

Marc Barben Architect
Hans Schneiderberg
Architect

Raambrug 38
5531 AG Bladel
tel. 0497 - 360054
fax 0497 - 360647
mob. 06 - 126 63 921
info@gewoonarchitecten.nl
www.gewoonarchitecten.nl

gewoon
architecten

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

project
Oprichten bijgebouw, zwembad en hellingbaan
aan de Egyptischedijk 16 te Bladel

opdrachtgever
Fam. Box-Schepens
Egyptischedijk 22
5531 NE Bladel

werknummer
01414

datum
7 november 2014

INHOUD

1. INLEIDING	pag. 2
1.1. Aanleiding	pag. 2
1.2. Ligging	pag. 3
1.3. Opbouw van de ruimtelijke onderbouwing	pag. 3
 2. CONCRETE WIJZIGING TEN OPZICHTE VAN HET GELDENDE BESTEMMINGSPLAN	 pag. 5
 3. INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL	 pag. 6
3.1. Projectgebied	pag. 6
3.2. Projectprofiel	pag. 6
 4. BELEIDSASPECTEN	 pag. 7
4.1. Gemeentelijk beleid	pag. 7
4.2. Landelijk en provinciaal beleid	pag. 9
 5. PLANOLOGISCHE ASPECTEN	 pag. 10
5.1. Welstand	pag. 10
5.2. Planologische wenselijkheid/ inpasbaarheid	pag. 10
5.3. Economische uitvoerbaarheid	pag. 11
5.4. Omgevingsvergunning	pag. 11
5.5. Privaatrechtelijk aspect	pag. 11
 6. Bijlagen	 pag. 12
– A. bestektekeningen bouwplannen	
– B. advies welstandscommissie	

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Egyptischedijk 12 Bladel'. Binnen dit bestemmingsplan gaat de initiatiefnemer een nieuwbouw vrijstaande woonboerderij realiseren. Hiervoor is reeds de omgevingsvergunning verleend. In het originele totaalontwerp van de woonboerderij wordt voorzien in een bijgebouw dat voor de naar de weg toe gekeerde gevel staat. Daarnaast wil de initiatiefnemer op het perceel een zwembad realiseren van 5 x 10 m1. Ook wil de opdrachtgever een hellingbaan als toegang tot de kelder bouwen.

In overleg met de gemeente Bladel is besloten om voor de realisatie van het totale plan eerst de omgevingsvergunning in te dienen voor de woonboerderij (binnen het vigerende bestemmingsplan) en daarna de omgevingsvergunning aan te vragen, samen met een beknopte ruimtelijke onderbouwing, voor het bijgebouw, het zwembad en de hellingbaan naar de kelder.

De gemeente heeft in principe besloten medewerking te verlenen onder voorwaarde dat:

- dat de aanvraag wordt voorzien van een beknopte ruimtelijke onderbouwing voor de wijzigingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.
- dat geen onevenredige belangen van derden worden geschaad.
- het bouwvlak niet vergroot wordt.

1.2. Ligging



Luchtfoto planlocatie

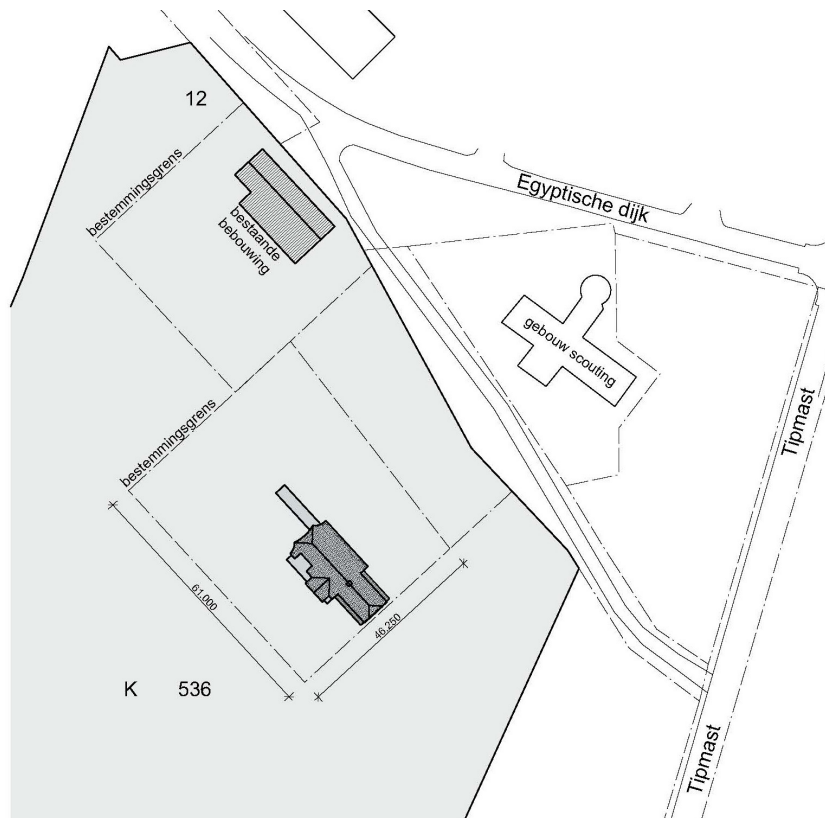
Het plangebied is gelegen in de gemeente Bladel, kadastraal bekend sectie K, nr. 536 en ter plaatse bekend als Egyptischedijk 12 te Bladel. De kavelgrootte is 31.678m².

Het perceel is gelegen in het buitengebied van Bladel aan de Egyptischedijk. De locatie is gelegen aan de achterzijde van de bebouwing van het scoutingterrein. Op het perceel van Egyptischedijk 12 is reeds een bestaande woonboerderij aanwezig.

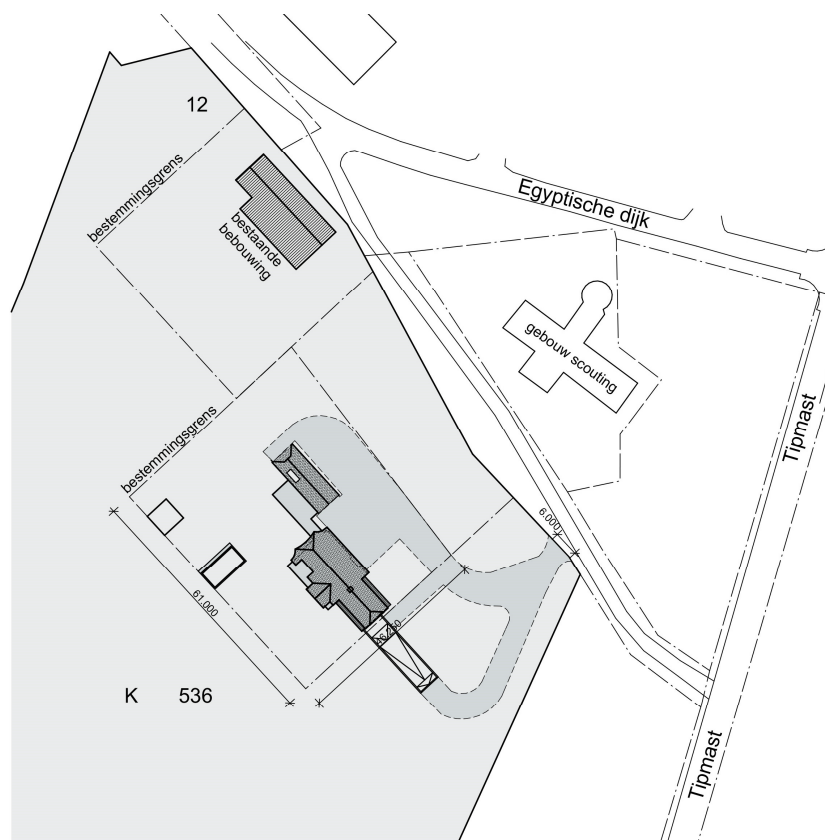
In het vigerende bestemmingsplan is het plangebied bestemd als 'Wonen (W)'.

1.3. Opbouw van de ruimtelijke onderbouwing

De onderbouwing is als volgt opgebouwd; in hoofdstuk 2 wordt aangegeven wat de afwijking is ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Hoofdstuk 3 is het integrale gebiedsprofiel, waarbij de ligging en functie van de locatie in de omgeving wordt behandeld. In hoofdstuk 4 komen de beleidsaspecten aan de orde. In hoofdstuk 5 komen de planologische aspecten aan bod, waarin de overige relevante aspecten worden behandeld.



Bestaande situatie.



Gewijzigde situatie.

Het bouwplan behelst het oprichten van een bijgebouw, een zwembad en een hellingbaan naar de kelder.

2. CONCRETE WIJZIGING TEN OPZICHTE VAN HET GELDENDE BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied maakt deel uit van het vigerende bestemmingsplan 'Egyptischedijk 12' en plan 'Buitengebied Bladel 2014' en heeft de bestemming 'Wonen (W)'.

Binnen het bestemmingsplan is het mogelijk om maximaal 100m² aan bijgebouwen op te richten. Daarbij dient het bijgebouw op een minimale afstand van 5 meter achter de voorgevel te worden gebouwd. Het huidige bestemmingsplan geeft dus niet de mogelijkheid om het bijgebouw voor de voorgevel te realiseren, zoals in het bouwplan is voorgesteld.

Het gewenste zwembad van 5x10m¹ kan gezien worden als een bouwwerk, geen gebouw zijnde. Binnen het bestemmingsplan 'Egyptischedijk 12' zijn er geen beperkingen om het voorgestelde zwembad van die afmetingen en op die locatie te realiseren. Echter in het 'Bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014', wat op 11 oktober 2014 in werking is getreden, is opgenomen dat de maximale oppervlakte aan bouwwerken, geen gebouwen en erf- en terreinafscheidingen zijnde, 10m² mag bedragen.

Het is mogelijk om een hellingbaan te bouwen binnen de contouren van het bouwvlak. De voorgestelde hellingbaan valt echter buiten het bouwvlak.

Door de gemeente is aangegeven dat middels de projectafwijdings procedure/ uitgebreide procedure/ kruimelgevallen regeling het mogelijk is om toch aan dit bouwplan mee te werken.

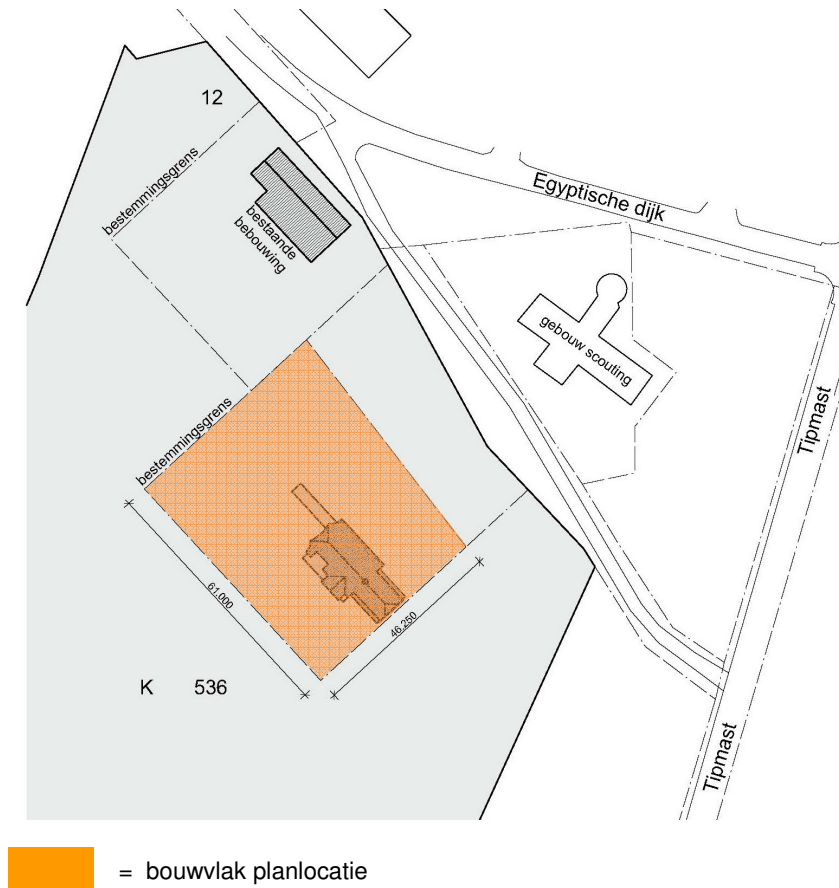


Plankaart bestemmingsplan 'Egyptischedijk 12'.

3. INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL

3.1. Projectgebied

Het op te richten bijgebouw, het zwembad en de hellingbaan aan de Egyptischedijk 12 te Bladel, maken onderdeel uit van het perceel kadastraal bekend gemeente Bladel, sectie K, nr. 536. Het bouwvlak gelegen op de planlocatie is 2986m² groot.



3.2. Projectprofiel

Het nieuw op te richten bijgebouw bestaat uit een garage, zolder en carport. De totale afmetingen zijn 16x5,3m¹. Het grondoppervlakte bedraagt 84,8m². Met een nokhoogte van 5,5m¹ komt de inhoud op 231m³. Het bijgebouw wordt voor de voorgevel van het hoofdgebouw gepositioneerd, zodat de bebouwing als een historisch ensemble gaat werken. Qua massavorm en materiaalgebruik sluit het nieuwe bijgebouw aan op het hoofdgebouw. Wel is het bijgebouw door de afmetingen en materiaalgebruik duidelijk als ondergeschikt te onderscheiden. Hierdoor wordt het totale bouwplan ondergeschikt aan de bestaande boerderij omdat het bijgebouw het aanzicht wordt vanaf de bestaande boerderij.

Het zwembad bestaat uit een prefab betonnen constructie met de afmetingen van 5x10m¹. In deze constructie is ruimte opgenomen voor de zwembadafdekking. De ligging van het zwembad valt binnen het bouwvlak en heeft op deze wijze een logische relatie met het hoofdgebouw.

De hellingbaan is gelegen aan de linkerzijgevel van het hoofdgebouw. De afmetingen zijn 5,6x20m¹. Het grondoppervlakte bedraagt 112m². De afscheiding (valbeveiliging) van de hellingbaan zal bestaan uit een hekwerk, dat opgenomen gaat worden in de aanplanting van het perceel. Hierdoor zal de hellingbaan aan het zicht onttrokken worden en geen invloed hebben op de karakteristieke uitstraling van de woonboerderij.

4. BELEIDSASPECTEN

4.1. Gemeentelijk beleid



Plankaart bestemmingsplan 'Egyptischedijk 12'.

Voor het perceel waarop het initiatief betrekking heeft, vigeert het bestemmingsplan 'Egyptischedijk 12'. Daarnaast is op 13 maart 2014 door de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014' gewijzigd vastgesteld. In beide plannen is het perceel opgenomen met de bestemming wonen (W).

In gesprekken die hebben geleid tot de ruimtelijke onderbouwing van Bestemmingsplan Egyptischedijk 12 heeft de opdrachtgever destijds met de voormalige wethouder Van der Hout afspraken gemaakt over de situering van de nieuw te bouwen woonboerderij ten opzichte van de bestaande langgevelboerderij op het perceel Egyptischedijk 12 te Bladel. De nieuw te bouwen woonboerderij moest expliciet ondergeschikt worden aan de bestaande woonboerderij. Om dit te bereiken zou de uitstraling naar de weg toe moeten zijn van een bijgebouw/ schuur. Als het ware moest de nieuw te bouwen woonboerderij het bijgebouw lijken van de bestaande woonboerderij. Dit heeft geresulteerd in het opnemen in de ruimtelijke onderbouwing van de mogelijkheid van een T-vormige boerderij waarbij het stalgedeelte naar de weg georiënteerd wordt. Ruimtelijk gezien vormt het bijgebouw dan de buffer tussen de nieuwe woonboerderij, de bestaande woonboerderij en het gebouw van de scouting. Ook de oriëntatie aan het zandpad zorgt in dit specifieke geval voor een logische invulling van het ensemble. Deze verantwoording is ook opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing van Bestemmingsplan Egyptischedijk 12 dd. 9 augustus 2013 onder hoofdstuk 4.1;

Op het perceel Egyptischedijk 12 staat een in het landschap passend agrarisch ensemble van een langgevelboerderij met een bijbehorende schuur/stal. In het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling wordt één nieuwe woning gerealiseerd. De nieuwe woning zal qua beeldkwaliteit refereren naar een bijgebouw, dat bij de huidige langgevelboerderij passend wordt geacht, zodat aan het huidige beeld van het agrarische ensemble geen concessies worden gedaan. Het idee is dan ook dat vanaf de straat er sprake is van één geheel, terwijl er functioneel sprake is van twee afzonderlijke woningen, namelijk de onderhavige ontwikkeling en de bestaande langgevelboerderij.

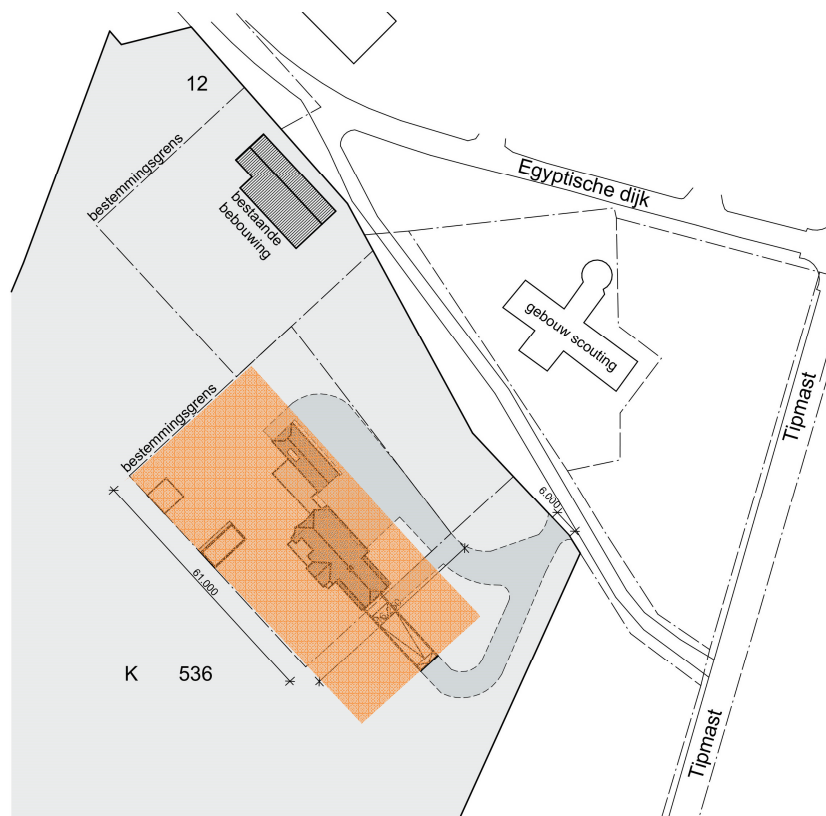
Daarnaast wordt door de compactheid van de bebouwingsopzet binnen het plan geen afbreuk gedaan aan het bestaande open karakter van de Egyptischedijk.

Een mogelijkheid tot afronding van de bebouwingsstructuur zoals in onderhavig geval is niet overal mogelijk en derhalve is een precedentwerking door toedoen van onderhavig plan niet aan de orde. De open structuur van de Egyptischedijk ten noordwesten van het plangebied komt hiermee (ook in de toekomst) niet in gevaar.

Door de architect zijn de woonwensen vertaald naar een ontwerp. In het ontwerp is rekening gehouden met de situering, bezonning en de relaties van de ruimtes met het omliggende terrein/gebied. Daarbij is ook naar de ruimtelijke onderbouwing en het bestemmingsplan gekeken. Dit heeft geresulteerd in een ontwerp waarbij de woonboerderij en het bijgebouw zo gesitueerd zijn, dat het bijgebouw zich voor de naar de weg toe gekeerde gevel van de boerderij bevindt. Op deze manier wordt beantwoord aan de afgesproken situering en de manier hoe de opdrachtgever op deze locatie wil wonen en wordt gehoor gegeven aan de onderliggende ruimtelijke onderbouwing en het vigerende bestemmingsplan.

De gemeente heeft in de persoon van wethouder d'Haens ter plekke de situatie bekeken. Op basis daarvan heeft de gemeente aangegeven medewerking te willen verlenen om het ontwerp middels een projectbesluit mogelijk te maken. Dit betekent dat toestemming wordt verleend om af te wijken van het bestemmingsplan voor het bouwen van het bijgebouw voor de naar de weg toe gekeerde gevel. Dit bijgebouw bestaat uit een gedeelte dat is voorzien van een zadeldak, bestaande uit een berging en carport, en een plat afgedekt gedeelte, dat de overgang vormt tussen woonboerderij en het bijgebouw. Deze opzet beantwoordt aan de voorwaarden die door wethouder Van der Hout destijds zijn gesteld en de beschrijving in de ruimtelijke onderbouwing.

Het op te richten zwembad met de afmetingen 5x10 m1 valt onder de categorie 'Bouwwerk, geen gebouw zijnde'. In de ruimtelijke onderbouwing Bestemmingsplan Egyptischedijk 12 van 9 augustus 2013 zijn daarvoor regels opgenomen die geen beperking aan het aantal m2 stellen. In het nieuwe bestemmingsplan is echter een maximum van 10m2 opgenomen voor bouwwerken, geen gebouw zijnde. Op deze wijziging heeft de initiatiefnemer ten tijde van die ruimtelijke onderbouwing niet kunnen inspelen. Tijdens het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing is door de initiatiefnemer daarom niet het zwembad opgenomen. Door de gemeente is aangegeven om deze reden toestemming te verlenen voor het realiseren van het zwembad.



 = aangepast bouwvlak planlocatie

De hellingbaan kan gerealiseerd worden door een vormverandering van het bouwvlak. Met deze vormverandering blijft het totale oppervlakte van het bouwvlak gelijk. De hellingbaan heeft een oppervlakte van 112m², waarvan 106,4m² buiten het bouwvlak valt. Het bouwvlak verandert van vorm, zodat de hellingbaan binnen het bouwvlak komt te vallen. Het totale oppervlakte van het bouwvlak blijft gelijk; de m² worden gecompenseerd door het bouwvlak aan de voorzijde terug te leggen tot op 1m¹ voor het bijgebouw. Hierdoor behoudt het bouwvlak een logische vorm, waarmee de hellingbaan mogelijk gemaakt wordt binnen het bouwvlak.

Conclusie

Het voorgenomen bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Er zijn echter beleidsmatig geen bezwaren tegen het plan. De ontwikkeling zal geen aantasting vormen van de huidige structuur en functie van de omgeving.

4.2. Landelijk en provinciaal beleid

Het landelijk en provinciaal beleid komt aan de orde in de ruimtelijke onderbouwing Bestemmingsplan Egyptischedijk 12 van 9 augustus 2013. De aspecten die voor deze bestemmingsplanwijziging geldend zijn, zijn ook van toepassing op de voorliggende ontwikkeling.

Conclusie

De voorgenomen wijziging is ondergeschikt aan het eerder gemaakte plan en het inmiddels onherroepelijke bestemmingsplan. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de landschappelijke inpassing.

Het realiseren van het bijgebouw voor de voorgevel, het zwembad en de hellingbaan naar de kelder passen binnen het landelijke en provinciaal beleid.

5. PLANOLOGISCHE ASPECTEN

Aan de hand van de planologische aspecten moet inzicht worden gegeven in de fysieke en functionele aspecten van het project op zichzelf en/ of zijn omgeving. De aspecten zijn:

- bodem
- waterhuishouding
- cultuurhistorie
- archeologie
- flora en fauna
- akoestiek
- bedrijven en milieuhinder
- externe veiligheid
- kabels en leidingen
- luchtkwaliteit

Bovenstaande aspecten worden in de ruimtelijke onderbouwing, behorende bij het bestemmingsplan 'Egyptischedijk 12' reeds aan de orde gesteld. De voorgenomen ontwikkelingen van bijgebouw, zwembad en hellingbaan passen binnen de analyses die in de ruimtelijke onderbouwing voor de planologische aspecten gedaan zijn.

Conclusie

Het realiseren van het bijgebouw voor de voorgevel, het zwembad en de hellingbaan naar de kelder zal niet zorgen voor een negatieve invloed op de waarden van het gebied. Ook zullen er geen verdere aanvullende onderzoeken noodzakelijk zijn.

5.1. Welstand

Een bestemmingsplan vormt de basis voor de stedenbouwkundige opzet van een gebied. De architectonische verschijning wordt gewaarborgd door middel van een welstandsnota.

Met ingang van 1 juli 2004 is het voor elke gemeente in Nederland verplicht een (vastgestelde) welstandsnota te hebben. Is dit niet het geval, dan is de gemeente niet meer bevoegd een bouwplan op welstand te toetsen.

In de welstandsnota die voor de gemeente Bladel is opgesteld zijn per bebouwingstype architectonische en bouwtechnische kenmerken opgenomen. De huidige karakteristiek en architectuur van de omliggende bebouwing vormt hierbij het uitgangspunt. Deze zijn te vinden in de welstandsnota onder de categorie Historisch gegroeide woongebieden.

Elk bouwplan moet voldoen aan de eisen die gelden voor het bebouwingstype waarbinnen het bouwwerk valt. Op deze wijze wordt een toetsingskader voor architectonische vormgeving aan bouwplannen gegeven.

Conclusie

Het plan is op 17 juli 2014 voorgelegd aan de welstandcommissie. De commissie heeft het plan goedgekeurd.

5.2. Planologische wenselijkheid/ inpasbaarheid

Het betreft het bouwen van een bijgebouw voor de voorgevel van het hoofdgebouw, een zwembad en een hellingbaan naar de kelder. Het bijgebouw en het zwembad vallen binnen het bestaande bouwvlak. De hellingbaan valt buiten het bouwvlak; het oppervlakte dat voor de hellingbaan nodig is zal aan de voorzijde van het bouwvlak worden gecompenseerd. Hierdoor zal het totale aantal m² aan bouwvlak gelijk blijven.

De ruimtelijke inpassing past, gezien het oppervlakte van het perceel, de massa en afmetingen van de bouwwerken, binnen deze omgeving. Dit sluit aan bij het van toepassing zijnde, door de gemeenteraad vastgesteld gemeentelijk beleid en eveneens bij het provinciaal beleid.

5.3. Economische uitvoerbaarheid

Het betreft een particulier initiatief, waarbij alle kosten voor onderzoek en uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer zijn.

Daarmee is de economische uitvoerbaarheid van dit project voldoende gegarandeerd.

5.4. Omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning voor het oprichten van het bijgebouw, het zwembad en de hellingbaan wordt verleend conform de richtlijnen Bouwverordening gemeente Bladel.

5.5. Privaatrechtelijk aspect

Het perceel sectie K, nr. 536, groot circa 31.678m², is eigendom van fam. Box- Schepens.

Opgemaakt door geWOON architecten
Projectarchitect Ir. Ing. Marc Barben
Raambrug 38
5531 AG Bladel
tel. 0497 – 360054
e-mail: info@gewoonarchitecten.nl
website: www.gewoonarchitecten.nl