Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

BESTEMMINGSPLAN
DIJKSTRAAT 1 EN 0 HOOGELOON, HERZIENING 2012
GEMEENTE BLADEL

TOELICHTING

Crijns Rentmeesters bv

ing. M.J.M. Crijns & E. Cadée

13 december 2012

INHOUDSOPGAVE

1. AANLEIDING 5

2. PLANGEBIED 7

3. GELDEND BESTEMMINGSPLAN 9

4. BEOOGDE SITUATIE 11

5. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN 15

1. AANLEIDING

De heer Van Gorp is eigenaar van de locaties Dijkstraat 1 en de Dijkstraat ongenummerd (tegenover Dijkstraat 1) te Hoogeloon. Deze locaties zijn recent herontwikkeld van intensieve veehouderijlocaties naar woningbouwlocaties in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte' en de voormalige provinciale regeling 'Buitengebied in Ontwikkeling'. Ten behoeve van de herontwikkeling is op 1 juni 2011 het bestemmingsplan 'Dijkstraat 1 en 0 Hoogeloon' door de gemeenteraad van de gemeente Bladel vastgesteld. Op basis van dit bestemmingsplan zijn ter plaatse van de locaties Dijkstraat 1 en 0, naast de voormalige bedrijfswoning, vijf vrijstaande woningen toegestaan. Echter, in het bestemmingsplan 'Dijkstraat 1 en 0 Hoogeloon' zijn omissies opgetreden. Bij de toetsing van de bouwplannen aan het bestemmingsplan is gestuit op onvolkomenheden in het bestemmingsplan voor wat betreft de toepassing van inhoudsmaat en de verschillen tussen de bebouwingsregeling volgens de toelichting en de bestemmingsplanregels. Om te voorkomen dat steeds afzonderlijke afwijkings-procedures moeten worden gevoerd, wordt geopteerd voor een herziening op onderdelen van dit geldende bestemmingsplan.

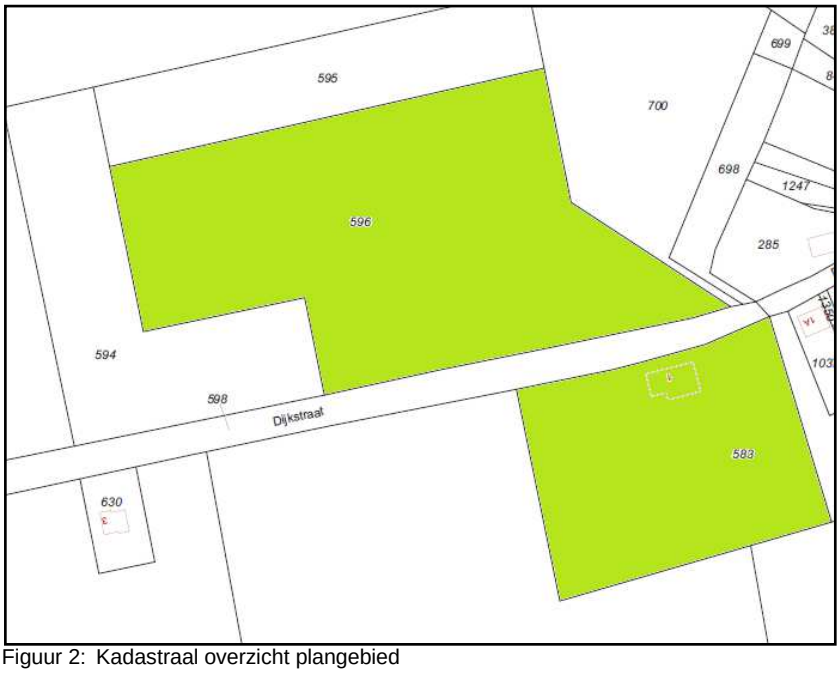
Daarnaast is in het bestemmingsplan 'Dijkstraat 1 en 0 Hoogeloon' op een tweetal percelen de gevellijn op een afstand van circa 12 meter van de Dijkstraat gepositioneerd. Nieuwe inzichten geven aanleiding tot het verleggen van deze gevellijn van circa 12 meter naar circa 7,5 meter van de perceelsgrens.

2. PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van de kern Hoogeloon, gemeente Bladel, aan de Dijkstraat. Het plangebied is gelegen aan beide zijden van de Dijkstraat. Navolgend is een luchtfoto van het plangebied en de naaste omgeving weergegeven.

Figuur 1: Ligging plangebied

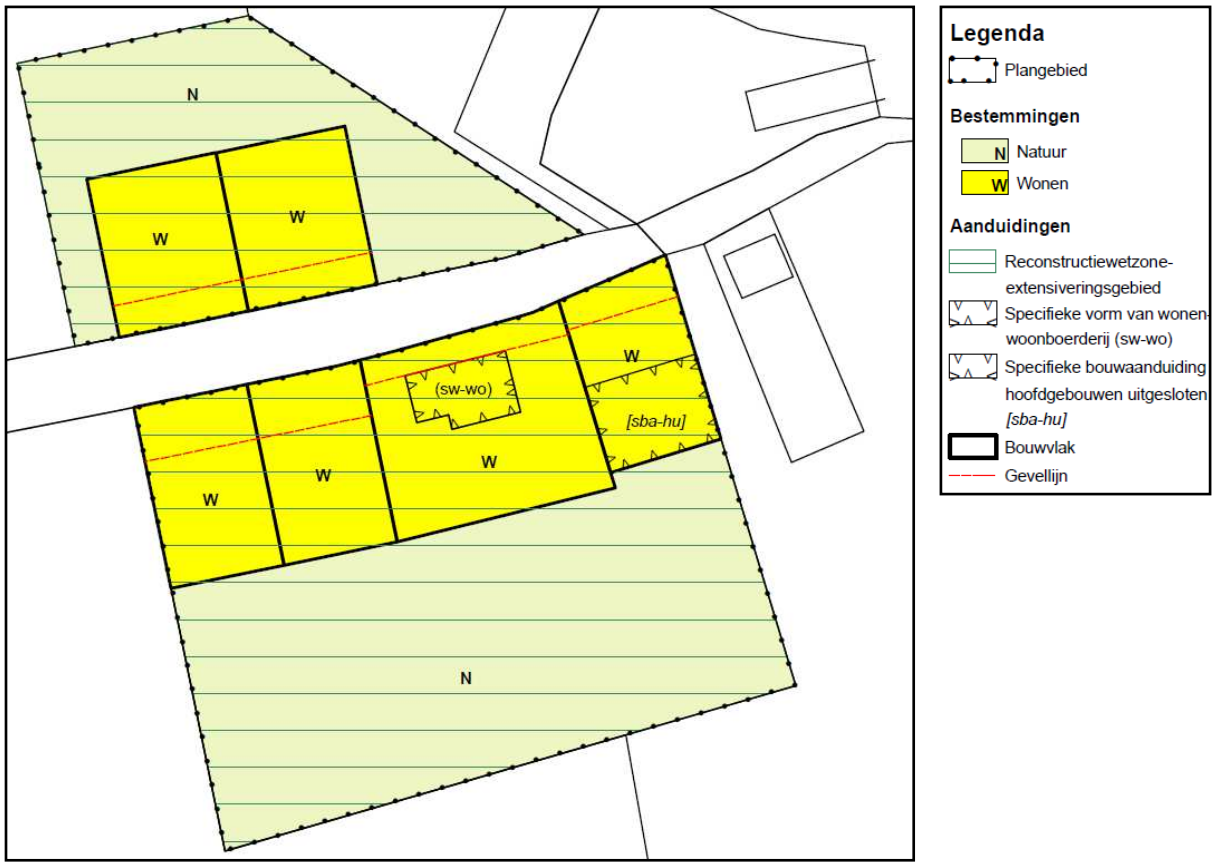
Het plangebied betreft de percelen kadastraal bekend als gemeente Bladel, sectie H, nummers 596 en 583. De percelen hebben een oppervlakte van respectievelijk 23.440 m² en 11.845 m². Het totale plangebied is derhalve 34.285 m² groot. In onderstaand figuur is een kadastraal overzicht van het plangebied weergegeven.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

3. GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse betreft het bestemmingsplan 'Dijkstraat 1 en 0 Hoogeloon', vastgesteld op 1 juni 2011. Het plangebied is in dit bestemmingsplan bestemd als 'natuur' en 'wonen'. Navolgend figuur betreft geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Dijkstraat 1 en 0 Hoogeloon'

De op de verbeelding voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuurwetenschappelijke waarde en/of ecologische waarde;
b. waterlopen en waterpartijen;

met daaraan ondergeschikt:

c. agrarisch natuurbeheer;
d. zandpaden ten behoeve van extensief dagrecreatief medegebruik en/of onderhoud en beheer;
e. educatief medegebruik;

met de daarbij behorende

f. voorzieningen van algemeen nut;
g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

De op de verbeelding voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

a. wonen;
b. onder voorwaarden toegelaten bedrijfs-/beroepsmatige activiteiten aan huis, categorie A (uitsluitend met omgevingsvergunning);
c. tuinen, erven en verharding;
d. waterhuishoudkundige voorzieningen.

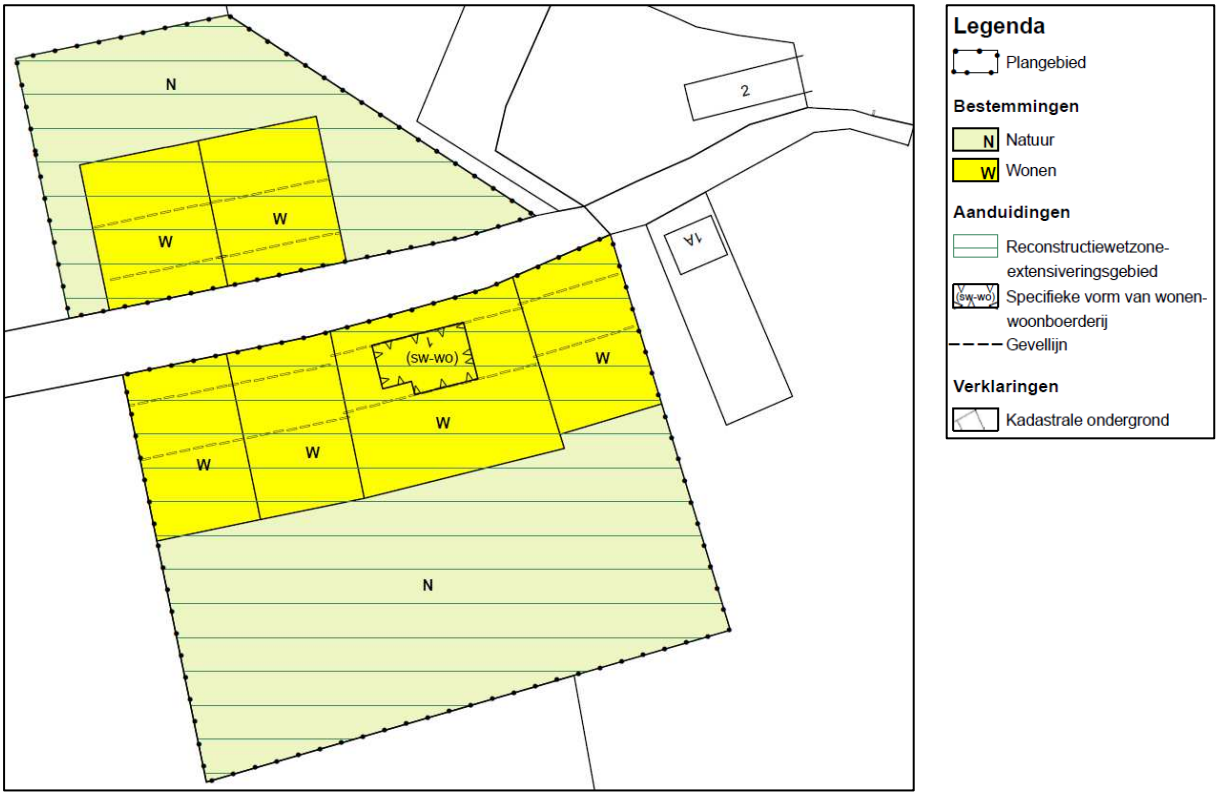
Navolgend zijn de bouwregels behorende tot de bestemming ‘wonen’ weergegeven waarin de omissie is opgetreden. De inhoudsmaat van de op te richten woningen is niet op correcte wijze begrensd.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd. De voorgevelrooilijn en de zijdelingse begrenzing van het bouwvlak mogen worden overschreden in de vorm van een erker, balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
    1. De diepte gemeten vanuit de oorspronkelijke voor- als zijgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 1,5 meter bedragen.
    2. De afstand tot de bestemmingsgrens mag niet minder dan 2 meter bedragen.
b. De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn, dan wel op een afstand van maximaal 3 meter daarachter.
c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 meter.
d. De (nok)hoogte mag niet meer bedragen dan 8 meter.
e. De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag aan beide zijden niet minder bedragen dan 3 meter. Indien de bestaande afstand tot een zijdelingse perceelsgrens minder dan 3 meter bedraagt, geldt deze bestaande afstand als de minimale afstand.
f. Bij het verbouwen van een woonboerderij (ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonboerderij') dient het karakter van het boerderijtype behouden te blijven.

4. BEOOGDE SITUATIE

Navolgend is de beoogde situatie in de vorm van een uitsnede van de verbeelding van onderhavig bestemmingsplan ‘Dijkstraat 1 en 0 Hoogeloon, herziening 2012’ weergegeven. Op de bestemmingsvlakken met de bestemming ‘wonen’ is een achtergevellijn toegevoegd. De afstand tussen de voor- en achtergevellijnen bedraagt 13 meter, met uitzondering van de gevellijn aan de achterzijde van de voormalige bedrijfswoning. Op deze wijze is de inhoudsmaat van de op te richten bebouwing nader begrensd. De toevoeging van een gevellijn maakt de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouwen uitgesloten’ overbodig. Deze aanduiding is dan ook van het betreffende perceel verwijderd. De voorgevellijnen op de twee percelen aan de westzijde van de voormalige bedrijfswoning zijn verschoven van circa 12 meter van de perceelsgrens naar circa 7,5 meter van de perceelsgrens. De in het bestemmingsplan ‘Dijkstraat 1 en 0 Hoogeloon’ aanwezige bouwvlakken zijn van de bestemmingsvlakken verwijderd.



Figuur 4: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan ‘Dijkstraat 1 en 0 Hoogeloon, herziening 2012’

Voornoemde wijzigingen op de verbeelding hebben geleid tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan ‘Dijkstraat 1 en 0 Hoogeloon’. Daarnaast zijn de regels ten aanzien van de ‘omgevingsvergunning voor het aanleggen’ zoals opgenomen onder de ‘algemene bouwregels’ aangepast op basis van vastgesteld beleid. Tevens wordt middels onderhavig bestemmingsplan aangesloten op de eisen wat betreft de goothoogte van bijgebouwen uit het Bouwbesluit 2012. Ook is, vanwege de openheid van de omgeving van het plangebied, de mogelijkheid om overkappingen voor de voorgevellijn op te richten verwijderd.

Als gevolg van onderhavig bestemmingsplan komen tevens paragraaf 5.3 en de subparagrafen 5.4.4 5.4.5 van de toelichting, welke onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan 'Dijkstraat 1 en 0 Hoogeloon', te vervallen.

In tegenstelling tot het vermelde in de toelichting van het bestemmingsplan 'Dijkstraat 1 en 0 Hoogeloon' zijn op de op te richten woningen op basis van onderhavig bestemmingsplan onder andere de volgende bouwregels van toepassing:
- de goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 4,5 meter bedragen;
- de nokhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 8 meter bedragen;
- de afstand tot de perceelgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen, waarbij aan één zijde een minimale afstand van 5 meter gehanteerd dient te worden.

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden onder andere de volgende bepalingen:
- Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen tenminste 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw worden gesitueerd;
- Bij vrijstaande hoofdgebouwen dient één der zijstroken vrij van aan- en uitbouwen en bijgebouwen te blijven voor tenminste 3 meter tot de zijdelingse perceelgrens;
- De goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,20 meter;
- De (nok)hoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5,5 meter.

De nieuwe bebouwing dient op een goede wijze landschappelijk ingepast te worden in de bestaande landschaps- en bebouwingsstructuur. De locatie van de oprichting van de BIO-woningen is gelegen in een zijlint met een kleinschalig half open karakter. De locatie grenst naar het westen aan een open bouwlandstructuur. De bebouwingslinten kenmerken zich van oudsher vaak door een groen erf. Rondom de woningen lagen tuinen met hagen, erfbeplantingen, huisweitjes met boomgaarden. De verspreide concentratie van bebouwing in kleine clusters en linten met doorzichten is beeldbepalend. Historische bebouwingsclusters en -linten kenmerken zich door de aanwezigheid van weilanden en akkers tussen de bebouwing.

Met betrekking tot de landschappelijk inpassing van de woningen gelden de volgende criteria:
- de landelijk kenmerken dienen behouden te blijven: verspreide bebouwing met ruimtes daartussen, variatie in bebouwingsbeeld en variatie in functies, tegengaan van verdere verstening.
- de geringe mate van openheid tussen twee bebouwingselementen of - complexen moet bewaard blijven; bestaande doorzichten en coulissen moeten worden gehandhaafd.
- nieuwe bebouwing dient qua maat, schaal, materiaal en kleurgebruik in harmonie te zijn met het bestaande beeld; vermijden van scherpe contrasten;
- wat betreft beplanting dient aansluiting te worden gezocht bij de potentieel natuurlijke vegetatie (onder andere eik, berk, es, Gelderse roos, hazelaar, lijsterbes)

Middels groen rondom en handhaving van bestaande landschapselementen zullen de beoogde nieuwe woningen landschappelijk worden ingepast in de omgeving. Waar afscheidingen nodig zijn gaat de voorkeur uit naar groene afscheidingen aan de voorzijde. Hier kan dan gewerkt worden met lage hagen (bijvoorbeeld beuken-, meidoorn- of lingusterhagen). Eventueel kan in een dergelijke haag een laag hekwerk worden opgenomen. Het planten van enkele fruitbomen in het landschap achter de woningen geeft een versterking van het landelijke karakter.

5. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

In het kader van het op 1 juni 2011 vastgestelde bestemmingsplan ‘Dijkstraat 1 en 0 Hoogeloon’ zijn de gevolgen van de herontwikkeling van de intensieve veehouderijlocaties naar woningbouwlocaties voor de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten onderzocht. De ontwikkeling welke middels onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, heeft geen verdere gevolgen op de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten.