



VAN DOORMAAL ADVIES
Bestemming & Milieu

Ruimtelijke motivatie Landrop 23 te Hoogeloon t.b.v. Veegplan

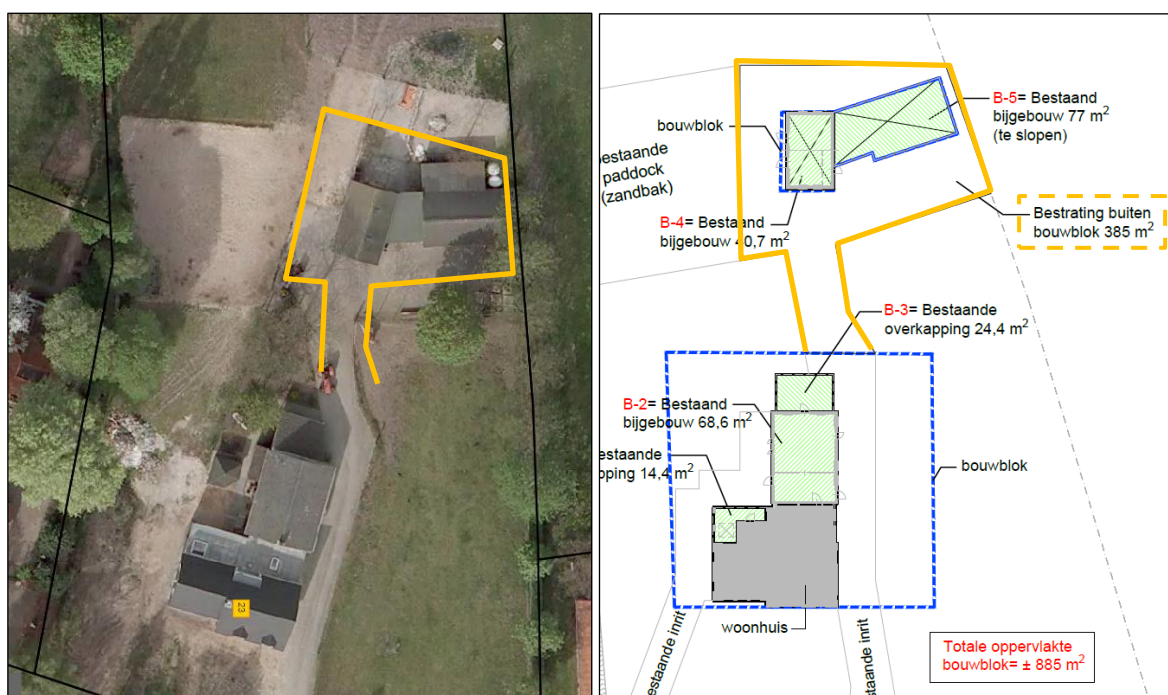
Robuust maken bouwvlak Landrop 23 te Hoogeloon (vormverandering)

Diessen,	23 maart 2023
Onderwerp	Robuust maken bouwvlak Landrop 23 te Hoogeloon (vormverandering)
Referentie	-
Bijlage	PERCEELTEKENING_20-789

Inleiding

Op de locatie Landrop 23 te Hoogeloon, hierna planlocatie, is momenteel een burgerwoning gelegen met 225,1 m² aan bijgebouwen. De woning en bijgebouwen staan op een perceel ter grootte van 9.690 m². De huidige bewoners gebruiken het ruime perceel sinds jaar en dag voor het houden van paarden op hobbymatige schaal.

De planlocatie is gelegen in het bebouwingslint van Hoogeloon naar Hapert, waar de bebouwing zich concentreert aan de westzijde van de Landrop. In het bestemmingsplan Buitengebied van 2010 is de keuze gemaakt om aan de woning en de bijgebouwen op de planlocatie een bouwvlak toe te kennen van circa 885 m² met een verbindingstreep. Daarbij is het woonhuis en de bijgebouwen die destijds aanwezig waren strak omkaderd met de woonbestemming en bouwvlak. De destijds aanwezige erfverharding behorende bij de woonfunctie is niet geheel opgenomen binnen het bouwvlak. Dit wordt duidelijk uit onderstaande luchtfoto uit 2010 (links) en de schematische weergave hiervan (rechts). Uit de weergave blijkt dat minimaal 385 m² erfverharding niet is opgenomen binnen de woonbestemming.



Afbeelding 1 en 2 luchtfoto uit 2010 van de planlocatie en de schematische weergave van 385 m² bestrating buiten het bouwvlak.

Door de strakke omkadering is flexibiliteit in situering van de bijgebouwen niet mogelijk.

De reden voor een verbindingstreep en het strak omkaderen van de bijgebouwen, in plaats van een iets grotere woonbestemming is onduidelijk. Gezien de maat en schaal van de overige woonvlakken aan het lint kan geconcludeerd worden dat de totale oppervlakte aan “woonbestemming” van de planlocatie in ieder geval niet groter is dan bij de omliggende percelen.

De totale oppervlakte van 885 m² is zelfs ruim kleiner dan de woonvlakken gelegen ten zuiden van de planlocatie.

Ook de afstand van de bijgebouwen tot de woning is niet wezenlijk groter dan bij vergelijkbare percelen.

28.6.1 Vormverandering bouw- en bestemmingsvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een bouwvlak van vorm te veranderen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het bouwvlak dient voor ten minste 50% dezelfde gronden blijven omvatten zoals aangegeven op de verbeelding;

Hier wordt aan voldaan zoals weergegeven op de perceeltekening in de bijlage.

- b. de wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;

Hier wordt aan voldaan. Andere burgerwoning rondom de planlocatie zijn eerder een beperkende factor voor de omliggende (agrarische) bedrijven dan de beoogde uitbreiding aan aan- en bijgebouwen.

- c. de verandering milieuhygiënisch aanvaardbaar is;

Hier wordt aan voldaan. In de beoogde situatie worden de aanwezige bijgebouwen meer geclusterd rondom de woning. In de omgeving van het plangebied is één bedrijf gelegen zijnde de paardenhouderij op Landrop 19. Voor het houden van paarden geldt een vaste afstand van 50 meter tot gevoelige bestemmingen. De planlocatie is op circa 57 meter gelegen van het bouwvlak van de paardenhouderij. Hierdoor mag worden aangenomen dat sprake is van een milieuhygiënisch aanvaardbare situatie (woon- en leefklimaat).

- d. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;

Hier wordt aan voldaan. Door de beoogde wijziging van het bouwvlak wordt enkel reguliere agrarische grond omgezet naar de bestemming wonen. Als tegenprestatie wordt de slooplocatie herbestemd naar agrarisch.

- e. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn;

Hier wordt aan voldaan. Bij het opstellen van het wijzigingsplan of bij het bouwplan zal hiervoor een concreet voorstel worden gedaan hoe hemelwater binnen de planlocatie wordt opgevangen en wordt geïnfiltreerd.

- f. er dient te worden voldaan aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Dit betekent dat de ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.

Hier wordt aan voldaan; in deze motivatie zal dit worden toegelicht aan drie relevante ruimtelijke principes.

Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. 24 augustus 2012

Het eerste principe waar aan wordt voldaan is de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. 24 augustus 2012 (LIR).

Onderhavig plan voorziet in een vormverandering van het bestaande ruimtebeslag van het bouwvlak en de aanwezige erfverharding. Zoals reeds in de inleiding is beschreven heeft het bestaande bouwvlak een omvang van 885 m² en is sinds het bestemmingsplan Buitengebied 2010 een oppervlakte van 385 m² erfverharding niet opgenomen met een woonbestemming. De erfverharding behoort immers wel tot de woonfunctie en had destijds opgenomen kunnen worden als zijnde bouwvlak en/of woonbestemming.

In de beoogde situatie wordt het bestaande bouwvlak samengevoegd met de oppervlakte van de erfverharding die reeds bij vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied 2010 aanwezig was.

3. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
4. het wegnemen van verharding;
5. het slopen van bebouwing, met dien verstande dat er geen sprake mag zijn van sloop van bebouwing die reeds wordt ingezet in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling of de RBV-regeling;
6. een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en het Natuur Netwerk Brabant-ecologische verbindingszone.

Hier wordt aan voldaan. Ten eerste door te voldoen aan de LIR De Kempen 2012. Ten tweede is sprake van een goede landschappelijke zoals weergegeven op de tekening in de bijlage. Ten derde zal als voornoemd een primaire zichtlijn, zichtbaar vanaf de sportvelden, worden hersteld.

- h. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing.

In hoofdzaak behelst het verzoek het herbouwen van een bijgebouw dat momenteel op circa 37 meter staat van de hoofdwoning naar een situering op circa 20 meter van de hoofdwoning. De beoogde aanbouwen vinden plaats achter de bestaande breedte van de hoofdwoning.

Het plan beoogd daarmee meer clustering van gebouwen en het situeren van aanbouwen buiten de bestaande zichtlijnen in het gebied. Door geclusterd te bouwen wordt zuinig omgegaan met de beschikbare gronden in het buitengebied = zuinig ruimtegebruik.

Op grotere schaal is de planlocatie tevens gelegen in een bebouwingsconcentratie waarbij een concentratie van bebouwing bij de reeds aanwezige lintbebouwing voorstelbaar is. Door te clusteren (concentreren) in een reeds bestaande bebouwingconcentratie wordt eveneens zuinig omgegaan met de beschikbare gronden in het buitengebied = zuinig ruimtegebruik.

Conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat ter plaatse van de planlocatie voldaan kan worden aan de afwijkingsbevoegdheid onder artikel 28.6.1 van het bestemmingsplan.

Tevens is aangetoond dat kan worden voldaan aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, de basisprincipes van 'zuinig ruimtegebruik', 'landschapsinvestering' en 'landschappelijk inpassing' en dat omliggende waarden niet worden aangetast.