

Ruimtelijke onderbouwing

Woning aan het Carolus Simplexplein
te Netersel, gemeente Bladel



19 augustus 2009

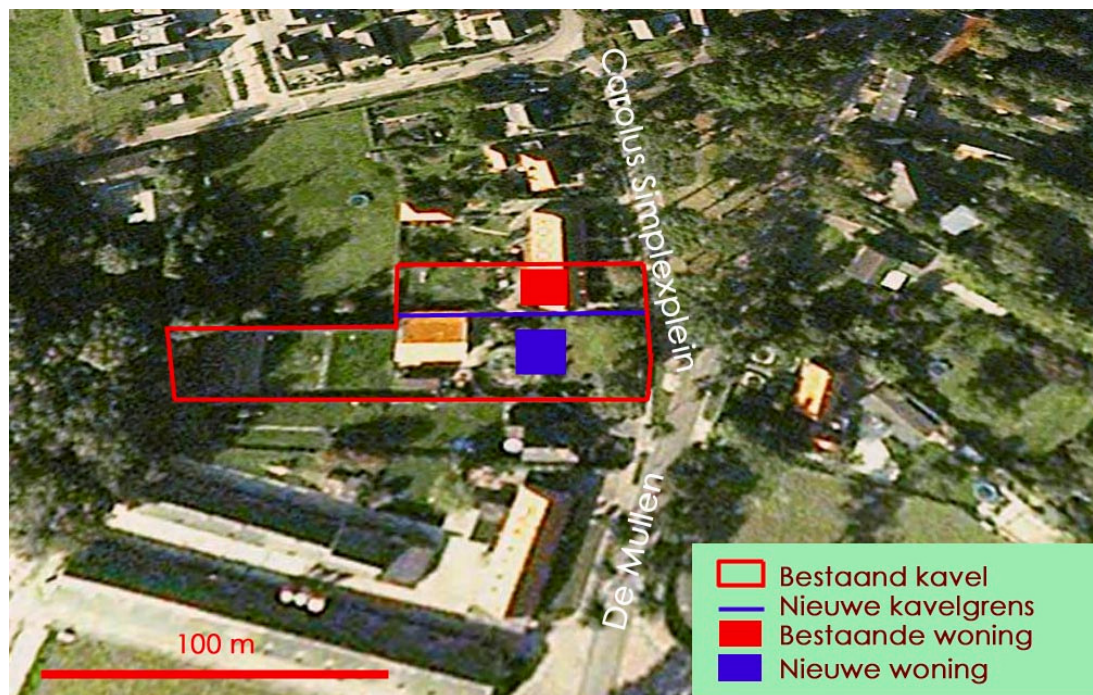
Inhoudsopgave	pagina
1. Inleiding	3
2. Omschrijving van het project	4
3. Vigerend beleid	9
4. Toekomstig beleid	11
5. Ruimtelijke onderbouwing project	14
6. Milieuaspecten	17
7. Belemmeringen	19
8. Motivatie vrijstelling	19
9. Economische uitvoerbaarheid	19

1. Inleiding

Het kavel aan het Carolus Simplexplein 2 te Netersel heeft een oppervlakte van 2467 m² en daarop is 1 woning gebouwd. Binnen de ruimtelijke opbouw van Netersel en binnen de doeleinden van het vigerend bestemmingsplan is het verantwoord op dit kavel een tweede woning te realiseren. Het college heeft op verzoek van de eigenaar besloten in principe medewerking te verlenen aan het initiatief tot de bouw van een tweede woning aan het Carolus Simplexplein 2.

Het realiseren van een nieuwe woning is echter in strijd met de bouwvoorschriften van het vigerend bestemmingsplan zodat voor het verlenen van bouwvergunning de Projectbesluitprocedure gevolgd zal worden.

Deze notitie bevat de - voor de te doorlopen vrijstellingsprocedure benodigde - ruimtelijke onderbouwing.

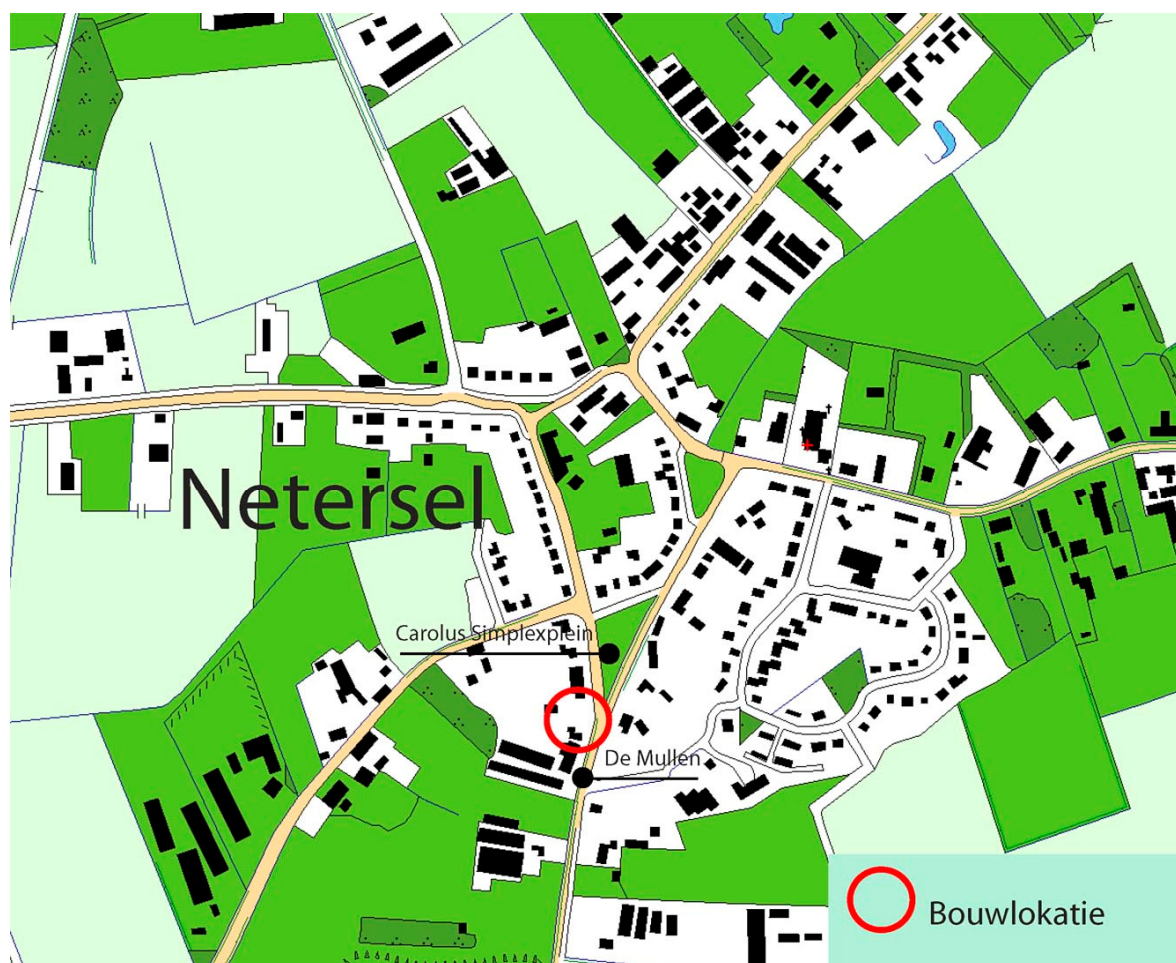


Figuur 1: luchtfoto.

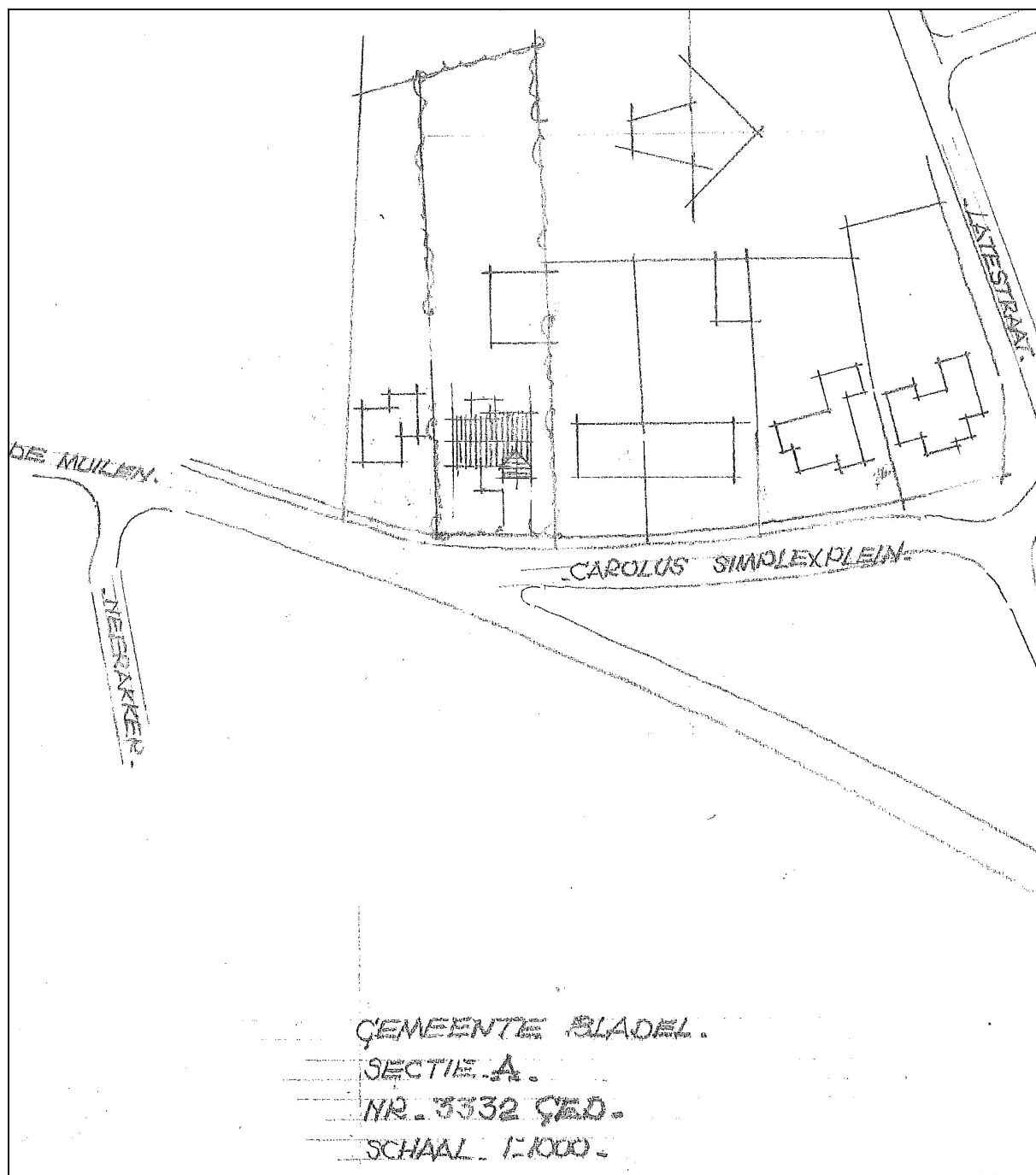
2. Omschrijving van het project

2.1. Situering

Het onderhavige project omvat de sloop van het bestaand bijgebouw en het oprichten van een nieuwe woning tussen Carolus Simplexplein 2 en De Mullen 1 te Netersel, gemeente Bladel. Op figuur 2 is de situering binnen Netersel aangegeven en figuur 3 bevat een situatieschets met kadastrale aanduiding op schaal 1:1000.



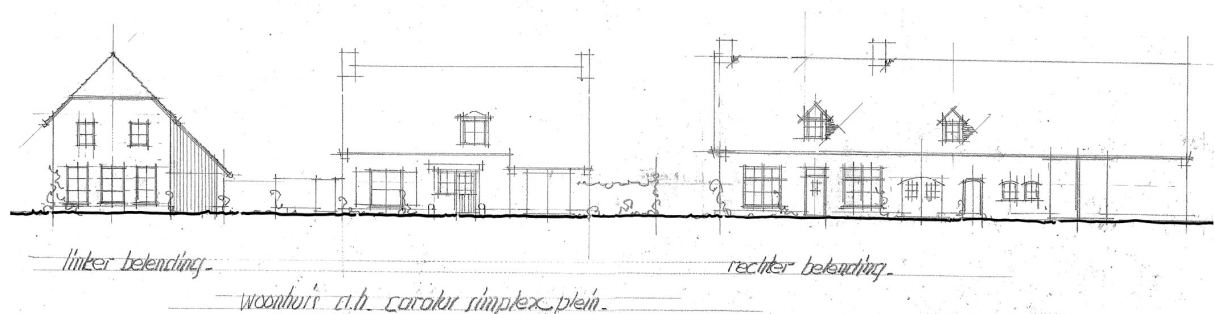
Figuur 2: situering.



Figuur 3: situatieschets met kadastrale aanduiding.

2.1.1. De omgeving

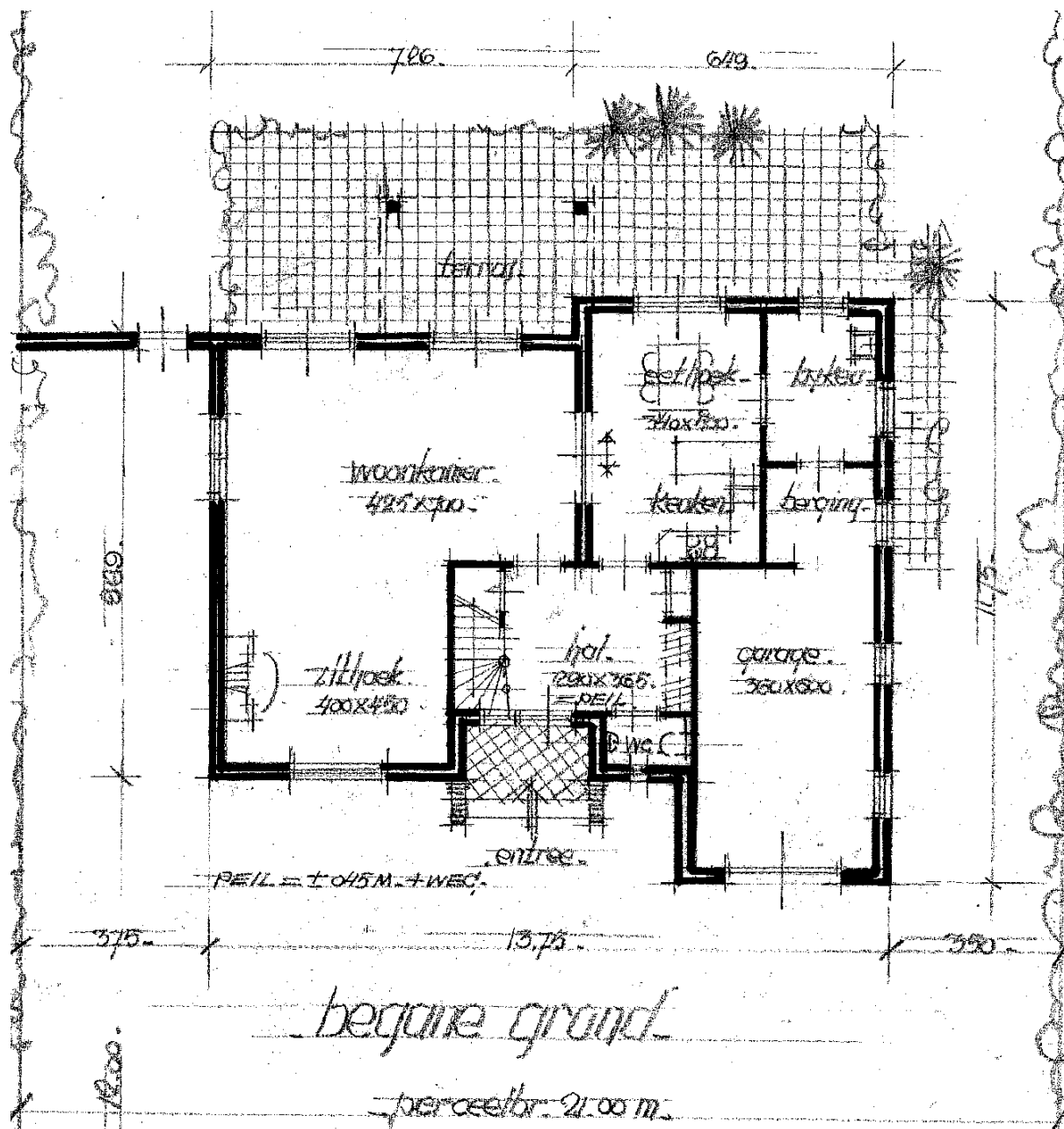
De westzijde van het Carolus Simplexplein bestaat uit open tot halfopen woonbebouwing die aan de zuidzijde beëindigd wordt met de woning aan De Mullen huisnummer 1. Tussen deze woning en Carolus Simplexplein 2 bevindt zich een open ruimte. Vanuit stedenbouwkundige optiek betekent de bouw van een vrijstaande woning op deze open plek een logische en passende versterking van de ruimtelijke structuur. Met de realisering van de nieuwe woning ontstaat een nieuwe continuïteit in het straatbeeld (zie figuur 4).



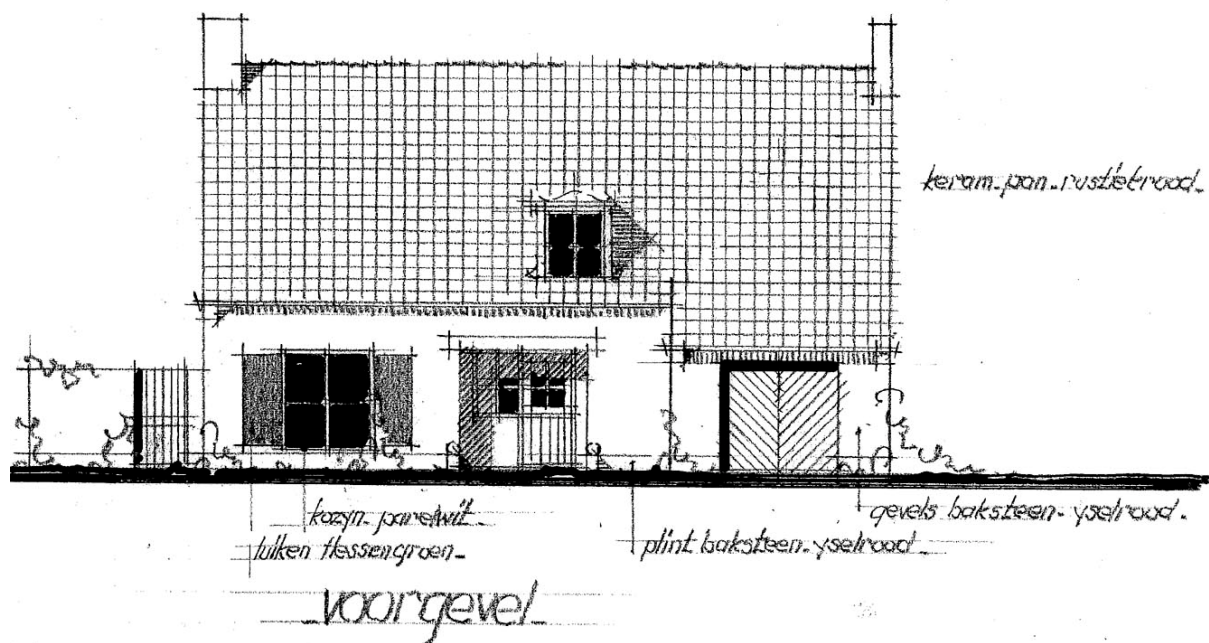
Figuur 4: Simulatie nieuw straatbeeld.

2.1.2. Het bouwplan

Het bouwplan omvat een nieuwe woning met een bebouwd oppervlak van circa 95 m² (zie figuur 5). De maximale nokhoogte van de nieuwe woning bedraagt circa 8 m. Het flauw hellend dak loopt aan de voorzijde af tot een goothoogte van circa 2,50 m (zie figuur 6). De woning past daardoor goed tussen de belendende bebouwing aan weerszijden en past qua maatvoering ook binnen de bebouwingsvoorschriften van het bestemmingsplan.



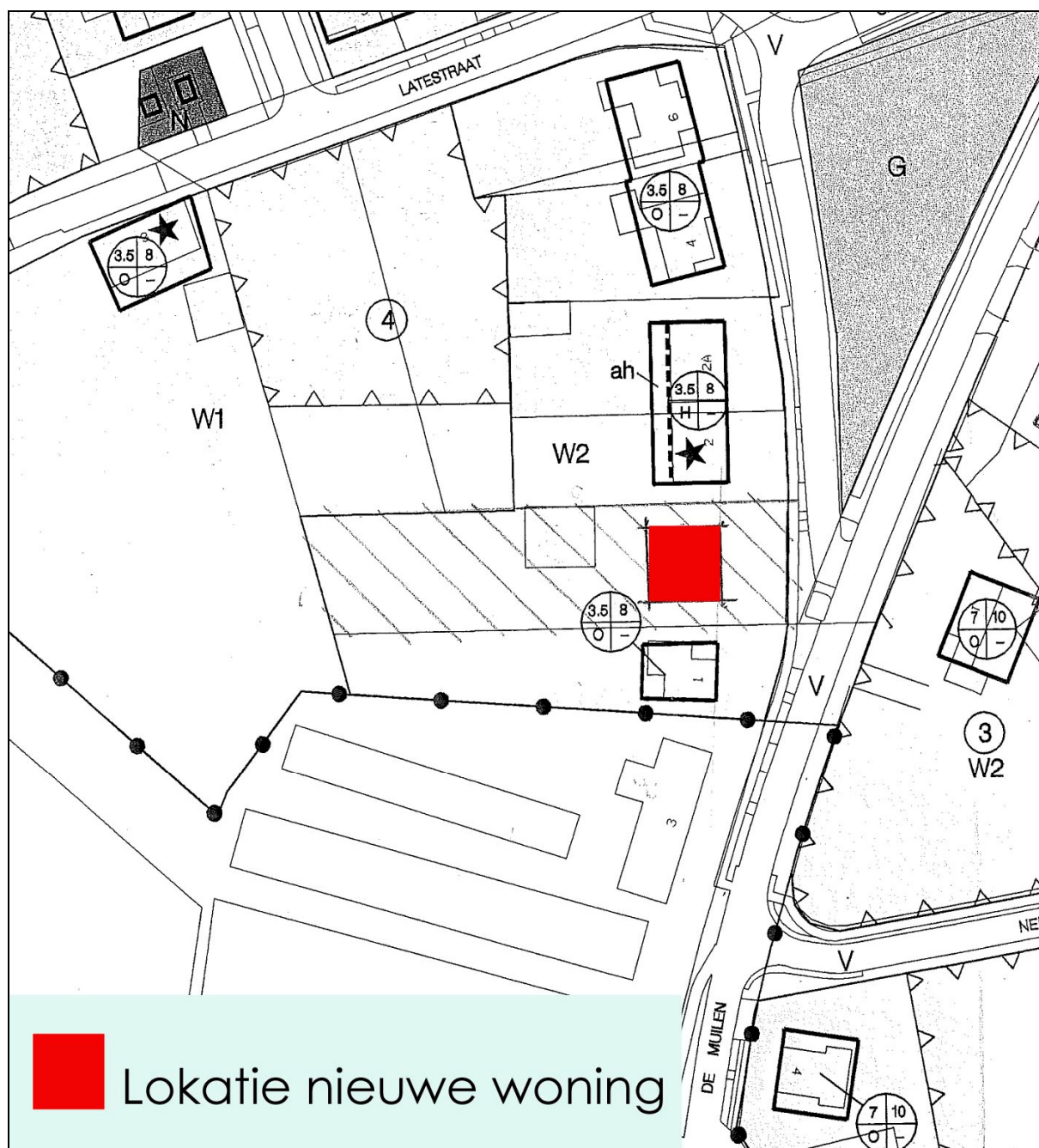
Figuur 5: begane grond



Figuur 6: voorgevel.

3. Vigerend beleid

Het bouwplan voor de woning is gesitueerd binnen het Bestemmingsplan Netersel, vastgesteld door de gemeenteraad van Bladel op 29 september 2005 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 9 mei 2006, onherroepelijk op 2 september 2006.



Figuur 7: Uitsnede bestemmingsplan met ingetekend bouwplan

De betreffende gronden zijn daarin bestemd tot "Woondoeleinden 2" (W2) (zie figuur 7, uitsnede bestemmingsplan).

De voorgenomen bouw van de woning is in strijd met de bouwvoorschriften artikel 4.2.1 lid a, waarin is aangegeven dat nieuwbouw van woningen uitsluitend is toegestaan waar dit op de plankaart is aangeduid. Deze aanduiding is op de betreffende locatie niet op de plankaart aangegeven. Voor het overige voldoet de voorziene nieuwbouw aan de bouwvoorschriften van het vigerend bestemmingsplan.

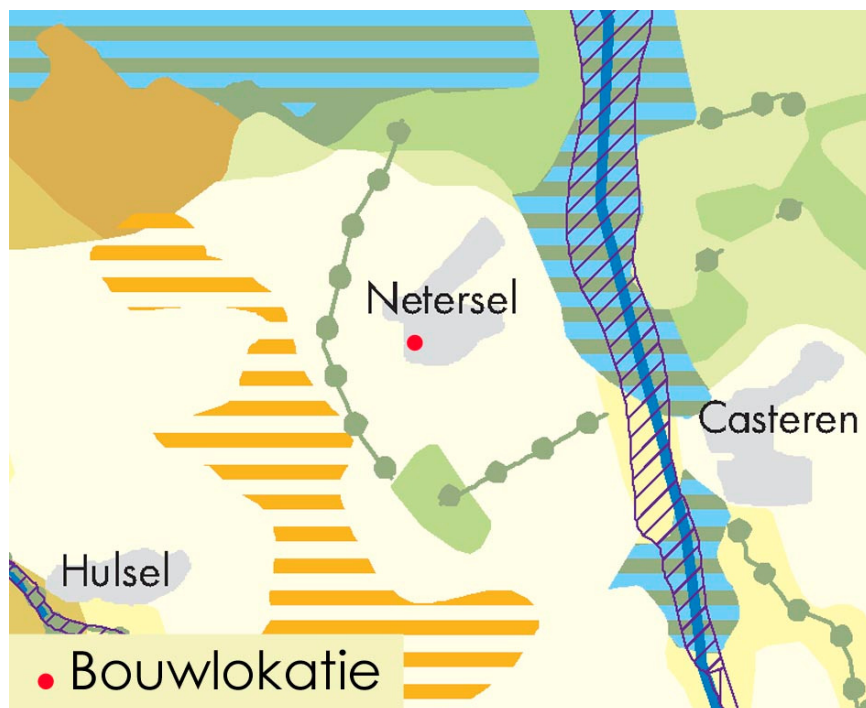
4. Toekomstig beleid

4.1. Rijksbeleid

De visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen zijn door het kabinet neergelegd in de Nota Ruimte (17 januari 2006 aangenomen door de Eerste Kamer). De Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur heeft geen betrekking op de ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse van het voorgenomen bouwplan. Buiten de Ruimtelijke Hoofdstructuur stelt het Rijk zich terughoudend op en zijn Provincie en Gemeente verantwoordelijk voor invulling van de "basiskwaliteit" in planvorming en uitvoering.

4.2. Provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid is neergelegd in de Interimstructuurvisie Noord-Brabant, vastgesteld door Provinciale Staten op 27 juni 2008 en de Paraplunota ruimtelijke ordening "Brabant in Ontwikkeling", vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 1 juli 2008. De bouwlocatie ligt op de plankaart uit de Paraplunota binnen de aanduiding "bestaand stedelijk gebied" (zie figuur 8). Nieuwbouw is hier niet in strijd met het provinciaal beleid.



Figuur 8: Uitsnede Plankaart Ruimtelijke Hoofdstructuur, met ingetekende bouwlocatie

Duizel ligt in de landelijke regio Groot-Kempen. In de landelijke regio's staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Dit betekent dat het accent op inbreiden en herstructureren ligt. De realisatie van een nieuwe woning binnen het bestaand stedelijk gebied is daarom niet in strijd met het provinciaal beleid.

4.3. Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan

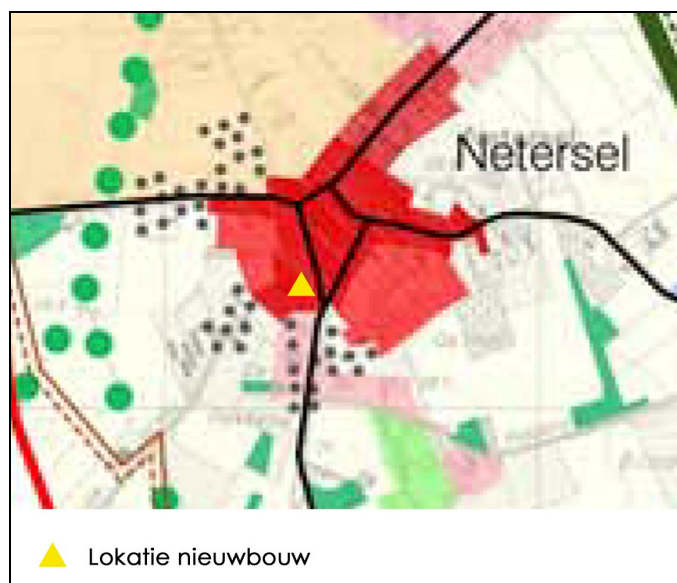
Het gemeentelijk ruimtelijk beleid is nader uitgewerkt en vastgelegd in bestemmingsplannen. Onder 3. is ingegaan op het vigerend bestemmingsplan ter plaatse van het voorgenomen bouwplan. Het plan is op een punt strijdig met het de voorschriften inzake het bouwen, artikel 4.2.1 lid a.

Omdat de inpassing van een nieuwe woning op de voorgenomen locatie past binnen de ruimtelijke en volkshuisvestelijke uitgangspunten (inbreiden boven uitbreiden) heeft het college van B&W besloten op dit punt vrijstelling te willen verlenen van het vigerend bestemmingsplan (brief van 27 januari 2009). Daarbij is gesteld dat de woning voor wat betreft de bouw- en gebruiksvoorschriften moet voldoen aan bestemmingsplan Kom Netersel van de gemeente Bladel.

Structuurvisie Bladel

Op 22 mei 2008 heeft de gemeenteraad de structuurvisie Bladel, deel A Ruimtelijk Casco, vastgesteld. Deze visie vormt een actualisatie van de StructuurvisiePlus van 2004. Een van de doelstellingen van de structuurvisie is het bieden van een basis voor uitwerking in juridisch-planologische kaders (zoals bestemmingsplannen en projectbesluiten).

Op de kaart van het ruimtelijk casco is de nieuwbouwlocatie gesitueerd binnen bestaand woongebied, binnen het historisch bebouwingslint (zie uitsnede, figuur 9). De strategie voor het bestaand woongebied is gericht op beheer en waar mogelijk verdichting. Bij nieuwbouw binnen het historisch bebouwingslint dient het bestaand karakter gerespecteerd te worden. Met de voorgenomen nieuwbouw wordt aan deze voorwaarden voldaan, zodat deze past binnen het beleid van de structuurvisie.



Figuur 9: Uitsnede Structuurvisie, ruimtelijk casco

Dorpenplan

Het Dorpenplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 3 juli 2003 en herzien op 29 januari 2004. In het Dorpenplan wordt per kern een streefbeeld vastgelegd voor 15 jaar, waarbij uitbreidingsrichtingen en locaties die aanleiding geven tot inbreiding worden aangegeven met de randvoorwaarden voor realisering. Met betrekking tot Netersel wordt gesteld *“De karakteristiek van de historische linten, waaruit Netersel in hoofdzaak bestaat dient behouden te blijven. Waar de linten bij elkaar komen is een clustering van bebouwing ontstaan waarbij open plekken in het lint geen doorzichten biedt, in tegenstelling tot de meer naar buiten gelegen linten. Daarom kunnen in de dorpskern ‘gaten’ in de lintbebouwing meestal wel worden benut, in tegenstelling tot die daarbuiten.”*

De uitgangspunten van het Dorpenplan zijn verwerkt in de Structuurvisie en de voorgenomen nieuwbouw is hiermee niet in strijd.

5. Ruimtelijke onderbouwing van het project

5.1. Ruimtelijke effecten

Stedenbouwkundige inpassing en architectonische vormgeving

De nieuwe bebouwing is gesitueerd in de rooilijn ter plaatse van een open ruimte tussen de belendende woonbebouwing aan weerszijden. Realisering van de nieuwe woning versterkt de continuïteit van de open woonbebouwing langs het Carolus Simplexplein. Feitelijk vindt geen wijziging plaats in de stedenbouwkundige structuur.

De architectonische vormgeving van de nieuwe woning voegt zich qua maatvoering en materialisatie bij de architectuur van de bebouwing op de belendende percelen. De woning voldoet daarbij aan de bouw- en gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan Kom Netersel van de gemeente Bladel

Het plan is op 31 maart 2009 goedgekeurd door de welstandscommissie 'Welstandszorg Noord-Brabant'.

5.2. Watertoets

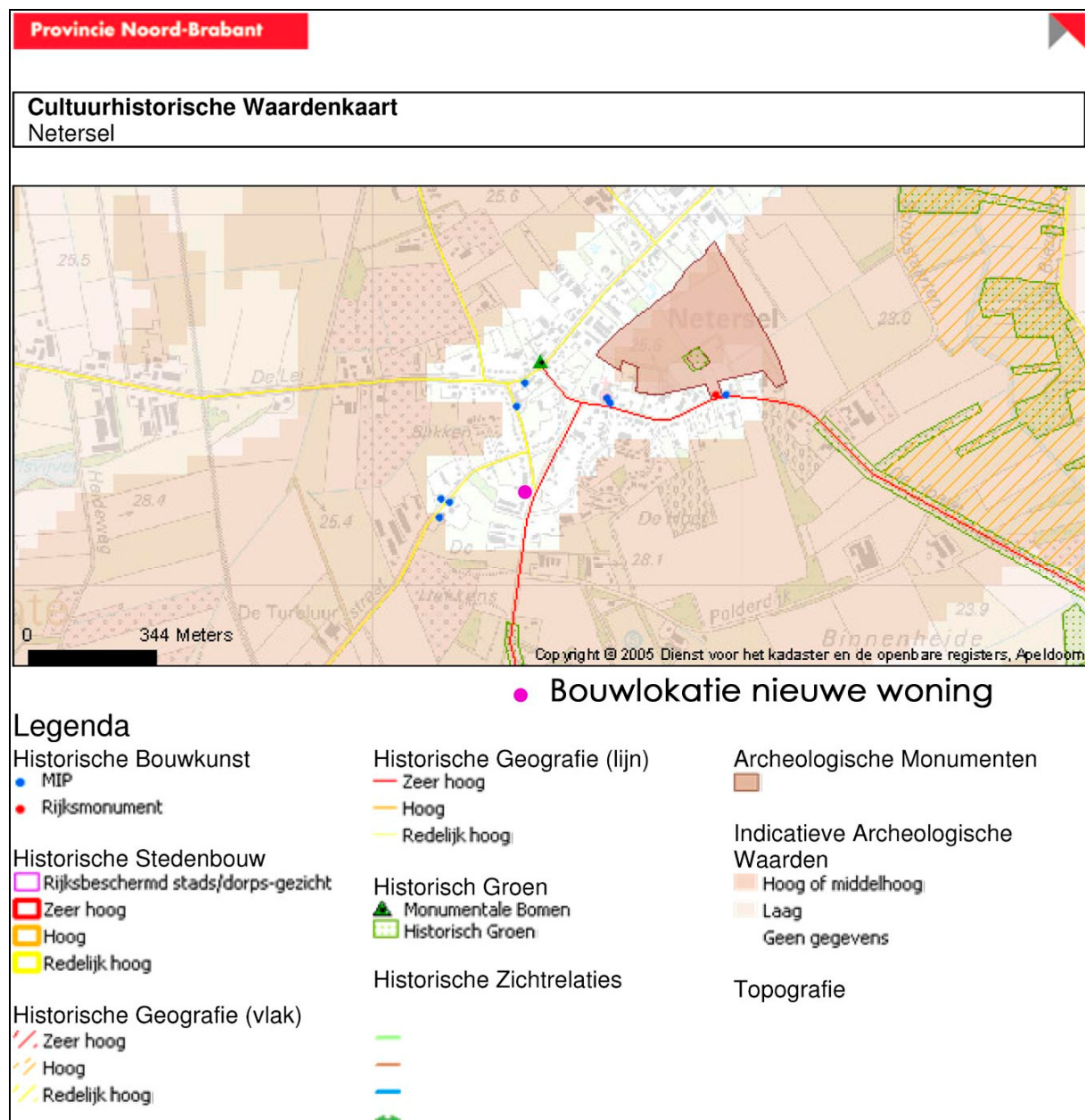
De nieuwe woning heeft een oppervlakte van minder dan 100 m². Op het kavel worden bijgebouwen (met een oppervlakte van bijna 200 m²) geamoveerd, waardoor de af te voeren hoeveelheid regenwater afneemt ten opzichte van de huidige situatie. De noodzakelijke afvoer van regenwater zal dus afnemen ten opzichte van de huidige situatie en er ontstaan meer mogelijkheden om het water te laten inzigen.

Het afvalwater wordt afgevoerd op het gemeentelijk rioolsysteem en het regenwater zal gescheiden aangeboden worden aan de perceelsgrens.

Er wordt geen gebruik gemaakt van uitlopende materialen.

5.3. Cultuurhistorie

Uit het kaartbeeld van de cultuurhistorische waardenkaart (zie figuur 12) blijkt dat de enige waarde op een van de historische aspecten bouwkunst, stedenbouw, geografie, groen of zichtrelaties in de nabijheid, wordt gevormd door enkele MIP projecten en monumentale bomen. Deze beide waarden worden op generlei wijze aangetast door realisatie van het bouwplan. Binnen 500 meter afstand liggen ook geen archeologische monumenten. De nieuwe woning wordt gerealiseerd in een gebied dat ook niet wordt aangemerkt als een gebied met hoge tot middelhoge verwachtingswaarde met betrekking tot archeologische vondsten. Er zijn geen vondsten in de directe omgeving bekend. Omdat het een particulier initiatief betreft voor de bouw van één woning met een oppervlakte van minder dan 100 m² kan in dit specifieke geval worden afgezien van archeologisch onderzoek.



Figuur 12: Uitsnede Cultuur Historische Waardenkaart.

5.4. Flora en fauna

Het voorgenomen project bestaat uit het realiseren van een nieuwe woning op de plaats die momenteel in gebruik is als erf (tuin) bij de bestaande woningbouw. Bijzondere flora en/of fauna is ter plaatse niet waargenomen zodat geen verstoring als gevolg van de realisering van de nieuwe woning wordt verwacht.

6. Milieuaspecten

6.1. Bodem

Een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd (Tritium, Nuenen, 17 augustus 2009). Op basis van vooronderzoek is de locatie door Tritium als niet-verdacht beschouwd. Op grond hiervan is een verkennend onderzoek uitgevoerd conform bijlage B1 van NEN 5740. Uit de resultaten van dit onderzoek wordt door Tritium de volgende conclusie getrokken: *“De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het voorgenomen gebruik van de locatie en vormen ons inziens geen belemmering voor de wijziging van de bestemming en de afgifte van de bouwvergunning.”*

6.2. Verkeersgeluid

De locatie ligt niet binnen de wettelijke geluidzone van rijks- of provinciale wegen. De overige nabijgelegen wegen zijn 30 km/uur-wegen en hoeven derhalve niet beschouwd te worden voor de Wet Geluidhinder.

6.3. Luchtkwaliteit

De “Wet luchtkwaliteit” is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het “Besluit luchtkwaliteit 2005”. Met de “Wet luchtkwaliteit” wordt de wijziging van de “Wet milieubeheer” op het gebied van luchtkwaliteitseisen bedoeld. De aanleiding hiervan is de maatschappelijke discussie die is ontstaan als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit.

In artikel 4 van het “Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” en de bijlagen van de “Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze “niet in betekenende mate (NIBM)” bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Dit geldt o.a. voor woningbouwlocaties die niet meer dan 500 nieuwe woningen omvatten.

Kort samengevat dienen bouwplannen te worden beoordeeld op basis van de “Wet luchtkwaliteit” c.q. artikel 5.16 van de “Wet milieubeheer”. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe “Wet luchtkwaliteit” geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt
- een project niet “in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

Naast toetsing aan de “Wet luchtkwaliteit” dient altijd te worden onderzocht of sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Het bouwplan is gelegen in de kern van Netersel. Het betreft de bouw van een nieuwe woning. Het aantal vervoersbewegingen zal hierdoor marginaal wijzigen. Gezien de locatie van het project, op relatief grote afstand van de omliggende hoofdwegen, kan gesteld worden dat voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Op basis van het gestelde in artikel 4 van het “Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” en de bijlagen van de “Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” kan geconcludeerd worden dat het bouwplan niet in betekenende

mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, aangezien het bouwplan niet voorziet in de bouw van meer dan 500 woningen.

Op basis van artikel 5.16, lid 1, aanhef en onder c kan het project zonder nader onderzoek doorgang vinden.

6.4. Milieu- en stankcirkels

In de directe omgeving van de bouwlocatie bevinden zich geen bedrijven waarvan de stankcirkel zich uitstrekt tot of over de bouwlocatie.

6.5. Externe veiligheid

Er liggen geen risicocontouren van bedrijven of het vervoer van gevaarlijke stoffen over de bouwlocatie.

7. Belemmeringen

Kabels en leidingen komen niet voor en vormen derhalve geen belemmering voor de nieuwbouw.

Op het terrein zijn ook geen privaatrechtelijke belemmeringen en/of erfdienstbaarheden bekend.

8. Motivatie vrijstelling

Uit voorliggende ruimtelijke onderbouwing blijkt dat realisering van de woning niet in strijd is met het beleid van hogere overheden. Het plan past goed in de stedenbouwkundige structuur en is van voldoende architectonische kwaliteit. Er zijn geen belemmeringen vanuit milieuaspecten of andere feitelijke belemmeringen en de bouw is uitvoerbaar zonder financiële gevolgen voor de gemeente Bladel.

Het college van burgemeester en wethouders heeft daarom besloten tot toepassing van de Projectbesluitprocedure om vrijstelling te kunnen verlenen van het vigerend bestemmingsplan en vervolgens bouwvergunning te kunnen verlenen.

9. Economische uitvoerbaarheid

In een separate overeenkomst heeft de initiatiefnemer gemeente gevrijwaard voor planschade (eventuele planschade zal worden verhaald op initiatiefnemer). Er zijn ook geen andere kosten voor de gemeente te verwachten als gevolg van de realisering van het bouwplan.