter zijn er volgens de Wet geluidhinder vanuit het oogpunt van railverkeerslawaaï geen belemmeringen voor het realiseren van de woning. Er hoeft dan ook geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd naar de effecten van geluid van railverkeer.

¹ Verkennend bodemonderzoek Pastoor van Breugelstraat in Bosschenhoofd; RPS advies- en ingenieursbureau bv; 26 september 2016 (kenmerk: 1604967A00-R16-717)

4.3 Bedrijfshinder

In de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (hierna: VNG) wordt informatie gegeven over de gemiddelde milieubelasting van de verschillende typen bedrijven en instellingen. De milieucategorie geeft daarbij een indicatie over de afstand, die tussen de diverse bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een milieugevoelig object dient te worden aangehouden, om hinder uit te sluiten of althans tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

Beoordeling en conclusie

Nabij het plangebied is een hotel gelegen. Een hotel is in overeenstemming met de publicatie een categorie-1 bedrijf, met een maximale cirkel van 10 meter. De afstand van de woning tot aan het hotel bedraagt circa 70 meter en voldoet daarmee aan de aan te houden richtafstand. Daarnaast wordt in de publicatie aangegeven dat milieucategorie 1- en 2-activiteiten over het algemeen goed te integreren zijn binnen een woonwijk. De aanwezigheid van het hotel is derhalve geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

4.4 Water

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water een sturende factor in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Goede afstemming tussen beide is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit en verdroging te voorkomen. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen dan ook verplicht.

Beoordeling en conclusie

Grondwaterbeschermingsgebied

De locatie is gelegen binnen het grondwaterbeschermingsgebied van het waterwingebied Seppe. Het gebied ligt buiten het waterwingebied Seppe, maar is wel volledig gelegen binnen de zogenaamde 10 jaren-zone van het waterwingebied alsook binnen de boringsvrije zone van het waterwingebied. Binnen de beschermingszone van het waterwingebied dient vervuiling van het grondwater voorkomen te worden. In de boringsvrije zone dient fysieke aantasting van de bodem te worden vermeden. Dit met name, om afdichtende kleilagen heel te houden.

Op ontwikkelingen in een grondwaterbeschermingsgebied is de Provinciale Milieuverordening (PMV) van toepassing. In deze verordening is ondermeer bepaald dat voor het uitvoeren van werkzaamheden in de bodem, zoals het aanbrengen van rioleringen, kabels en leidingen, infiltratievoorzieningen, het maken van funderingen voor woningen en wegen e.d. alsook voor het lozen in de bodem, waaronder inbegrepen het infiltreren van water, voorafgaand aan de uitvoering van deze werkzaamheden een ontheffing van Gedeputeerde Staten dient te worden verkregen.

Vanwege de ligging van het plangebied in het grondwaterbeschermingsgebied en de kwaliteit van het af te voeren regenwater, mogen daar waar contact met regenwater bestaat, geen uitlopende materialen zoals zink, koper en zacht PVC gebruikt worden.

Riolering en infiltratie

In verband met de totale ontwikkeling van Topshot/La Chapelle zijn in 2010 reeds afspraken gemaakt over de riolering en infiltratie. Destijds is afgesproken dat een op de locatie een gescheiden rioolstelsel zal worden gerealiseerd. Tevens heeft de gemeente Halderberge er destijds voor gekozen om een infiltratievoorziening buiten de zone van het grondwaterbeschermingsgebied te realiseren. Aan de noord- en zuidzijde van Bosschenhoofd zal een retentievoorziening worden aangelegd ten behoeve van het bergen van regenwater uit de kern.

Het vervuilde afvalwater wordt via het riool afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Het regenwater zal opgevangen worden en afgevoerd worden naar de locatie buiten het plangebied.

Voor aansluiting op dit systeem dient door de initiatiefnemer van projecten op basis van de berekende retentie inhoud te worden bijgedragen in de kosten voor door de gemeente te realiseren retentie.

4.5 Flora en fauna

Natuur en groen wordt over het algemeen positief gewaardeerd. Zowel in als buiten de stad vertoeven veel mensen in hun vrije tijd graag in de bossen en de parken in en rond de stad. De aanwezigheid van voldoende groen op een bereikbare afstand bepaalt voor een belangrijk deel de leefbaarheid van een woongebied. Ook de aanwezigheid van dieren, bijvoorbeeld vogels, in de stad wordt over het algemeen als positief ervaren. De aanwezigheid van voedsel-, nest- en rustgebied is voor deze dieren van essentieel belang.

Beoordeling

Voor de totale locatie Topshot/La Chappelle is in 2008 een quickscan flora en fauna uitgevoerd door BTL advies. Destijds is geconcludeerd dat er geen beschermde gebieden of soorten in geding waren. In de loop der tijd zijn de diverse woningen in het plangebied gebouwd. Onderhavige locatie betreft een braakliggend perceel. Het perceel wordt regelmatig gemaaid waardoor het ongeschikt blijft voor flora en fauna om daar te verblijven. Een quickscan flora en fauna is derhalve niet noodzakelijk.

Stikstofdepositie Natura 2000-gebieden

Op 29 mei dit jaar heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan over in het kader van de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS). De uitspraak van de Raad van State betekent dat de PAS niet langer voldoet.

Aangetoond dient te worden dat een nieuwe ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op Natura 2000-gebieden. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied bedraagt circa 13 km. Vanwege de vernietiging van de PAS zijn er helaas geen vaste aan te houden afstanden en is er geen calculatiesoftware meer beschikbaar. Landelijk wordt gezocht naar nieuwe systematiek.

In het vigerende bestemmingsplan was de realisatie van één woning op deze locatie reeds toegestaan. Voorliggend project heeft dan ook geen negatief effect ten aanzien van de stikstofdepositie. Daarnaast zijn er als gevolg van bouwwerkzaamheden ten behoeve van de realisatie van de woning op een afstand van 13 km geen negatieve effecten te verwachten op het Natura 2000-gebied.

4.6 Cultureel erfgoed

Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Daarin is bepaald dat bij een ruimtelijk plan de archeologische waarden in acht moeten worden genomen.

Op de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente is aan de locatie een lage archeologische verwachtingswaarde toegekend. Er hoeft derhalve geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Cultuurhistorie

Het voormalige klooster, waar nu hotel "De Reiskoffer" in is gevestigd, is volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart een beeldbepalend pand. De Pastoor van Breugelstraat is een element met een redelijk hoge historische geografie. Voor de ontwikkeling van het plangebied is dit geen belemmering aangezien er aan het klooster niets verandert en het plangebied achter de Pastoor van Breugelstraat is gelegen.

Conclusie

Het aspect cultureel erfgoed belemmert de ontwikkeling niet.

4.7 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Daarnaast is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht. Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit “niet in betekenende mate” aangetast wordt.

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden luchtkwaliteitseisen (Stb. 2007,141). Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin wordt gereguleerd hoe moet worden omgegaan met overschrijdingen op het gebied van de luchtkwaliteit.

Het NSL houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen binnen de voorwaarden van het NSL behoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden die gelden voor luchtkwaliteit. Ook projecten die ‘Niet in betekende mate’ (NIBM) van invloed zijn op de luchtkwaliteit behoeven niet te worden getoetst aan deze grenswaarden. Hieronder vallen onder andere woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen.

Een plan is NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ en NO₂.

Beoordeling en conclusie

De realisatie van 1 woning was al mogelijk op basis van het vigerend bestemmingsplan. Onderhavig ruimtelijk plan verandert daar niets aan. De woning wordt enkel binnen het perceel anders gepositioneerd dan is toegestaan op grond van het vigerend bestemmingsplan. Er is derhalve geen sprake van een negatief effect ten aanzien van de luchtkwaliteit.

4.8 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie, of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden over spoor, weg, water en door buisleidingen. Daarnaast kunnen inrichtingen gevaarlijke stoffen opslaan. Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen ten gevolge van het gebruik van infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten waarbij het voornamelijk gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Beoordeling en conclusie

In de directe nabijheid van de locatie is voorts geen infrastructuur gelegen (wegen, spoorwegen, waterwegen), waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De afstand tot de spoorlijn Roosendaal – Breda, waarover wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, is ruim groter dan de onderzoekszone van 200 meter. Ook vinden geen bedrijfsactiviteiten in de omgeving plaats waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, behandeld en/of vervoerd en zijn er geen buisleidingen in de directe nabijheid van de locatie gelegen.

Het aspect externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor het realiseren van het project.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 6.12 tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening is verplicht om een exploitatieplan vast te stellen. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het ruimtelijke plan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

Er wordt een woning gerealiseerd, echter deze is reeds met een harde plancapaciteit in het vigerende bestemmingsplan uit 2012 planologisch juridisch verankerd.

De initiatiefnemer heeft wel met de gemeente een overeenkomst gesloten waarin o.a. het verhaal van plan-schade is verzekerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer heeft met omwonenden gesproken over het beoogde bouwplan. Omwonenden zijn positief en zien graag dat het braakliggend terrein ontwikkeld wordt.

In het kader van het vooroverleg wordt het plan ter beoordeling voorgelegd aan belanghebbende (overheids)instanties.

De omgevingsvergunning, inclusief onderliggende ruimtelijke onderbouwing is ter inzage gelegd waarop een ieder kon reageren. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

6 CONCLUSIE

Initiatiefnemer is voornemens om een omgevingsvergunning in te dienen voor het bouwen van een woning op een kavel gelegen aan Advocatenhof 13 te Bosschenhoofd. De locatie maakt onderdeel uit van een nieuwbouwproject, ook wel bekend als Topshot/La Chapelle te Bosschenhoofd. De meeste woningen van het nieuwbouwproject zijn reeds gerealiseerd.

Op grond van het vigerend bestemmingsplan is thans de bouw van een woning mogelijk. De positionering van de woning past echter niet binnen het bouwvlak dat is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan "Kom Bosschenhoofd". De overschrijding van het bouwvlak bedraagt echter maximaal 2,5 meter en is derhalve minimaal te noemen.

Op basis van voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn die de beoogde ontwikkeling in weg staat. Het planvoornemen voldoet daarmee aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening, waardoor de realisatie ruimtelijk, stedenbouwkundig en milieuhygiënisch aanvaardbaar kan worden geacht.