

Ruimtelijke onderbouwing voor de bouw van een garage aan de Mulder 2 en 4 te Hapert

1. Inleiding/aanleiding

De heren A.C.M. Loonen en J. van Uijthoven hebben ieder een bouwaanvraag ingediend voor het bouwen van een woonhuis en garage aan de Mulder 2 en 4 te Hapert, deze bouwvergunning is inmiddels verleend. In het bestemmingsplan staat omschreven dat op deze situatie "open bebouwing" toegepast moet worden. Bij beide ontwerpen van woonhuis en garage is nadrukkelijk rekening gehouden met deze "open bebouwing", maar door de verkaveling valt een gedeelte van het perceel buiten de bebouwde komlijn. Het voorstel is om de garages gedeeltelijk buiten de komlijn te positioneren, waardoor de woonomgeving op stedenbouwkundig niveau en het woongenot vergroot wordt.

Het college heeft besloten om mee te werken aan de afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan voor de bouw van de garages aan de Mulder 2 en 4.

2. Bouwvergunning

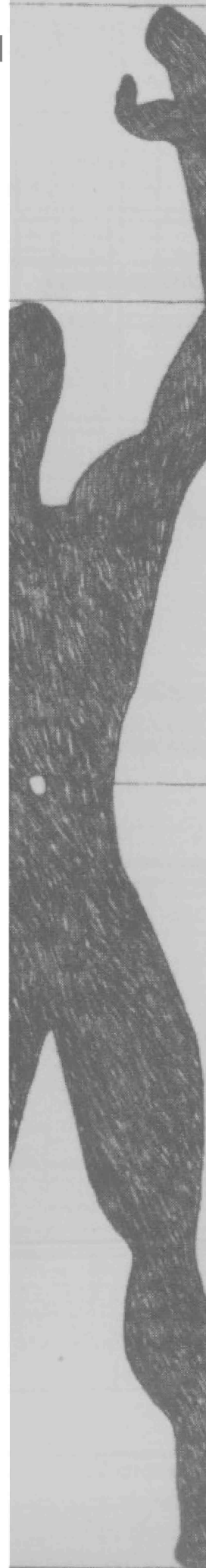
Op 13 december 2010 is de bouwvergunning verleend voor de bouw van het woonhuis en garage aan de Mulder 2 en 4 te Hapert. De garage is in deze aanvraag binnen de bebouwde komlijn gepositioneerd, deze tekening is bijgevoegd in Bijlage I en IV. De reden van deze aanvraag is dat de procedure voor het bouwen van het woonhuis geen vertraging zou oplopen, vandaar dat de garage in de aanvraag binnen de bebouwde komlijn is geplaatst.

3. Verlenen ontheffing van het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan Hapert 2010 (vastgesteld 29 april 2010) staat omschreven dat de locatie bestemd is voor "open bebouwing". Het woonhuis van Mulder 2 is in de diepte van het kavel ontworpen, zodat op een stedenbouwkundig niveau de "open bebouwing" wordt versterkt, tevens wordt door deze opzet het woongenot vergroot.

Door de garages achterop het perceel te plaatsen, ontstaat er tussen de garage en het woonhuis een verbetering van de stedenbouwkundige "open bebouwing". Hierdoor komen de garages gedeeltelijk buiten de bebouwde komlijn terecht, zoals deze is bijgevoegd in bijlage II. Het achterste gedeelte van het perceel is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied 2010 (vastgesteld 22 febr. 2010). Dit laatste bestemmingsplan voorziet niet in de gewenste bouwmogelijkheid. Nu er sprake is van strijd met het vigerende bestemmingsplan is de gemeente voornemens een ontheffing te verlenen voor afwijking van het bestemmingsplan.

Op grond van dit artikel kan een omgevingsvergunning worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Het gemeentebestuur van Bladel



heeft geoordeeld dat realisering van de gevraagde garages op de gevraagde locatie niet in strijd is met de een goede ruimtelijke ordening. Gezien de geringe afwijking is het gemeentebestuur bereid om de begrenzing van het bestemmingsplan aan te passen en heeft aangegeven om vooruitlopend hierop mee te willen werken aan het verlenen van een gewijzigde omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan.

4. Nadere onderzoeken

Bij de totstandkoming van het oorspronkelijke plan Stokekkers (later opgenomen in bestemmingsplan Hapert 2010) zijn alle noodzakelijke vooronderzoeken uitgevoerd. Gezien de geringe afwijking zijn er geen aanvullende onderzoeken nodig.

5. Herziening bestemmingsplan

De gemeente streeft ernaar het 'Bestemmingsplan Komplan Hapert' bij de eerstvolgende herziening de komlijn ter plaatste van de percelen aan de Mulder 2 & 4 binnen de bebouwde komlijn op te nemen.

6. Financiële aspecten

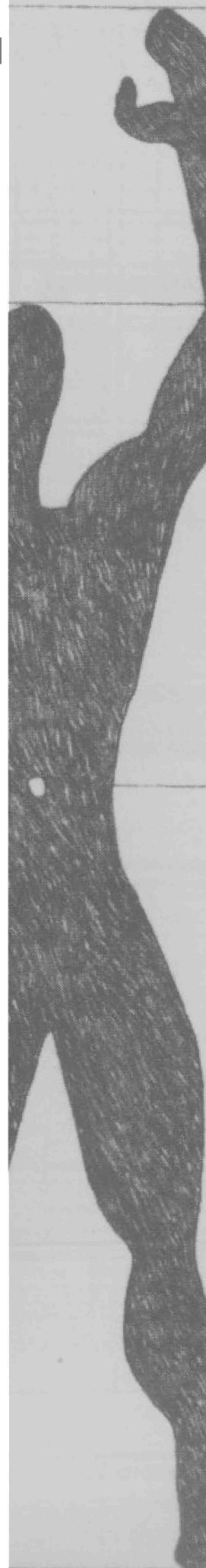
Voor de gewijzigde situering van de te bouwen garages bij deze percelen behoeven geen extra kosten te worden gemaakt. De bouwpercelen zijn al volledig bouwrijp gemaakt. Voor de te bouwen garages vindt geen kostenverhaal plaats op grond van artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening. Wel zullen op verzoekers mogelijke toekomstige planschades worden afgewenteld. Ook zullen op grond van de legesverordening de hieraan verbonden extra legeskosten in rekening worden gebracht.

Bijlage I: tekening BT-01: waarop de bouwvergunning is verleend

Bijlage II: Situatie tekening: nieuwe situatie

Bijlage III: Foto's bestaande situatie

Bijlage IV: tekening 10-6408 / 3000: waarop de bouwvergunning is verleend



VANDERSANDE ARCHITECTEN

Doolandweg 25 - 5531 PL Bladel - T. 0497 383 678 - F. 0497 386 288
info@vandersande-architecten.nl - www.vandersande-architecten.nl
OB-nr. 674.88.444B.01 Rabobank 10.75.80.047

