

Toetsing bestemmingsplan Bankenstraat 13 aan de ontwerpkaders

Op 19 december 2019 hebben burgemeester en wethouders de gemeenteraad in kennis gesteld van de ontwerpkaders voor de ontwikkeling aan de Bankenstraat 13. De gemeenteraad is t/m 17 januari 2020 in de gelegenheid gesteld om behandeling te vragen. Hiervan is geen gebruik gemaakt. Daarom zijn deze kaders het uitgangspunt geweest voor het bestemmingsplan Bankenstraat 13. Hieronder is het bestemmingsplan getoetst aan deze ontwerpkaders.

Gebruik

- De vigerende 'Agrarische' gronden met een oppervlakte van 5.000 m², inclusief het agrarische bouwvlak van 2.600 m², krijgen de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' of 'Agrarisch'. Het bestemmingsvlak voor 'Wonen', met twee wooneenheden, heeft een maximale oppervlakte van 3.000 m². De overige gronden krijgen de bestemming 'Tuin' of 'Agrarisch', zonder bouwvlak.

Toetsing

De bestemmingen Wonen en Tuin en bijbehorende oppervlaktematen zijn exact opgenomen op de juridisch bindende verbeelding en uitgewerkt in de planregels (artikel 4 en 5).

- De landschappelijke inpassing krijgt de bestemming 'Groen-Houtsingel'. De oppervlakte van de landschappelijke inpassing beslaat minimaal 5% van de oppervlakte van het vlak waarvan de bestemming wijzigt. De uiteindelijke oppervlakte van de houtsingel wordt vastgesteld aan de hand van de STIKA-normen voor minimale oppervlakten van landschapselementen en sortimenten. Dit wordt vastgesteld door het Brabants Landschap.

Toetsing

De bestemming Groen – Houtsingel is opgenomen op de juridisch bindende verbeelding en in artikel 3 van de planregels. Brabants landschap heeft het landschapsplan opgesteld. De eigenaar van de gronden is verplicht de landschappelijke inpassing conform dit landschapsplan te realiseren, te beheren en in stand te houden. Dit is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in artikel 5.4.4 van de planregels.

- De burgerwoningen mogen geen belemmering opleveren voor omliggende agrarische bedrijfsvoeringen.

Toetsing

De burgerwoningen belemmeren de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet. Dit is onderzocht in de toelichting (paragraaf 4.1.4).

Bouwen

- De inhoud van beide woningen mag maximaal 750 m³ bedragen.

Toetsing

Deze inhoudsmaat is als maximum in de planregels opgenomen (artikel 5.2.2 sub c).

- Bij de nieuwe woning aan de Lage Donk zijn bijgebouwen en overkappingen toegestaan tot een maximum van circa 200 m² (toepassing van de sloop-bonus-regeling). Bij de voormalige bedrijfswoning aan de Bankenstraat 13 is dit maximaal 100 m².

Toetsing

Op de verbeelding is de 'specifieke bouwaanduiding – oppervlakte bijgebouw (200m²)' opgenomen en uitgewerkt in de planregels (artikel 5.2.3 sub a).

- In afwijking van de vigerende planregels voor 'Wonen' mag de goothoogte van het bijgebouw behorende bij de nieuwe woning aan de Lage Donk maximaal 4,20 m bedragen. Voor het overige dient te worden voldaan aan de vigerende planregels voor 'Wonen'.

Toetsing

Op de verbeelding is de 'specifieke bouwaanduiding – goothoogte bijgebouw (4,20m)' opgenomen en uitgewerkt in de planregels (artikel 5.2.3 sub b).