

Bladel

Beukenbos



Wijzigingsplan

Beukenbos

Bladel

wijzigingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.1728.WPB1029BeukenbSch-VAST

projectnummer:

190309.009146.00

opdrachtleider:

ir T.C.M.C. van Aalst

planstatus

status:

vastgesteld

aangesloten bij:  **BNSP**



RBOI - Middelburg bv
Nieuwstraat 27
Postbus 430
4330 AK Middelburg
telefoon (0118) 689 010
E-mail: mburg@rboi.nl

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Nieuw woongebied aan Mastbos	7
1.2	Uitwerking en detaillering via wijzigingsbevoegdheid Bleijenhoek 11 tot en met 17B	9
Hoofdstuk 2	Wijzigingsregels	15
2.1	Wijzigingsgebied	15
2.2	Wijzigingsregels en toetsing	16
Hoofdstuk 3	Onderzoek	21
Hoofdstuk 4	Afweging	25
Bijlagen		27
Bijlage 1	Wateradvies	29
Regels behorende bij de 4e wijziging van het bestemmingsplan Mastbos		31
Hoofdstuk 1	Aanvullende bepaling	33
Artikel 1	Aanvullende bepaling voor hoogtematen	33



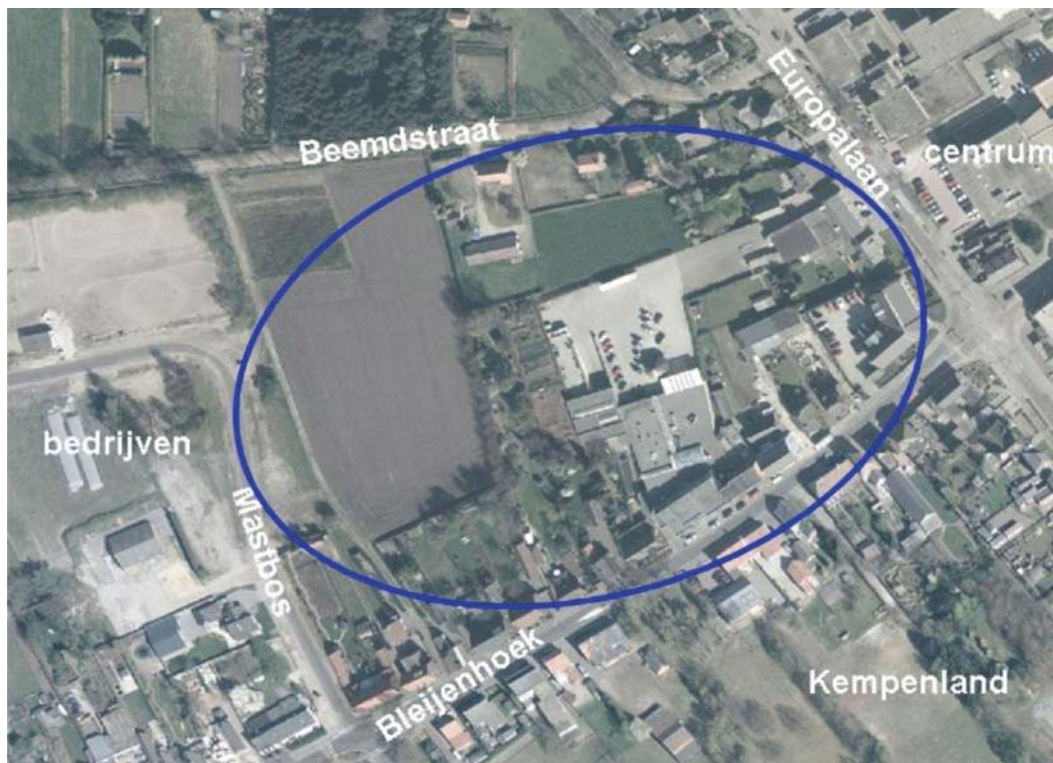
toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Nieuw woongebied aan Mastbos

Nieuw woongebied Beukenbos

Het bestemmingsplan Mastbos regelt het gebruik van de gronden gelegen in het herontwikkelingsgebied Mastbos te Bladel. De herontwikkeling is voor een groot gedeelte gerealiseerd. Het betreft de locatie waar voorheen Schippers Bladel was gevestigd, omsloten door de Europalaan, Bleijenhoek, Mastbos en Beemdstraat. De centrale ontsluitingsweg is Beukenbos genoemd.



Het bestemmingsplan vormde de juridisch-planologische basis voor de realisering van een geheel nieuw woongebied. De plancapaciteit bedroeg circa 70 tot 100 woningen, afhankelijk van de deelname van diverse partijen. Kenmerkend is het gedifferentieerde woningbouwprogramma.

- Inmiddels zijn aan de Europalaan 10 huurwoningen gerealiseerd (complex Waranda).
- Centraal in het nieuwe woongebied staan aaneengebouwde woningen met ertegenover twee-aaneen gebouwde woningen (westrand). In zuidelijke richting is komen veel twee-aaneen gebouwde woningen voor. De combinatie met geschakelde woningen zorgt voor een aantrekkelijke afwisseling.
- Richting Bleijenhoek is aan Laar een woonblok met appartementen gebouwd.



Bestemmingsplan Mastbos: vaststelling en procedure

Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad op 11 januari 2007 vastgesteld en op 4 september 2007 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten (GS) van Noord-Brabant. Na de goedkeuring door GS is beroep ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Afdeling heeft op 1 oktober 2008 uitspraak gedaan. Naar aanleiding van de uitspraak is het bestemmingsplan Mastbos gedeeltelijk herzien. Deze herziening is door de gemeenteraad op 29 april 2010 vastgesteld. Het gewijzigd vastgestelde plan voorziet in een aanpassing van de eerder opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor het terrein achter de panden Bleijenhoeck 11 t/m 17 b te Bladel.



1.2 Uitwerking en detaillering via wijzigingsbevoegdheid Bleijenhoek 11 tot en met 17B

Voor sommige delen bestond ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan onvoldoende duidelijkheid omtrent de uitwerking en detaillering, zodat daarvoor een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is opgenomen. Het betreft met name het gedeelte achter de bedrijfsbebouwing van Schippers (aangeduid als gebied 4).



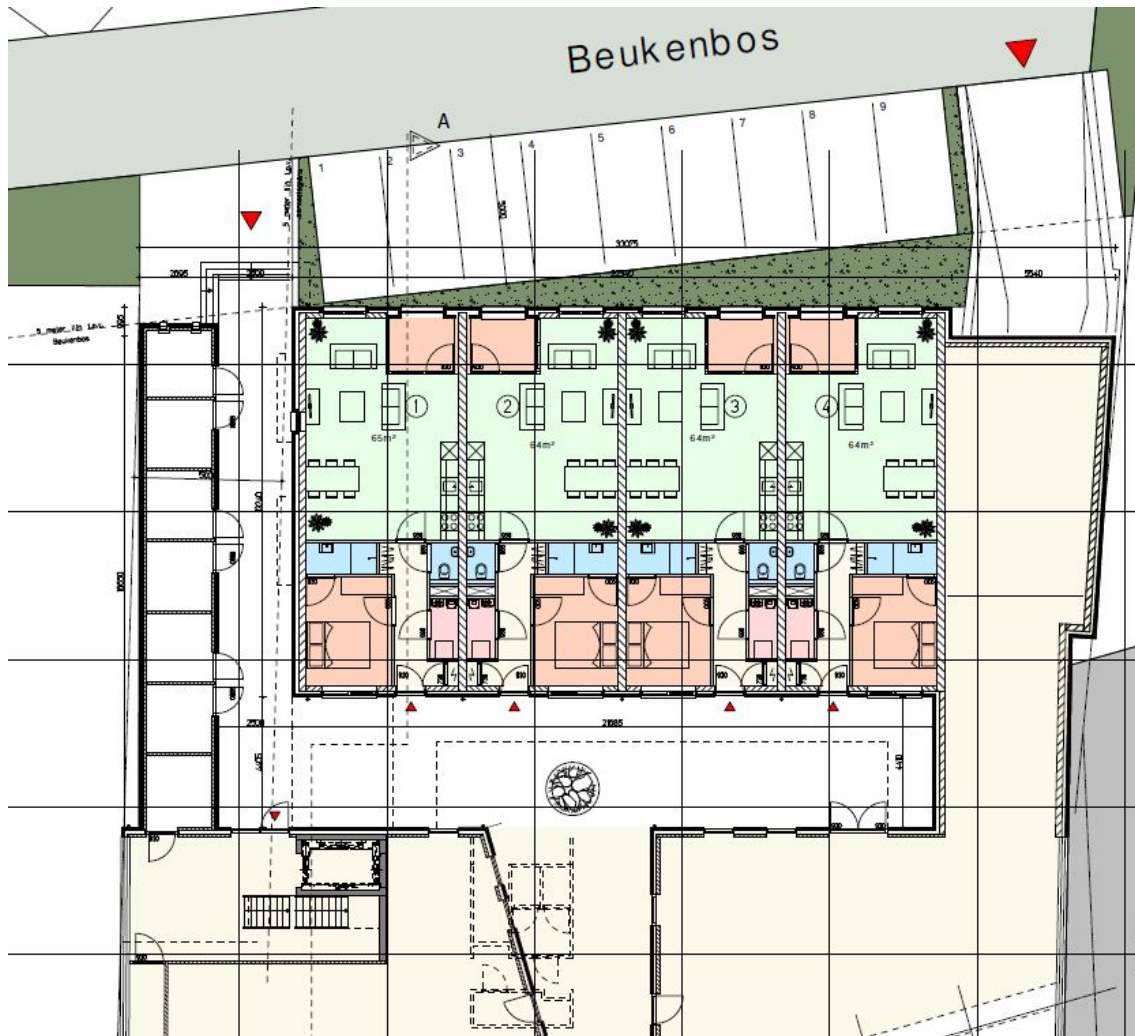
Uit de stedenbouwkundige schets blijkt duidelijk dat destijds is voorzien in woningbouw achter de bedrijfsgebouwen aan Bleijenhoek, van de firma Schippers, ter plaatse van de parkeerkelder. In het bestemmingsplan is daarop ook voorgesorteerd. Ter plaatse van de percelen Bleijenhoek 11 tot en met 17b gelden de volgende bestemmingen.

1. De bestemming Verkeersdoeleinden voor het aanwezige parkeerterrein.
2. De bestemming Woondoeleinden 1 voor het achtererf van de bebouwing aan Bleijenhoek.
3. De bestemming Groendoeleinden voor enkele groenstroken.

Belangrijk is dat voor het gebied een wijzigingsbevoegdheid (gebied 4) is opgenomen. Hiermee is bedoeld woningbouw mogelijk te maken. Het thans voorliggend wijzigingsplan voorziet in de hiervoor benodigde regeling.

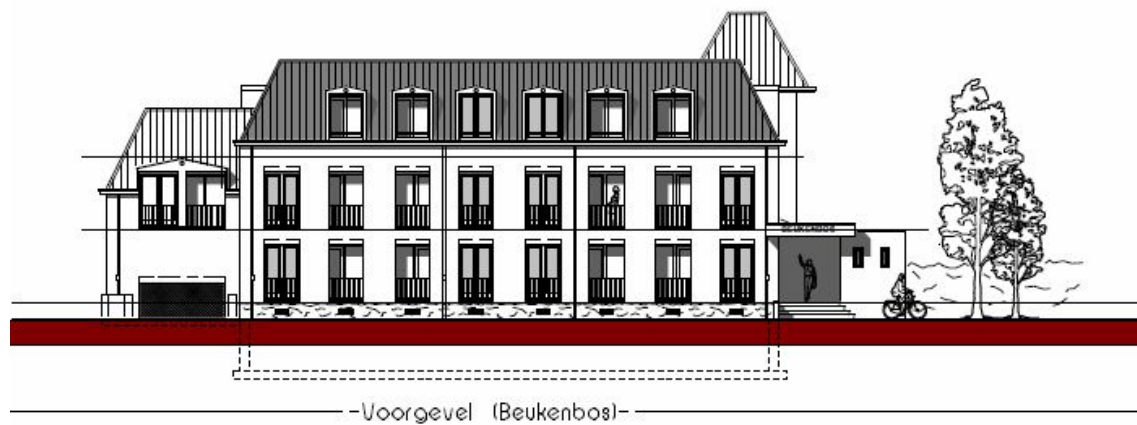
Woningbouwplan Bleijenhoek 11 tot en met 17

Voor het perceel is een woningbouwplan ontworpen. Het bouwplan omvat 13 appartementen met parkeergelegenheid op het terrein.



Het bouwplan is als volgt opgebouwd.

- De aanwezige parkeerkelder wordt behouden.
- Het appartementengebouw bestaat uit drie bouwlagen met een goothoogte van 7 meter ten opzichte van de weg (Beukenbos). De kap zorgt voor een bouwhoogte van 11 meter. Aan de zijde van Bleijendoek 17A/17B blijft de hoogte beperkt tot één bouwlaag (4 meter).
- Op de begane grond worden vier appartementen gesitueerd, op de eerste verdieping vijf appartementen en vier appartementen op de tweede bouwlaag.
- De parkeerkelder voorziet in 16 parkeerplaatsen. Voor het gebouw worden 9 parkeerplaatsen aangelegd (totaal 25 parkeerplaatsen).



Hoofdstuk 2 Wijzigingsregels

2.1 Wijzigingsgebied

Op de plankaart is destijds het wijzigingsgebied aangegeven. Daartoe behoren de achtererven van Bleijenhoek percelen. De bevoegdheid met bijbehorende regels is opgenomen in artikel 13, lid 4 11 tot en met 17. Die gronden maken deel uit van het wijzigingsplan. De achterste delen van Bleijenhoek 17a en 17b blijven buiten het voorliggende wijzigingsplan.



2.2 Wijzigingsregels en toetsing

Wijzigingsregels

In de voorschriften van het bestemmingsplan Mastbos zijn in artikel 13 lid 4 de wijzigingsregels opgenomen die behoren bij wijzigingsgebied 4. Daarbij zijn de volgende voorwaarden vastgesteld.

- a. Aanhef
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen van de gronden, die op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding 'wijzigingsbevoegdheid 4', te wijzigen in de bestemmingen 'Woondoeleinden 1' en 'parkeren'.
- b. Lid 4 onder a
Ter plaatse van de noordwesthoek van het wijzigingsgebied wordt de bestemming 'Woondoeleinden 1' geprojecteerd met bebouwingstypologie 'open bebouwing' met handhaving van de bestemming 'parkeren'.
- c. Lid 4 onder b
In afwijking van het bepaalde onder a wordt ter plaatse van een strook grond evenwijdig aan de noordgrens van het wijzigingsgebied, de bestemming "Woondoeleinden 1" geprojecteerd met een bebouwingstypologie "gestapelde bebouwing".
- d. Lid 4 onder b sub 1
De afstand van het bebouwingsvlak tot de noordgrens van het wijzigingsgebied bedraagt ten minste 5 meter.
- e. Lid 4 onder b sub 2
De afstand van de zuidgrens van het bebouwingsvlak tot de noordgrens van het wijzigingsgebied bedraagt niet meer dan 20 meter.
- f. Lid 4 onder b sub 3
Indien perceel Bleijenhoek 17A deel uitmaakt van het wijzigingsplan:
 1. de afstand met de zuidelijke perceelsgrens ter plaatse van de percelen Bleijenhoek 17A en 17B bij een gebouw met twee lagen en kap ten minste 3 meter bedraagt (gothoogte 6 meter, bouwhoogte 9 meter) indien blijkt dat het ongewenst is dat het woon- en leefklimaat en privacy worden aangetast;
 2. de afstand met de zuidelijke perceelsgrens ter plaatse van de percelen Bleijenhoek 17A en 17B bij een gebouw met drie lagen en kap ten minste 5 meter bedraagt (gothoogte 9 meter, bouwhoogte 12 meter) indien blijkt dat het ongewenst is dat het woon- en leefklimaat en privacy worden aangetast;
- g. Lid 4 onder b sub 4
Indien perceel Bleijenhoek 17A geen deel uitmaakt van het wijzigingsplan:
 1. de afstand met de zijdelingse perceelsgrens ter plaatse van perceel Bleijenhoek 17A bij een gebouw met twee lagen en kap ten minste 3 meter bedraagt (gothoogte 6 meter, bouwhoogte 9 meter) indien blijkt dat het ongewenst is dat het woon- en leefklimaat en privacy worden aangetast;
 2. de afstand met de zijdelingse perceelsgrens ter plaatse van perceel Bleijenhoek 17A bij een gebouw met drie lagen en kap ten minste 5 meter bedraagt (gothoogte 9 meter, bouwhoogte 12 meter) indien blijkt dat het ongewenst is dat het woon- en leefklimaat en privacy worden aangetast.
- h. Lid 4 onder b sub 5
Woningbouw past in het gemeentelijk woningbouwprogramma.
- i. Lid 4 onder b sub 6
Het waterschap geeft een positief wateradvies af.
- j. Lid 4 onder c
Dit inpasbaar is vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt.
- k. Lid 4 onder d

De woningen worden georiënteerd op de weg met de bestemming Verkeersdoeleinden ten noorden van het wijzigingsgebied.

- l. Lid 4 onder e
Aangetoond is dat de woning direct kan worden ontsloten via de weg met de bestemming Verkeersdoeleinden ten noorden van het wijzigingsgebied.
- m. Lid 4 onder f
Ondergronds dan wel ter hoogte van het maaiveld wordt een zodanig aantal parkeerplaatsen voorzien dat voldaan wordt aan de parkeerbehoefte van het complex zorgwoningen, van de ter plaatse te realiseren appartementen en van de eventuele detailhandel aan de Bleijenhoek.
- n. Lid 4 onder g
Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen, waarbij op basis van onderzoek moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de woonfunctie;
- o. Lid 4 onder h
Rekening wordt gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding (waterkwaliteit en -kwantiteit).
- p. Lid 4 onder i
De goothoogte van de woning of het appartementencomplex bedraagt niet meer dan 6 m respectievelijk 9 m.
- q. Lid 4 onder j
De (nok)hoogte van de woning of het appartementencomplex bedraagt niet meer dan 9 m respectievelijk 12 m.

Toetsing

In het volgende overzicht wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de wijzigingsregels die hiervoor zijn weergegeven.

- a. Aanhef
Het wijzigingsplan voorziet in de aangegeven wijziging in de bestemmingen 'Woondoeleinden 1' en 'parkeren'. Hiervoor wordt verwezen naar de bijgaande kaart, die deel uitmaakt van het wijzigingsplan.
- b. Lid 4 onder a
Er wordt geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid bebouwingstypologie 'open bebouwing' te projecteren.
- c. Lid 4 onder b
De wijzigingsmogelijkheden zoals onder b opgenomen (met name gestapelde woningen), met dit wijzigingsplan vastgesteld. Overeenkomstig die bepalingen wordt op de verbeelding evenwijdig aan de noordgrens van het wijzigingsgebied, de bestemming "Woondoeleinden 1" geprojecteerd met een bebouwingstypologie "gestapelde bebouwing".
- d. Lid 4 onder b sub 1
Voldaan wordt aan het afstandsvereiste van 5 meter vanuit de noordgrens van het wijzigingsgebied, zodat tussen de weg Beukenbos en de bestemming Woondoeleinden een strook resteert voor parkeergelegenheid.
- e. Lid 4 onder b sub 2
Tevens wordt voldaan aan het afstandsvereiste van 20 meter vanuit de zuidgrens van het wijzigingsgebied. Het hoofdgebouw (twee lagen met kap) is binnen die begrenzing gesitueerd.
- f. Lid 4 onder b sub 3
Perceel Bleijenhoek 17A maakt geen deel uit van het wijzigingsplan. De betreffende voorwaarden zijn niet van toepassing.
- g. Lid 4 onder b sub 4
De afstand van het nieuwe appartementengebouw bedraagt meer dan de gestelde

voorwaarde van 3 meter (5 meter). In de tussenstrook wordt een overkapte toegang gerealiseerd; de bouwhoogte blijft beperkt tot 4 meter (ten opzichte van straatniveau Beukenbos). Dit is iets hoger dan de erfafscheiding. Vanuit de overdekte toegang is er echter geen zicht op het perceel Bleijenhoeck 17a.

Het appartementengebouw bestaat uit twee bouwlagen en een kap. De goot- en bouwhoogte blijven beperkt tot 7 meter en 11 meter. Dat betekent dat de toelaatbaar gestelde ruimte (goothoogte 9 meter, bouwhoogte 12 meter) op 5 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrens, niet ten volle wordt benut. Dit komt het woongenot van het perceel Bleijenhoeck 17A ten goede. De situering van de liftkoker (goothoogte 9 meter; bouwhoogte 12 meter) op 5 meter uit de perceelsgrens voldoet ook aan de regeling.

Vanaf de liftkoker worden achter het appartementengebouw balustrades gerealiseerd evenals een loopbrug centraal gelegen, richting de bestaande bebouwing aan Bleijenhoeck. Deze voorzieningen dienen als ontsluiting voor de bewoners.

De eisen inzake hoogte en afstand zijn destijds gesteld ter bescherming van het woon- en leefklimaat en privacy van Bleijenhoeck 17a. Het beoogde bouwplan tast het woon- en leefklimaat en de privacy door de hoogtematen (deze zijn op de verbeelding als maximum vastgelegd) en de aard van de bebouwing naast het perceel (toegang, liftkoker) niet aan.

h. Lid 4 onder b sub 5

Woningbouw past in het gemeentelijk woningbouwprogramma. Het gemeentebestuur heeft het woningbouwprogramma hierop aangepast.

i. Lid 4 onder b sub 6

Uitgangspunt was hydrologisch bij de planontwikkeling de keuze voor hydrologisch neutraal bouwen. In het plangebied is ruimte ingericht voor een toereikend watersysteem in combinatie met de bergingscapaciteit langs de Beemdstraat en de westelijk gelegen waterberging /retentie. Aanvullend is een systeem gerealiseerd met infiltratiemogelijkheden centraal in het gebied en richting de Beemdstraat.

Het waterschap heeft destijds positief geadviseerd over het bestemmingsplan waarin de wijzigingsbevoegdheid was opgenomen. Tevens heeft de herziening met de wijziging van de voorschriften, de normale procedure doorlopen. Er zijn vanuit het waterschap geen bezwaren of nadere eisen naar voren gebracht.

j. Lid 4 onder c

De architectuur van het gebouw sluit aan op de opzet van het woongebied. Tegenover de locatie is het appartementengebouw Beukenbos gerealiseerd. Parallel aan het perceel Bleijenhoeck 17b staat eveneens een appartementengebouw, net zoals aan de Europalaan. Het nieuwe bouwplan sluit hier goed op aan en is dus vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt inpasbaar. Sterker nog, er is ook een duidelijke relatie met woningen in de omgeving door de keuze voor een kapconstructie als derde bouwlaag. De mogelijkheid van situering van een appartementengebouw maakte ook al deel uit van het bestemmingsplan.





- k. Lid 4 onder d
De woningen worden zoals voorgeschreven georiënteerd op de weg met de bestemming Verkeersdoeleinden ten noorden van het wijzigingsgebied.
- l. Lid 4 onder e
Het complex, parkeerkelder en parkeerplaatsen worden direct op de ontsluitingsweg aan de noordzijde ontsloten.
- m. Lid 4 onder f
In totaal worden 25 parkeerplaatsen aangelegd. In het bestemmingsplan is destijds rekening gehouden met een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per gestapelde starterswoning tot 1,8 per appartement in de vrije sector. Gelet op de te realiseren 13 appartementen zijn 20 tot 24 parkeerplaatsen nodig. Er wordt voorzien in 25 parkeerplaatsen. Voldaan wordt aan de parkeernorm.
- n. Lid 4 onder g
Milieuhygiënische belemmeringen zijn niet aanwezig.
- o. Lid 4 onder h
Het perceel is geheel verhard. Daarin komt geen verandering. Er ontstaan geen nieuwe knelpunten. In het woongebied zijn voldoende waterberging en waterafvoermogelijkheden aangelegd.
- p. Lid 4 onder i
Met de herziening van lid 4 onder b zijn nieuwe bepalingen aan dat lid toegevoegd. Daaraan wordt voldaan.
- q. Lid 4 onder j
Met de herziening van lid 4 onder b zijn nieuwe bepalingen aan dat lid toegevoegd. Daar wordt aan voldaan.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is destijds uitgegaan van een peil voor het nieuwe woongebied dat gelijk is aan de Bleijendoek. De hoogtematen die in de wijzigingsregels toelaatbaar zijn gesteld, zijn daar ook op afgestemd. Bij het voldoen aan de gekozen hoogtematen is sprake van een voldoende woon- en leefklimaat en privacy ter plaatse van aangrenzende percelen, met name voor Bleijendoek 17a en 17b.

Het uiteindelijk uitgevoerde peil van Beukenbos ligt 1 meter lager dan Bleijendoek. Het is niet

zo dat die 'ruimte' als het ware is benut voor extra bebouwing. Sterker nog, er is een massa van bebouwing gekozen met een bouwlaag minder dan is toegestaan (twee bouwlagen met kap in plaats van drie bouwlagen met kap).

Hoofdstuk 3 Onderzoek

In het bestemmingsplan Mastbos zijn de resultaten van de onderzoeken uitvoerig gerapporteerd. In het overzicht wordt vermeld hoe het bouwplan zich verhoudt met deze onderzoeksresultaten.

Stedenbouw

In het bestemmingsplan is reeds aangegeven dat bebouwing van het perceel met een appartementengebouw ook passend is. Dit is ook als zodanig als optie op de stedenbouwkundige schets ingetekend.



Water

Afname verhardingsoppervlak

In het woongebied is een toereikend stelsel voor de waterhuishouding aangelegd. De oppervlakte verharding is aanzienlijk afgenomen. Het is dan ook niet bezwaarlijk dat de verhardingsoppervlakte voor het betreffende perceel wordt gehandhaafd. Hiermee is in het waterhuishoudingsstelsel rekening gehouden.

Het Waterschap De Dommel heeft een HNO-tool op de website beschikbaar. Dit vloeit voort uit het Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. Daarmee kunnen de effecten op de waterhuishouding worden berekend. Deze HNO-tool is voor het plangebied op 3 augustus 2012 ingevuld. Als bestaand verhardingsoppervlak is 850 m² ingevoerd, als toekomstig verhard oppervlak 850 m². De afvoercoëfficiënt voor het projectgebied is 1,67. Het resultaat is 'Geen compensatie nodig. Er is sprake van een afname van verhard oppervlak. In het kader van hydrologisch neutraal ontwikkelen is er vanuit het waterschap geen formele compensatie nodig. Let op: de gemeente of het waterschap kan desondanks om berging vragen'. Kennelijk is bij een gelijkblijvend oppervlak deze conclusie het resultaat. De uitkomst is zodanig dat duidelijk dat er op het gebied van de waterhuishouding geen nadelige veranderingen zijn te verwachten, zodat uitvoeriger onderzoek onnodig is.

Watersysteem

Bij het stedenbouwkundig ontwerp voor het nieuwe woongebied is rekening gehouden met het uitgangspunt inzake hydrologisch neutraal bouwen. Overeenkomstig afspraken met de gemeente en het Waterschap is het woongebied volledig afgekoppeld.

Aanvullend is een systeem gerealiseerd bestaande uit een combinatie van een wadi met infiltratiemogelijkheid in de centrale groenvoorziening, een infiltratierioolsysteem van voldoende capaciteit in het hele plangebied, een greppel met infiltratiemogelijkheid langs de langzaamverkeersverbinding naar de Beemdstraat en een overstort RWA op de watergang langs de Beemdstraat met een verbinding naar de westelijker gelegen retentievijver.

Riolering

Het woongebied is voorzien van een duurzaam gescheiden rioolstelsel, gecombineerd met een wadi voor het regenwater afkomstig van het dak- en wegenoppervlak.

Waterkwaliteit

Door de toepassing infiltratievoorzieningen is zoveel mogelijk gebruikgemaakt van natuurlijke zuivering. Om te voorkomen dat hemelwater verontreinigd raakt dient het gebruik van uitlogende materialen zoals zink en lood te worden voorkomen en dient het gebruik van duurzame bouwmaterialen te worden bevorderd.

Wateradvies

Het waterschap De Dommel heeft ingestemd met de voorliggende ontwikkeling. Het wateradvies is opgenomen in Bijlage 1 Wateradvies.

Bodem

De noodzakelijke bodemsaneringsmaatregelen zijn getroffen en afgerond. Er zijn geen knelpunten meer aan de orde.

Archeologie

Op de bouwlocatie wordt niet verder gegraven dan dat de bodem door de aanleg van de bestaande kelder reeds verstoord is. Onderzoek naar archeologie is daarom niet nodig. Dit aspect is ook in het bestemmingsplan voldoende toegelicht, zoals de Afdeling bestuursrechtspraak heeft geoordeeld.

Natuurwaarden

Er zijn geen natuurwaarden aangetroffen. De Afdeling heeft destijds ook geen aanleiding gezien om van oordeel te zijn dat er onvoldoende onderzoek is verricht naar de natuurwaarden in het plangebied.

Wegverkeerslawaaï

De bestemmingen en bijbehorende bouwmogelijkheden zijn destijds onderzocht. Hierop zijn de bouwregels afgestemd.

Met behulp van de Standaard Rekenmethode II (SRM II) is volgens het Reken en Meetvoorschrift Wegverkeerslawaaï 2002 akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaaï van de Bleijenhoek en de Europalaan. Met behulp van het programma Geonoise (versie 5.21) is een computermodel van de toekomstige situatie gemaakt en zijn de geluidsbelastingen aan de gevels van de nieuwe woningen berekend.

Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt tegenwoordig gevormd door de Wet luchtkwaliteit (hierna: Wlk). In het Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' is exact bepaald in welke gevallen een project niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst (minder dan 1.500 nieuwe woningen bij 1 ontsluitingsweg, minder dan 3.000 nieuwe woningen bij 2 ontsluitingswegen).

Het project betreft de realisering van 13 woningen. Daardoor draagt het "niet in betekenende mate" bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een bestemmingsplan uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens wel rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Voor deze ontwikkelingen kan op basis van de Grootschalige Concentratiekaarten Nederland (achtergrondconcentratie geleverd door het Planbureau voor de Leefomgeving; PBL) in combinatie met de afwezigheid van substantiële lokale bronnen worden geconcludeerd dat ter plaatse de concentraties stikstofdioxide en fijn stof onder de betreffende grenswaarden liggen. Ook de prognose voor de relevante jaren voorspelt geen overschrijding (informatie PBL november 2009). Uitgaande van de achtergrondconcentraties die gelden binnen de gemeente Bladel en het feit dat de ontwikkeling niet is gelegen bij knelpunten ten aanzien van de luchtkwaliteit, kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit voldoet aan de normen die gesteld zijn in de Wlk.

De Wet luchtkwaliteit staat derhalve de realisering van de ontwikkeling niet in de weg.

Milieuaspecten bedrijven

Op meer dan 150 meter afstand is een bedrijventerrein gerealiseerd. Daarbij is rekening gehouden met de tussengelegen woningen en het nieuwe woongebied, door een passende milieuzonering. In het bestemmingsplan Kom Bladel 2010 zijn namelijk alleen bedrijven toegestaan uit de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (afstandsvereisten van 10 en 30 meter). Gezien de aard en omvang van de op het bedrijventerrein gevestigde bedrijven en de afstand tot aan het project (circa 150 meter) is ruimschoots een voldoende woon- en leefklimaat verzekerd. In de omgeving zijn verder geen bedrijven gevestigd met een relevante milieuhinder.

Externe veiligheid

Extern veiligheid is destijds geen probleem gebleken. Na vaststelling van het bestemmingsplan zijn er geen veranderingen opgetreden die tot nieuw onderzoek aanleiding geven.

Leidingen en telecommunicatieverbindingen

Dit aspect is niet relevant door het ontbreken van relevante leidingen.

Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer zal vertrouwelijke gegevens aan het gemeentebestuur beschikbaar stellen. Daaruit blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is. De locatie is zodanig gunstig gelegen achter een ontsluitingsweg aan een nieuw woongebied. De afstand tot het centrumgebied is goed af te leggen.

De gemeente Bladel en de initiatiefnemer sluiten een anterieure overeenkomst waarin het kostenverhaal wordt geregeld, voor zover dit niet reeds geregeld is in de exploitatieovereenkomst Mastbos. In dat kader wordt ook een overeenkomst betreffende eventuele planschade gesloten.

Hoofdstuk 4 Afweging

De realisering van een appartementencomplex is destijds in het bestemmingsplan Mastbos voorzien, zowel in de stedenbouwkundige schets als in de bestemmingsregeling.

- Uit de toetsing aan de bestemmingsregeling blijkt dat wordt voldaan aan de relevante voorwaarden.
- De locatie en het aantal woningen voor het appartementencomplex zijn betrokken geweest in de relevante onderzoeken. Ook nu wordt geconcludeerd dat het project past binnen de onderzoeksresultaten, die nog steeds actueel zijn.

Voor het perceel Bleijenhoek 17a en 17b is het bouwplan op hoofdlijnen gunstiger ten opzichte van de wijzigingsregels.

- Tussen de zijdelingse perceelsgrens en het nieuwe appartementengebouw komt een toegang met een bouwhoogte van 4 meter. Dit is conform de bestaande hoogte van de bebouwing achterop het perceel en ligt 0,30 m tot 0,50 meter hoger dan de bestaande muur (erfafscheiding).
- Het appartementengebouw wordt gesitueerd op een afstand van 5 meter, met twee bouwlagen (bouwhoogte 6 meter) met kap in plaats van drie bouwlagen met kap (gothoogte 9 meter, bouwhoogte 12 meter).
- De liftkoker krijgt een passende afdekking met een kap. Deze staat op circa 5 meter van de perceelsgrens (westzijde). Aangezien voldaan wordt aan het afstandsvereiste van 5 meter en de aard van de bebouwing, heeft dit geen consequenties voor het woon- en leefklimaat en privacy van Bleijenhoek 17a en 17b. Ook de liftkoker is aanvaardbaar. Ditzelfde geldt voor de balustrades en loopbrug ter ontsluiting voor bewoners. Hiervoor is aan de bouwregels een bepaling toegevoegd ter verduidelijking van de toelaatbaarheid ervan.
- Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is destijds uitgegaan van een peil voor het nieuwe woongebied dat gelijk is aan de Bleijenhoek. De hoogtematen die in de wijzigingsregels toelaatbaar zijn gesteld, zijn daar ook op afgestemd. Bij het voldoen aan de gekozen hoogtematen is sprake van een voldoende woon- en leefklimaat en privacy ter plaatse van aangrenzende percelen, met name voor Bleijenhoek 17a en 17b.
Het uiteindelijk uitgevoerde peil van Beukenbos ligt 1 meter lager dan Bleijenhoek. Het is niet zo dat die 'ruimte' als het ware is benut voor extra bebouwing. Sterker nog, er is een massa van bebouwing gekozen met een bouwlaag minder dan is toegestaan (twee bouwlagen met kap in plaats van drie bouwlagen met kap).

Het wijzigingsplan voldoet dan ook aan de vereisten zoals opgenomen in het wijzigingsbevoegdheid. Tevens is voldoende rekening gehouden met het woon- en leefklimaat ter plaatse van Bleijenhoek 17a en 17b. Ter verduidelijking is aangegeven dat de Bleijenhoek ter hoogte van de nummers 11 tot en met 17, maatgevend is als peil (voor de hoogtematen).

bijlagen
bij de toelichting

Bijlage 1 Wateradvies

Gemeente Bladel
T.a.v. Mevrouw M. van Dijk-Huijbregts
Postbus 11
5530 AA BLADEL

Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

Tel. (0411) 618 618
Fax (0411) 618 688
info@dommel.nl
www.dommel.nl

Boxtel	: 28 juni 2013	behandeld door	: Dirk van der Burgt
ons kenmerk	: Z20374/U21871	doorkiesnummer	: (0411) 618 205
uw kenmerk	: e-mail 19 juni 2013	e-mailadres	: dvdburgt@dommel.nl
onderwerp	: Instemming wijzigingsplan Beukenbos te Bladel	bijlagen	: -
		verzonden	:

Geachte mevrouw Van Dijk-Huijbregts,

Op 19 juni 2013 ontving ik via mijn collega Toon van Ham het wijzigingsplan Beukenbos te Bladel. Hierbij geef ik u mijn reactie op het plan.

Ik stem in met het wijzigingsplan.

Op 24 april 2013 heeft het waterschap per e-mail een zienswijze op het ontwerp wijzigingsplan gegeven. Ik constateer dat onze opmerkingen naar tevredenheid in dit plan verwerkt zijn.

Het plan voorziet in de bestemmingswijziging 'Parkeerdoeleinden' en Woondoeleinden 1' in de bestemming 'Woondoeleinden 1' en 'Parkeren'. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid voor de bouw van 13 appartementen op het perceel. In het plan is sprake van afname van het verhard oppervlak, waardoor in het kader van hydrologisch neutraal ontwikkelen geen formele compensatie nodig is. Desondanks is inmiddels een watersysteem gerealiseerd bestaande uit een combinatie van een wadi, een greppel met infiltratiemogelijkheid en een RWA-overstort op de watergang langs de Beemdstraat met een verbinding naar de westelijke gelegen retentievoorziening. Het hemelwater van het toekomstig dak- en wegooppervlak zal op dit watersysteem worden aangesloten. Verder zal bij deze ontwikkeling geen gebruik worden gemaakt van uitlogende bouwmaterialen. Het plan voldoet hierdoor aan de beleidsuitgangspunten van het waterschap.



Ik ga er vanuit dat ik u hiermee voldoende heb geïnformeerd. Heeft u vragen of opmerkingen? Neem dan gerust contact op met mij of Toon van Ham bereikbaar op telefoonnummer (040) 255 8286.

Met vriendelijke groet,
Waterschap De Dommel

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Dirk van der Burgt
Planadviseur Stedelijk Water



regels

Regels behorende bij de 4e wijziging van het bestemmingsplan Mastbos

Hoofdstuk 1 Aanvullende bepaling

Artikel 1 Aanvullende bepaling voor hoogtematen

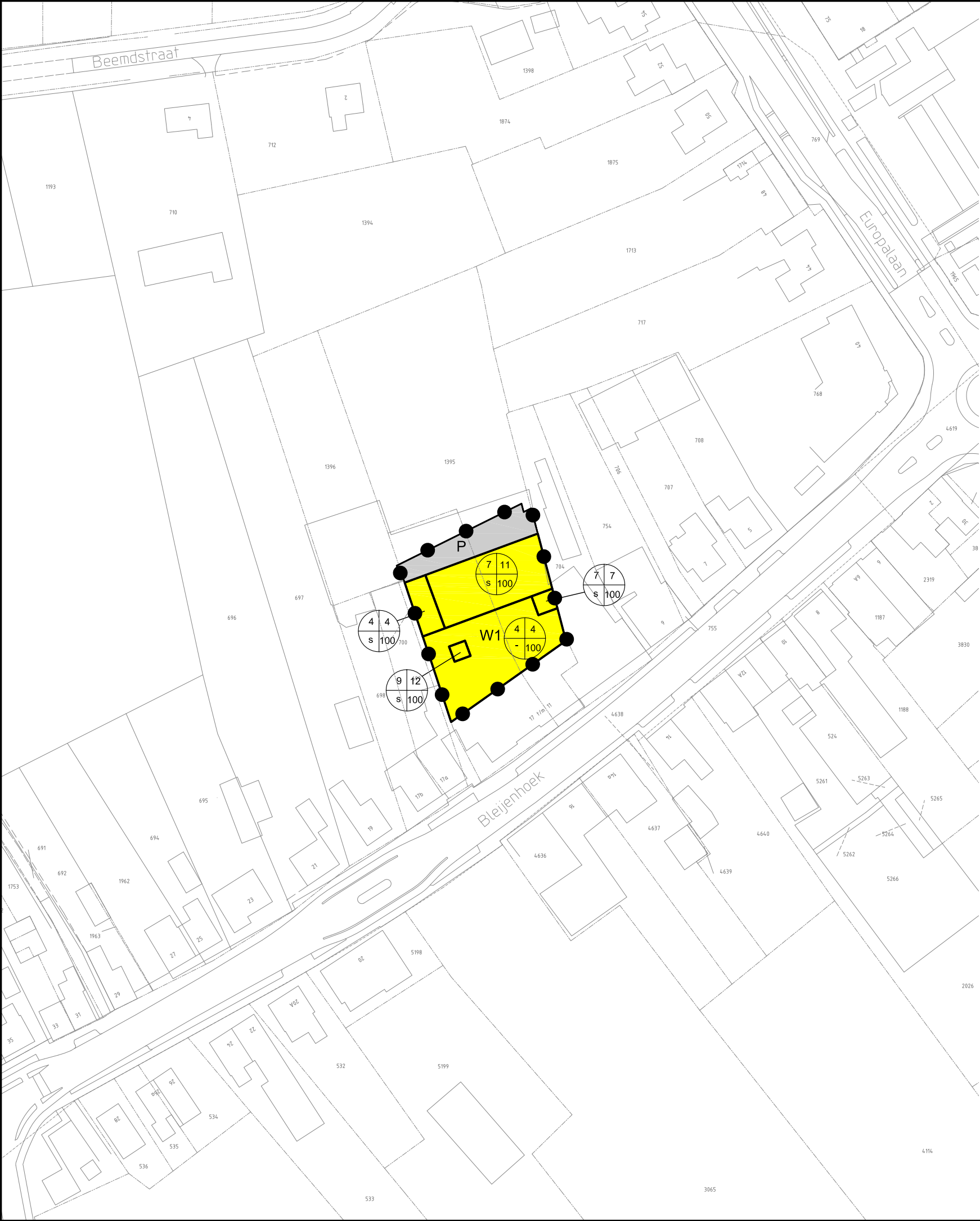
1.1 Peil

het peil is de hoogte van het maaiveld van de Bleijenhoek ter hoogte van Bleijenhoek 11 tot en met 17.

1.2 Balustrade en loopbrug

Ter plaatse van gronden buiten het bouwvlak zijn balustrades aan het hoofdgebouw, tussen het hoofdgebouw en de liftkoker (bouwvlak met aanduiding goothoogte 9 meter, bouwhoogte 12 meter), toegestaan evenals te midden van het gedeelte buiten het bouwvlak, een loopbrug een en ander ter ontsluiting van de appartementen aan Beukenbos en Bleijenhoek. De bouwhoogte van de balustrade mag niet meer bedragen dan 10 meter en van de loopbrug niet meer dan 7 meter, exclusief een hekwerk met een hoogte van ten hoogste 1,50 meter.

kaart(en)



RENVOOI
Bestemmingen

- P

Parkeren
- W1

Woondoeleinden 1

Aanduidingen

- plangrens
- bouwvlak
- maximale goothoogte in meters
- maximale (nok)hoogte in meters
- bebouwingspercentage
- bebouwingstypologie
- gestapelde bebouwing

Verklaringen

- gegevens GBKN / Kadaster Bladel

gemeente

wijzigingsplan

Bladel

Beukenbos

noordpijl

identificatie		planstatus		tekening	
identificatiecode	datum	status	schaal : 1:1000		
NL.IMRO.1728.WPB1029BeukenbSch-VAST		11-09-2012	concept	afmeting : A3	
			voorontwerp	bladnummer : 1	
projectnummer		19-02-2013	ontwerp	aantal bladen : 1	
190309.9146.00			vastgesteld	bestand : 08NC-bp0	

Postbus 430
4330 AK Middelburg
0118-689010

mburg@rboi.nl
www.rboi.nl

referte
getekend : Ir. T.C.M.C. van Aalst
: L.O.Prenger

