



De initiatiefnemer is voornemens om een ruimte-voor-ruimtetitel aan te kopen bij de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte en die bouwtitel in te zetten zodat aan het perceel Huisvennen 1 een woonbestemming voor één woning kan worden toegekend.

RUIMTE-VOOR-RUIMTE

Op grond van artikel 3.68 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant mogen in een bestemmingsplan in landelijk gebied uitsluitend bestaande woningen worden toegestaan. Artikel 3.80 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant biedt de mogelijkheid om, in afwijking hiervan, één of meer ruimte-voor-ruimtewoningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de voorwaarden die in dat artikel zijn gesteld. Één van de voorwaarden is dat de woning goed landschappelijk wordt ingepast. De landschappelijke inpassing van de woning is beschreven in voorliggend document. Omdat gebruik wordt gemaakt van de Ruimte-voor-Ruimte regeling is kwaliteitsverbetering van het landschap niet van toepassing (artikel 3.9). Dit heeft namelijk al elders plaatsgevonden door de sloop van stallen.

HUDIGE SITUATIE

In het plangebied is een woning gesitueerd met een oppervlakte van 160 m² en een inhoud van circa 600 m³. In de noordoosthoek van het perceel is een bijgebouw gelegen met een oppervlakte van 15 m². Ten westen van de woning is een pergola aanwezig met een oppervlakte van 135 m².

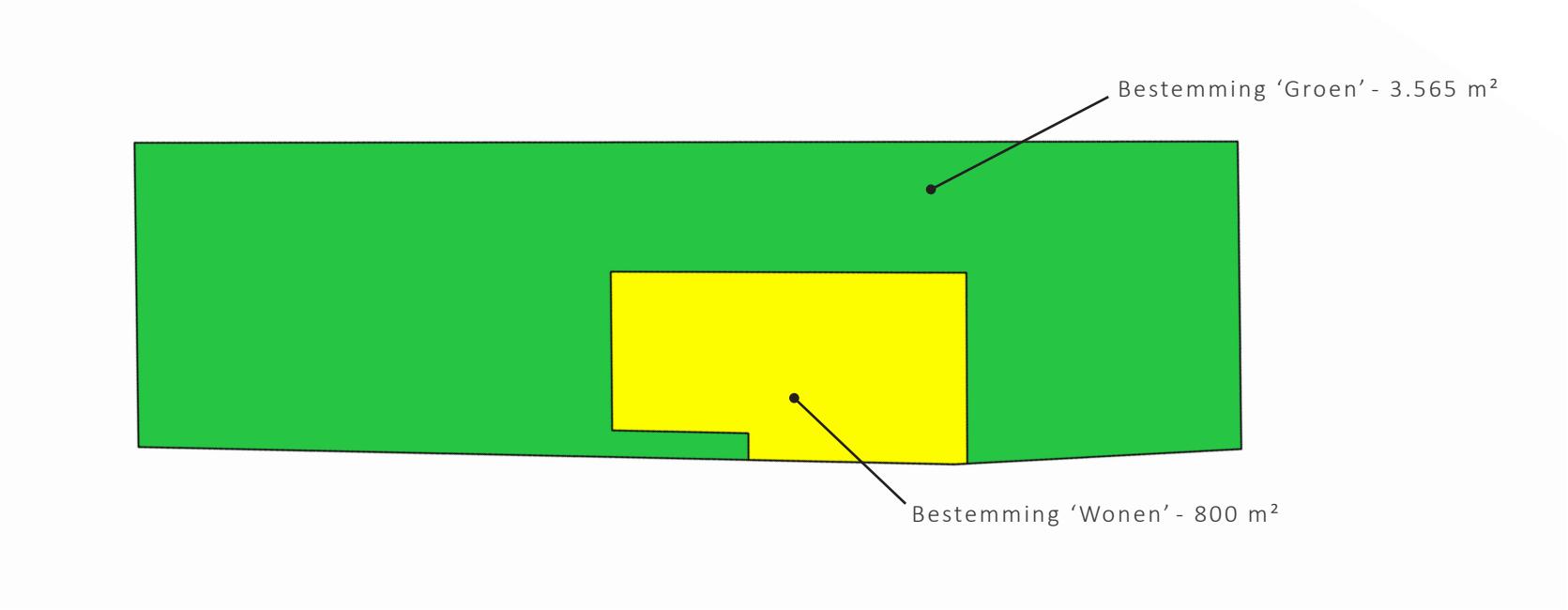
Het perceel Huisvennen 1 is op dit moment landschappelijk al goed ingepast door de aanwezigheid van beplanting (bomen en heesters) aan alle zijden van het perceel. De (laan)beplanting rond de wegen en paden in de omgeving van het plangebied maakt deel uit van de kenmerkende landschappelijke structuur van het gebied rond de Huisvennen en blijft behouden.

TOEKOMSTIGE SITUATIE

De initiatiefnemer wenst het gebruik van de woning te wijzigen van ‘Agrarisch’ naar ‘Wonen’, met een toegestane inhoudsmaat van maximaal 750 m³ en bijgebouwen tot maximaal 80 m². Het bestemmingsvlak ‘wonen’ heeft een maximale oppervlakte van 800 m². Alle overige bouwwerken dienen verwijderd te worden. Het overige gedeelte van het perceel (3.565 m²) wordt omgezet naar de bestemming ‘Groen’. Het totale perceel heeft een oppervlakte van 4.365 m².

De randen van het perceel zijn in de huidige situatie al goed landschappelijk ingepast met (laan) beplanting, op enkele open plekken na. Op het perceel zelf zijn meer mogelijkheden om de landschappelijke en ecologische waarden te versterken. De volgende maatregelen worden hiervoor getroffen:

- De woning met oprit, de pergola en het terras bij de poel worden binnen de bestemming ‘wonen’ gebracht. De oppervlakte bedraagt 800 m².
- Het bijgebouw in de noordoosthoek (15 m²), is niet gelegen binnen de bestemming ‘wonen’ en wordt geamoveerd.
- Aan de randen van het perceel (zuid- en noordwestzijde) en op het perceel zelf worden boomgroepen toegevoegd. Er worden gebruik gemaakt van inheemse soorten, zoals ruwe berk, haagbeuk, linde en veldesdoorn.
- In de huidige situatie bestaat een groot gedeelte van het perceel uit grasvegetatie met beperkte ecologische waarden. Om de biodiversiteit op het perceel te verhogen wordt het gras ecologisch beheerd. Daarbij zal ook een kruidenrijk graslandmengsel worden toegevoegd. Er wordt voorgesteld om het kruidenrijk grasland elk jaar 1 á 2 keer te maaien en af te voeren. Op deze manier wordt de bodem verschaald, waardoor naar een aantal jaar een divers kruidenrijk grasland zal ontstaan.
- De poel zal ook ecologisch beheerd gaan worden, waardoor er aan de rand van de oever een diverse oevervegetatie zal ontstaan.



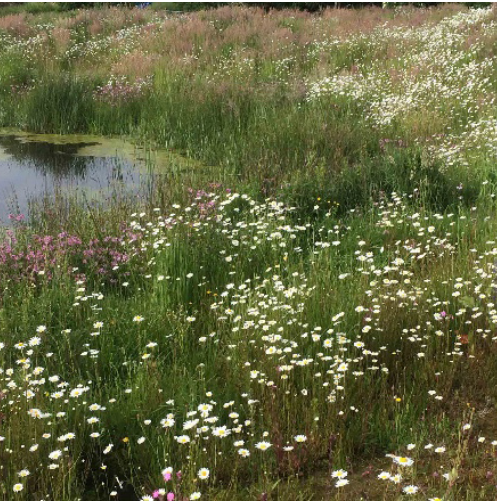
KRUIDENRIJK GRASLAND



BOOMGROEPEN



POEL MET OEVERVEGETATIE



(INRICHTINGS) MAATREGELEN		REALISATIEKOSTEN		ONDERHOUDSKOSTEN (10 JAAR)	
Landschapselement	Aantal	Normkosten	Kosten totaal	Normkosten beheer	Kosten beheer
1 Handhaven bestaande struweelrand	75 str. mtr.	-	-	-	-
2 Handhaven bestaande bomen	16	-	-	-	-
3 Amoveren bouwwerk	-	€ 1.000,00 per stuk	€ 1.000,00	-	-
4 Ecologisch beheer poel	-	-	-	€ 61,19 per poel per jaar	€ 611,90
5 Bomen Ruwe berk, linde, haagbeuk, veldesdoorn	50	€ 60,62 per stuk	€ 3.031,00	€ 5,54 per boom per jaar	€ 5.484,60
6 Bloemrijk grasland Bloemenmengsel G1 van Cruydhoeck	-	€ 0,16 per m² 3565 m²	€ 570,40	€ 0,08 per m² per jaar	€ 3.001,73
TOTAAL			€ 3.601,40		€ 8.486,33

OVERIGE KOSTEN

Algemeen	Kosten totaal
Plankosten	€ 720,28

Totaal (realisatiekosten + onderhoudskosten + plankosten)	€ 12.808,01
---	-------------