

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

- **OPDRACHTGEVERS:**

.....
.....
.....
.....



Bouwinitiatief bouwkundig ingenieursbureau
Vloeiend 29
5094 CL Lage Mierde
Tel.: 013-5093320
E-mail: info@bouwinitiatief.com

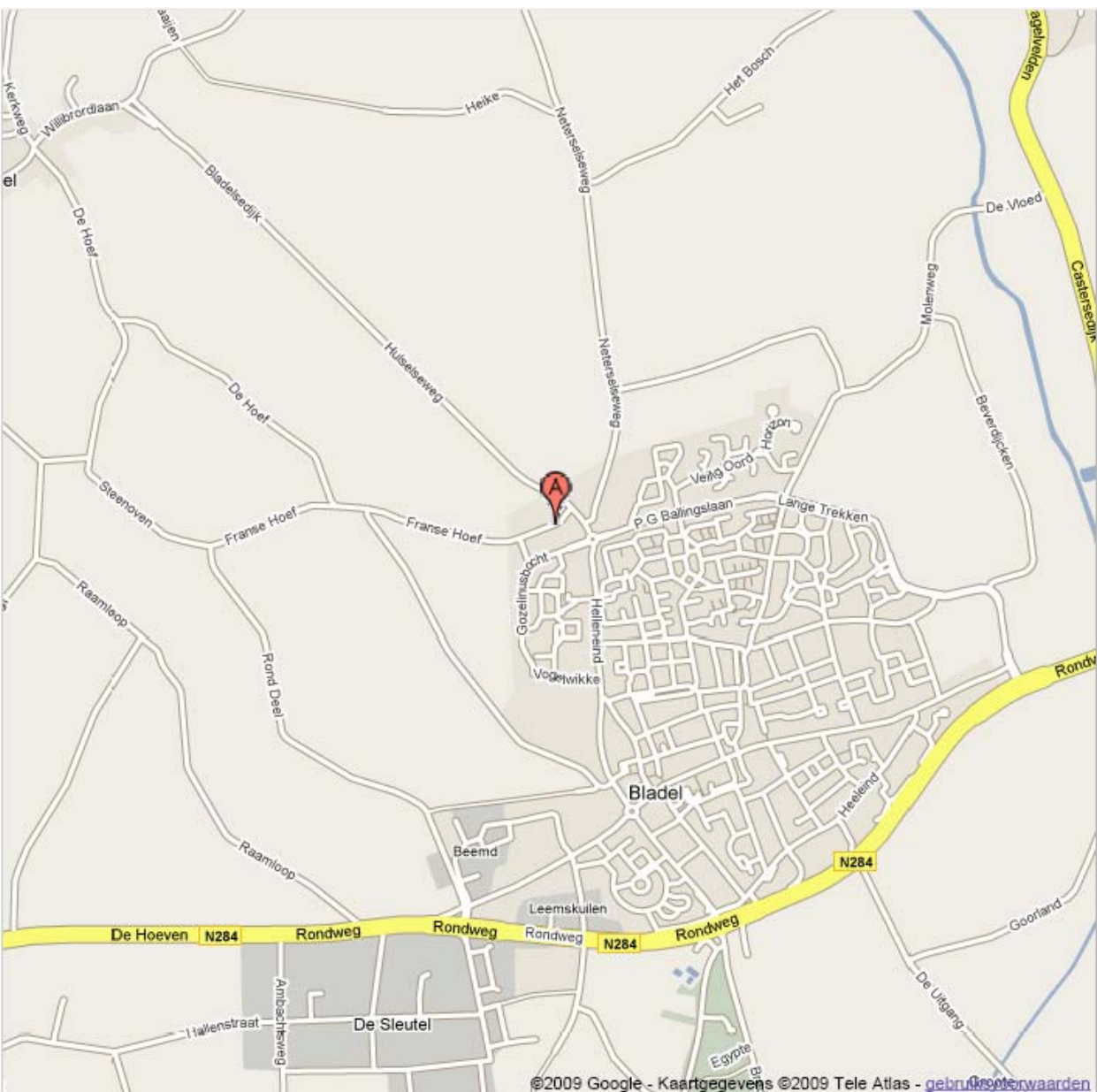
1. INHOUDSOPGAVE:

1.	INHOUDSOPGAVE	blz.: 2
2.	INLEIDING	blz.: 3, 4
3.	GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL	blz.: 5
4.	RUIMTELIJK BELEID	blz.: 6
5.	PLANOLOGISCHE ASPECTEN	blz.: 7-12
6.	FINANCIËLE HAALBAARHEID	blz.: 13
7.	MOTIVERING PROJECTBESLUIT	blz.: 14-17
BIJLAGE I:	OVERZICHT BEBOUWING LOCATIE	blz.: 18-20

2. INLEIDING:

Het plangebied ligt aan de noordelijke rand van de bebouwde kom van Bladel. Onderstaande figuur geeft een overzicht van de ligging van de locatie ten opzichte van de omgeving.

Page 15 of 15



Topografisch overzicht projectlocatie

3. GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL:

Gebiedsprofiel

Het onderhavige perceel maakt onderdeel uit van de noordelijke rand van de bebouwde kom van Bladel en ligt aan de komzijde van de Franse Hoef. In het bestemmingsplan 'Kom Bladel' is aan deze rand de bouw van twee woningen mogelijk gemaakt. De betreffende kavel is tot op heden onbebouwd gebleven en wordt nu ontwikkeld.

Aan de overzijde van dit perceel komt wellicht een woonwijkje. In de toelichting op het bestemmingsplan (pagina 6) wordt gesproken over "ontwikkeling en concentratie van verstedelijking in Bladel in noordelijke richting".

Projectprofiel

Het project betreft het realiseren van een landhuis aan de Franse Hoef 2 te Bladel. De woning heeft een bruto-vloeroppervlakte op de begane grond van 271 m², een inhoud van circa 1250 m³, exclusief een kelder van 685 m³.

Het perceel heeft een oppervlakte van 2910 m².

Het voorgestane bouwplan omvat het oprichten van een woning, waarbij de woning gedeeltelijk is gelegen buiten het in het bestemmingsplan opgenomen bouwvlak. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

4. RUIMTELIJK BELEID:

Provinciaal beleid

De provincie Noord-Brabant voert een terughoudende koers ten aanzien van uitbreiding van kernen. Waar sprake is van stedelijke ontwikkeling in het landelijk gebied heeft inbreiding de voorkeur boven uitbreiding. De mate waarin een bepaalde kern ruimte krijgt voor stedelijke ontwikkeling wordt in tegenstelling tot het verleden (contingentenbenadering) niet meer direct bepaald door de provincie. In plaats daarvan is de verdeling van ruimte voor wonen en werken een resultaat van regionale samenwerking. Het SRE is het overlegorgaan waarin de verstedelijking in de regio wordt besproken. Zo is de noordrand van Bladel aangeduid als transformatieruimte ten behoeve van woningbouw. Over de wijze waarop deze gronden met woningbouw zullen worden ingevuld, dient de gemeente met aanvullende voorstellen te komen. Onderhavig project wordt gerealiseerd binnen de kom van Bladel en voldoet daarmee aan het provinciale beleid.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Bladel heeft in haar structuurvisiePlus de provinciale uitgangspunten overgenomen. Tot 2008 had de gemeente Bladel een status aparte, vanwege bouwen binnen een harde contour.

Ontwikkeling en concentratie van verstedelijking in Bladel is voorzien in noordelijke richting. Ontwikkeling van dit gebied is niet mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan Kom Bladel. De bouw van een woning aan de zuidrand van dit gebied wel.

5. PLANOLOGISCHE ASPECTEN:

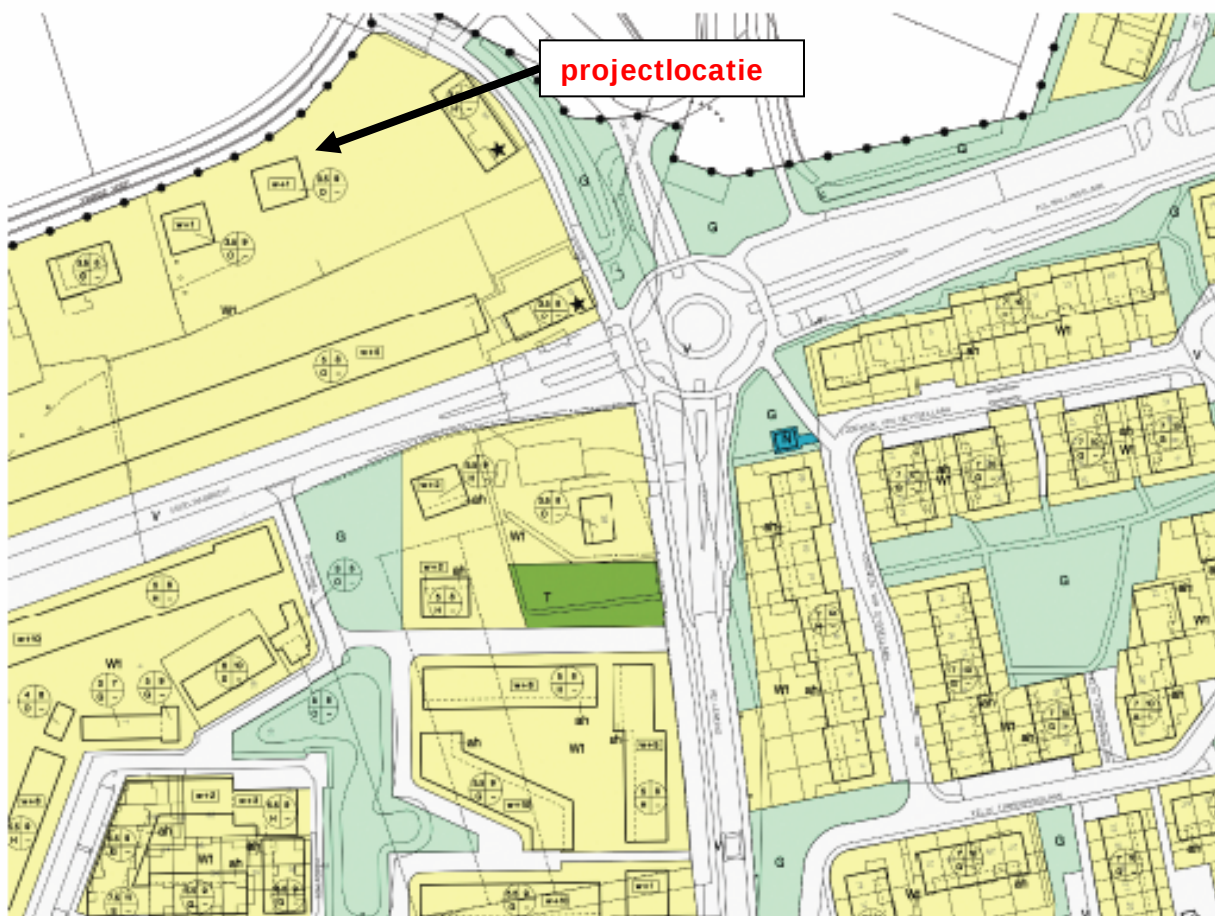
De bestemming Woondoeleinden 1 (W1)

De tot 'Woondoeleinden 1' bestemde grond is bestemd voor het realiseren van één vrijstaande woning (open bebouwing).

Hiervoor is een bouwblok opgenomen van 16.00 m¹ breed en 13.50 m¹ diep. Het hierop te realiseren hoofdgebouw mag een goothoogte van 3.50 m¹ hebben en een nokhoogte van 9.00 m¹. Daarnaast is op grond van de grootte van het perceel maximaal 90 m² aan (aangebouwde) bijgebouwen toegestaan.

Schaal 1 : 2000

Plan: 1728_004



Bestemmingsplankaart projectlocatie

Een aantal relevante voorschriften uit het bestemmingsplan “Kom Bladel” voor deze locatie is hieronder opgenomen:

HOOFDSTUK II

BESTEMMINGSREGELING

Artikel 4 Woondoeleinden 1 (W1)

4.1 DOELEINDENOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor ‘Woondoeleinden 1’ (W1) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a wonen;
 - b onder voorwaarden toegelaten bedrijfs-/beroepsmatige activiteiten aan huis, categorie A (uitsluitend met vrijstelling);
 - c detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘detailhandel toegestaan’ op de plankaart;
 - d kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘kantoor toegestaan’ op de plankaart;
 - e onderwijsvoorzieningen (school) ter plaatse van de aanduiding ‘school toegestaan’ op de plankaart;
 - f garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘garageboxen’ op de plankaart;
 - g geluidswerende voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding ‘geluidswerende voorziening’ op de plankaart;
 - h tuinen, erven en verharding;
- alsmede voor:
- i de instandhouding en bescherming van de op de plankaart als ‘gemeentelijk monument’ aangegeven gebouwen.

4.2 BOUWVOORSCHRIFTEN

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Nieuwbouw van woningen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding ‘nieuwbouw woningen toegestaan’ (w + cijfer), waarbij het op de plankaart vermelde cijfer duidt op het maximaal aantal woningen dat in de vorm van nieuwbouw ten opzichte van de bestaande situatie is toegestaan.
- b De op de plankaart aangegeven bebouwingstypologie dient te worden aangehouden:
 - 1 open bebouwing;
 - 2 halfopen bebouwing;
 - 3 gesloten bebouwing;
 - 4 gestapelde bebouwing;
 - 5 patiobebouwing.
- c Bij patiowoningen dient per bouwperceel een aaneengesloten open ruimte, met een oppervlakte van minimaal 20 m² en een breedte van minimaal 4 m, onbebouwd te blijven.
- d Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart 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 voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 1,5 m bedragen.
 - 2 De afstand tot de openbare weg mag niet minder dan 2 m bedragen.
 - 3 Bij hoekwoningen mogen erkers niet worden gebouwd vóór het verlengde van de voorgevellijn van om de hoek gelegen hoofdgebouwen.
- e De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van maximaal 3 m daarachter.
- f De goothoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven, met dien verstande dat binnen het gedeelte van het bouwvlak met de aanduiding ‘afwijkende hoogte’ op de plankaart de goothoogte van de woningen binnen dat bouwvlak niet meer mag bedragen dan 3 m. Van woningen

met de aanduiding 'goothoogte lager' op de plankaart mag de goothoogte van de woningen van de weg afgekeerde zijde van het bouwvlak niet meer bedragen dan 3,5 m.

- g De (nok)hoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven, met dien verstande dat binnen het bouwvlak met de aanduiding 'afwijkende hoogte' op de plankaart de (nok)hoogte van de woningen binnen dat bouwvlak niet meer mag bedragen dan 5,5 m.
- h De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag bij:
 - 1 vrijstaande woningen aan beide zijden niet minder bedragen dan 3 m;
 - 2 halfvrijstaande en geschakelde woningen aan één zijde niet minder bedragen dan 3 m;
 - 3 in afwijking van het bepaalde onder 2 mag ter plaatse van de aanduiding 'afwijkende afstand tot perceelsgrens' op de plankaart de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder bedragen dan 2 m.

Indien de bestaande afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minder dan 3 m bedraagt, geldt deze bestaande afstand als de minimaal afstand.

i Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' op de plankaart is een onderdoorgang onder de bebouwing toegestaan, waarbij geldt dat:

- de vrije hoogte minimaal 2,5 meter moet bedragen;
- de zich boven de onderdoorgang bevindende bebouwing ondersteund mag worden met kolommen en pilaren.

4.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b In afwijking van het gestelde onder a mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij patiowoningen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat het bepaalde in 4.2.1. onder c in acht moet worden genomen.
- c Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van tenminste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- d Bij hoekwoningen mogen géén aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd vóór het verlengde van de voorgevelrooilijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen.
- e De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan 60 m².
- f De gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 50% worden bebouwd.
- g Voor zover de oppervlakte van de strook grond achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw meer bedraagt dan 200 m² mag de onder e geregelde gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot in totaal maximaal 90 m².
- h Bij vrijstaande hoofdgebouwen dient één der zijstroken vrij van aan- en uitbouwen en bijgebouwen te blijven tot de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 25 m achter de voorgevellijn.
- i De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- j De (nok)hoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd binnen en buiten het bouwvlak.
- b Met betrekking tot het bouwen van overkappingen gelden de volgende voorwaarden:
 - 1 Een overkapping mag voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 3 m. Bij rijenwoningen mag de overkapping uitsluitend in geval van een eindwoning vóór de voorgevelrooilijn worden gebouwd en uitsluitend aan de vrije zijde van de eindwoning en niet voor de voorgevel van die woning langs.
 - 2 De afstand tot de bestemmingsgrens mag niet minder bedragen dan 1 m.
 - 3 De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m².
 - 4 De (nok)hoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- c Ter plaatse van de aanduiding 'carport tot op de perceelsgrens toegestaan' mogen overkappingen tot op de voorste perceelsgrens worden gebouwd.
- d De (nok)hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de (nok)hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer dan 1 m mag bedragen.
- e Ter plaatse van de aanduiding 'geluidswerende voorziening' op de plankaart mogen geluidswerende voorziening worden opgericht met een hoogte van 3 m, gemeten vanaf peil of vanaf de onderliggende bouwlaag.
- f De (nok)hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

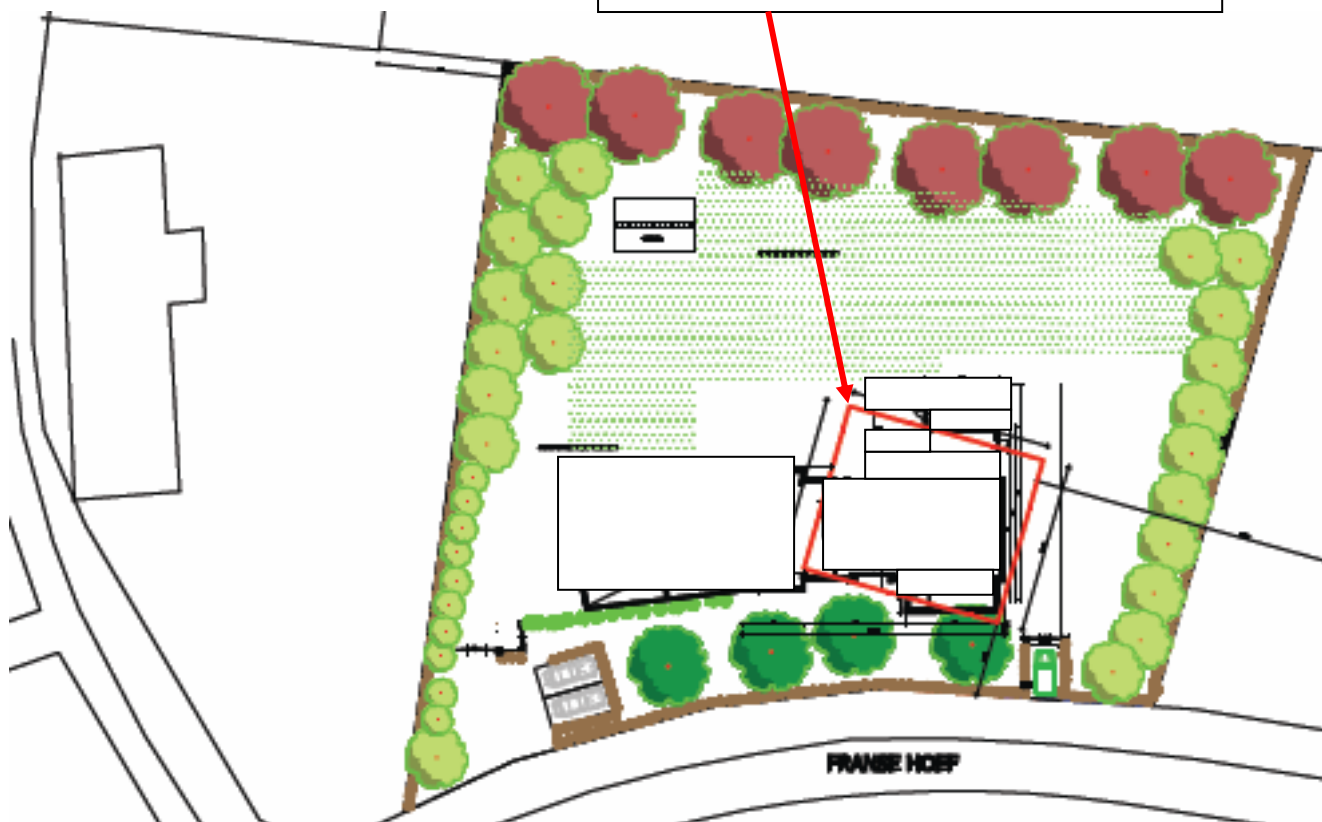
4.2.5 Ondergronds bouwen

Voor het ondergronds bouwen geldt de volgende bepaling:

- a. De verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer bedragen dan 4 m beneden peil.

Het te realiseren landhuis past vrijwel geheel binnen de bebouwingsmogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt.

Bouwblok afm.: 16.00 m¹ * 13,50 m¹



Kaveloverzicht met projectievlak hoofdbouwblok

De grondslag voor het nemen van een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro ligt in een tweetal strijdigheden van het bouwplan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan:

1. het hoofdgebouw is gedeeltelijk buiten het bouwvlak gelegen;
2. de toegestane nokhoogte voor aanbouwen wordt beperkt overschreden.

Aangezien er sprake is van een vigerende woonbestemming en er slechts een beperkte overschrijding is van het bouwvlak heeft dit geen gevolgen voor de volgende planologische aspecten:

- Bodem (en grondwater)
- Relatie met de Wet geluidhinder
- Luchtkwaliteit
- Hinderlijke bedrijvigheid
- Externe veiligheid
- Kabels en leidingen
- Natuur
- Cultuurhistorie

Met betrekking tot archeologie en water is het onderstaande van belang.

Archeologische waarden

Bij plannen voor in- en uitbreiding (woningbouw, bedrijventerreinen en dergelijke) of vervangende nieuwbouw dient men rekening te houden met archeologische waarden. Voorafgaand aan de het verlenen van een bouwvergunning dient duidelijk te zijn hoe met eventuele (te verwachten) archeologische waarden wordt omgegaan. Als achtervang is wettelijk bepaald dat als tijdens de bouwactiviteiten alsnog bodemvondsten worden aangetroffen, de vergunninghouder verplicht is per direct het bevoegd gezag op de hoogte te stellen.

Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk wanneer gebouwd wordt conform de bepalingen en voorschriften van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Bladel'.

Bij afwijking van een vigerend bestemmingsplan, zoals bij een projectbesluit, dient afgewogen te worden of eventuele archeologische belangen en waarden nog steeds voldoende behartigd en beschermd worden.

De gemeente Bladel is bevoegd gezag op het gebied van archeologie. De gemeente werkt momenteel in samenwerking met het SRE aan een archeologische verwachtingenkaart. Echter, deze kaart is op het moment van het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing nog niet beschikbaar.

De verwachte beleidslijn, onder meer gedistilleerd uit concept-beleid van de VNG, geeft aan dat wanneer er slechts een beperkte overschrijding is van bestaande bebouwingsmogelijkheden, te weten minder dan 100 m², archeologisch onderzoek niet in de rede ligt.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is een hoofdgebouw van 216 m² (16.00x13.50m¹) toegestaan en 90 m² aan aanbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak. Dit geeft totaal 306 m² aan bebouwingsmogelijkheden. Het totale bebouwingsoppervlak van de te realiseren woning bedraagt 271 m². Hieruit kan geconcludeerd worden dat qua maximaal toegestane bebouwd oppervlak er geen sprake is van een afwijking van meer dan 100 m². Daarbij in aanmerking genomen dat het maximale bebouwingspercentage van het perceel slechts 9,3% bedraagt, rechtvaardigt dit de conclusie dat nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Waterparagraaf

Ten aanzien van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal beleidsuitgangspunten met betrekking tot duurzaam omgaan met water. Het beleid van het waterschap is erop gericht dat bij nieuw in te richten locaties op duurzame wijze het watersysteem wordt ingebracht. In casu betreft het hier geen wijzigingen in het waterbeheer ten opzichte van de bestaande situatie.

6. FINANCIËLE HAALBAARHEID

De aanleg en de exploitatie van het voorgestane initiatief, heeft voor de gemeente Bladel geen negatieve financiële gevolgen. De kosten van het plan, inclusief planschaderisico, komen geheel voor risico en rekening van de initiatiefnemer.

7. MOTIVERING PROJECTBESLUIT

Om het initiatief juridisch en planologisch mogelijk te maken is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan "Kom Bladel". De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld, om een afwijking van dit vigerende bestemmingsplan mogelijk te maken voor wat betreft het bouwen van een gedeelte van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak en een beperkte overschrijding van de toegestane (nok)hoogte van de aanbouw.

Op grond van het bestemmingsplan 'Kom Bladel' is buiten het bouwvlak een (nok)hoogte van maximaal 5.50 m¹ toegestaan. Binnen het bouwvlak is een (nok)hoogte van maximaal 9.00 m¹ toegestaan. Het ontwikkelde bouwplan voorziet in een (nok)hoogte van maximaal 8.00 m¹ voor het hoofdgebouw, zowel binnen als voor enkele vierkante meters buiten het bouwvlak. De toegestane nokhoogte van 9.00 m¹ wordt dus niet volledig gebruikt. De aanbouw, buiten het bouwvlak, heeft een (nok)hoogte van 6.25 m¹. Een overschrijding van 0.75 m¹.

Vermeldenswaardig is dat de op grond van het bestemmingsplan toegestane maximale goothoogte, te weten voor het hoofdgebouw 3.50 m¹ en voor aanbouwen 3.00 m¹, bij het voorliggende ontwerp niet wordt overschreden.

De percelen langs de Franse Hoef zijn gelegen aan de noordelijke grens van het plangebied. De omliggende percelen zijn eveneens bebouwd met grotere, specifiekere woningen met een geringere frontbreedte dan onderhavige kavel. Hierbij valt op dat bij deze woningen het bouwvlak, gerelateerd aan de kavelbreedte van deze percelen, in verhouding breder is, dan bij het voor dit perceel opgenomen bouwvlak. Een beperkte overschrijding van onderhavig bouwvlak is dan ook zeker verantwoord en verdedigbaar.

Door te kiezen voor een hoogwaardiger stedenbouwkundige invulling met een landhuis die qua afmetingen, in verhouding tot de frontbreedte en oppervlakte van de kavel, nog altijd passend is, is strijdigheid ontstaan met het vigerende bestemmingsplan. De afwijking betreft een overschrijding van het opgenomen bouwvlak en de voorgeschreven maximale bouwhoogte van aanbouwen.

De voorgestane stedenbouwkundige invulling zorgt voor een natuurlijkere en logischer geleiding van de Franse Hoef. Het voorgestane landhuis volgt hierbij meer de geleiding van de weg dan het in het bestemmingsplan opgenomen bouwvlak en versterkt hierdoor de ruimtelijke structuur.

Het te realiseren landhuis, waarbij gekozen is voor een hoogwaardige vormgeving resulteert in een architectonische toevoeging voor de Franse Hoef. Doordat de overschrijding minimaal is, past het initiatief in stedenbouwkundig opzicht nog immer optimaal in zijn omgeving.

De opdrachtgevers hebben overleg gehad met eigenaren van belendende percelen en omgeving aan de Franse Hoef 2 over de voorgenomen bouwplannen. De eigenaren van de belendende percelen hebben ingestemd met de voorgenomen bouwplannen op het perceel. Bijgaand een handtekeningoverzicht van de eigenaren van belendende percelen.

OVERZICHT EIGENAREN VAN DE BELENDENDE PERCELEN

Aan: eigenaren van belendende percelen aan de Franse hoof (ongenummerd) te Bladel

Bladel, 2 februari 2009

Betreft: het oprichten van een landhuis met vrijstaand tuinhuisje aan de Franse hoof (ongenummerd) te Bladel

Geachte bewoners van de belendende percelen aan de Franse hoof en omgeving,

Zoals we inmiddels met u hebben besproken en zoals we hebben laten zien aan de hand van schetsplan tek. nr.: 29.07 blad 01/05 -05/05 d.d. 02-02-2009, zijn wij van plan om een landhuis met vrijstaand tuinhuisje op te richten aan de Franse hoof (ongenummerd) te Bladel. Met de gemeente is afgesproken dat, ons verzoek ingewilligd kan worden, indien u akkoord kunt gaan met onze plannen. U hebt aangegeven geen bezwaar te hebben en hebt onderaan deze brief uw handtekening hiervoor geplaatst.

Deze brief met verzamelde handtekeningen zullen wij vervolgens aanbieden aan de gemeente. U ontvangt van deze brief een afschrift.

Wij danken u hartelijk voor uw medewerking en rekenen op een prettig contact in de toekomst.

Met vriendelijke groet,

[Handtekening]

2 februari 2009

1

OVERZICHT EIGENAREN VAN DE BELENDEDE PERCELEN

Namen en adres

Voor akkoord

[redacted]
gozelinusbocht 62

[redacted] (handtekening)

[redacted]
DE HEFFE 10

[redacted] (handtekening)

[redacted] en
Franse hoef 2 a

[redacted] (handtekening)
wes.

[redacted]
Franse hoef 2 b

[redacted] (handtekening)

[redacted]
Franse Hoef 1

[redacted] (handtekening)

[redacted]
De Heffe 8

[redacted] (handtekening)

[redacted]
Dunaplein 19

[redacted] (handtekening)

[redacted]

[redacted] (handtekening)

[redacted]

2 februari 2009

2

Samengevat spelen de volgende aspecten een rol:

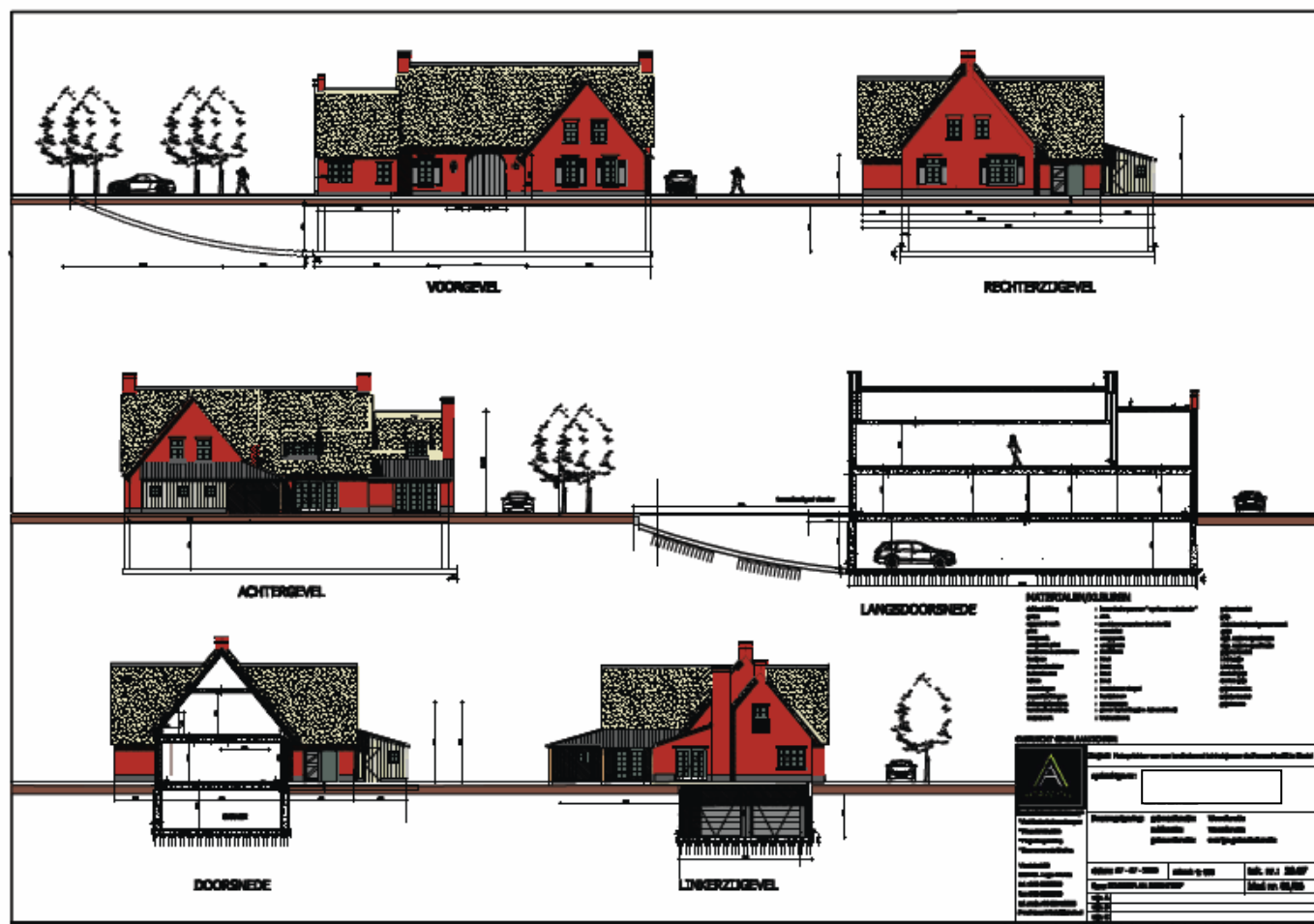
- een nauwelijks afwijkende maatvoering van de woning ten opzichte van de omliggende woningen
- een zeer riante frontbreedte van het perceel van 77 meter, waarbij de woning nog altijd op 15 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen wordt gesitueerd, zodat een "ruimere" situering ontstaat dan bij de naastgelegen kavels
- een passende verschijningsvorm van de woning
- een woning die in verhouding staat tot de oppervlakte van het perceel
- een geringe overschrijding van de huidige bebouwingsmogelijkheden
- instemming van eigenaren van belendende percelen

Het voorgestane initiatief past binnen de provinciale en gemeentelijke beleidskaders. Gelet op het voorgaande wordt voorliggend plan als een kans gezien om door middel van een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro een passender invulling te geven aan deze locatie.

Opgemaakt te Lage Mierde d.d. 10-07-2009

Ir. A.A.J.J. Laureijs
Bouwinitiatief bouwkundig ingenieursbureau

OVERZICHT BEBOUWING PROJECTLOCATIE



SOUTERRAIN

		Architect Naam: Adres: Postcode: Telefoon: E-mail:	
Project Naam: Adres: Postcode: Telefoon: E-mail:		Client Naam: Adres: Postcode: Telefoon: E-mail:	
Scale 1:100		Date 2023-10-27	

