

Datum : 13-10 2014
Kenmerk : VB/2014021- initiatief in strijd met het bestemmingsplan
Betreft : **Ruimtelijke onderbouwing Munselsehoeve 30**

Ruimtelijke kwaliteit en architectuur.

Het perceel aan de Munselsehoeve 30 (recent kadastraal gesplitst in de percelen 3883 en 3884), grenst aan de wijk "In Goede Aarde" en dan met name aan het terrein van "de Kleine Aarde". De Munselsehoeve is een karakteristieke landelijke weg met historie. Grote bomen aan de kant van de Kleine Aarde, en knotwilgen in de berm aan kant van het perceel typeren, samen met de boerderijwoningen, het karakter van deze straat. Aan de zuid-west zijde van de straat zijn nog enkele percelen onbebouwd waardoor er veel ruimte tussen de woningen zit. De gemeente Boxtel heeft deze percelen meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan "in Goede Aarde - tweede herziening". Voor vijf percelen aan de Munselse hoeve is een woonbestemming voorzien van het type vrijstaand of twee-aaneen-kap. Bij de bouwaanduiding "twee-aaneen-kap" mag ook een vrijstaande woning worden gebouwd. Bij de bouwaanduiding "vrijstaand" mag alleen een vrijstaande woning worden gebouwd. Voor beide aanduidingen is het bestemmingsplan zo uitgewerkt dat het landelijke, groene karakter van de straat behouden blijft. Dat is o.a. vastgelegd in de relatief lage goot en nok-hoogte. Voor vrijstaand is dat 3m goothoogte en 8m nokhoogte, voor twee-aaneen-kap is dat 4,5m goothoogte en 8m nokhoogte. Deze maten sluiten min of meer aan bij de maatvoering van een traditionele langgevel boerderij zoals Munselsehoeve 26. Dit type mag ook modern (vrij) geïnterpreteerd worden zoals de woning op nummer 22.



Het perceel aan de Munselsehoeve 30 heeft in het bestemmingsplan de aanduiding vrijstaand. De nieuwe eigenaren willen echter een twee-aaneen-kap realiseren op dit perceel van ca.950m2. We hebben dit initiatief in strijd met het bestemmingsplan voorgelegd aan de gemeente met het verzoek mee te werken aan deze wijziging. We gaan uit van het in het bestemmingsplan opgenomen bouwvlak. Voorts willen we de bestemmingsplan regels voor de aanduiding "twee-aaneen-kap" overnemen met bijbehorende nok en goothoogte. De gemeente heeft aangegeven medewerking aan dit initiatief te willen verlenen. Voor deze ruimtelijke onderbouwing verwijzen we naar de bijlages uit het bestemmingsplan "in Goede Aarde - tweede herziening". http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0757.BP09iga2eherz-ONH1/tb_NL.IMRO.0757.BP09iga2eherz-ONH1_index.html In deze bijlages zijn alle onderzoeken opgenomen m.b.t. deze locatie. De conclusies uit de rapportages die de invloed van omgevingsgeluid, flora en fauna, archeologie en milieu onderzocht hebben zijn positief. Er

zijn geen belemmeringen voor het bouwen van woningen in het bestemmingsplan “in Goede Aarde -tweede herziening”. Deze conclusies mogen van de gemeente ook worden overgenomen bij dit initiatief.



Kenmerkend voor de meeste woningen aan de Munselsehoeve is dat het langgevel boerderijen zijn (boerderijwoning) waar 1 of 2 woningen onderdak hebben. Bij de oorspronkelijke boerderijen was een deel van de woning stal, dit deel had visueel andere kenmerken als de woning, vaak soberder met kleinere ramen. Opvallend is dat er vaak toch sprake is van harmonie (niet voor niets willen veel mensen in een boerderij wonen). Aan de later gebouwde woningen aan de Munselsehoeve zien we dat de twee-ondereen-kap woningen eenzelfde harmonie kennen. Een langgevel type waarvan het linker deel afwijkt van het rechter deel. Absoluut niet storend als de lengte van de woning maar in verhouding staat tot de hoogte van de goot en de nok, en de gekozen materialen binnen een bepaalde bandbreedte vallen. Een rode (tot rood-bruin en oranje-rood) gevelsteen en rode of antraciet gebakken dakpannen (of tussenkleuren) vormen voor veel woningen de basis voor het gevelbeeld. Rieten daken, zwart gepotdekselde houten schuren en grijs gecementeerde plinten zijn mooie aanvullingen binnen dit spectrum. Vaak zijn kozijnen wit, gebroken wit of een grijs tint. Dit is geen must. Felle kleuren detoneren echter teveel in dit rustige straatbeeld. Opvallend is dat de woningen, zeker ter hoogte van de percelen 3883 en 3884, zijn ingebed in het groen. De bomen geven de straat een duidelijke structuur waar de woningen op een natuurlijke, vanzelfsprekende manier in zijn opgenomen. Het maakt voor dit type huizen weinig uit of er één of twee woningen in zitten, niet voor de ruimtelijke inpassing, niet voor het straatbeeld en nauwelijks voor de intensiteit (woon en verkeersdruk) gezien het geringe aantal woningen en de dominante rol van het groen in het straatbeeld.



Ook de nieuw te bouwen twee-ondereen-kap woning die we op deze percelen willen realiseren zullen aan de bovengenoemde criteria voldoen. Een lang-gevel type waarvan het linker en rechter deel een eigen identiteit krijgen zonder dat je het gevoel hebt dat er twee woningen tegen elkaar zijn geschoven. Het wordt één volume van rode gemêleerde baksteen en met een rieten kap (deels antraciet pan). Beide woningen krijgen een houten schuur van zwarte gepotdekselde houten delen. Het rechter deel zal een moderne uitstraling krijgen, het linker een traditioneel karakter. Omdat de kozijnen in de voorgevel voor beide woningen even groot zijn en een heldere ritmiek hebben blijft de eenheid in het gevelbeeld gewaarborgd. (zie het bijgevoegde schetsplan: P072_Munselsehoeve30_VO100_06072014)

Invloed van conclusies uit onderzoeks rapporten op dit initiatief.

(onderzoeks rapporten als bijlage bij het bestemmingsplan "In Goede Aarde tweede herziening")

Verkennd bodemonderzoek- bijlage 1,2,3 ;

Uit de conclusie van het verkennd bodemonderzoek blijkt dat er voor deze locatie geen aanvullende onderzoeken of maatregelen nodig zijn. Het heeft dan ook geen invloed op de herbestemming van "vrijstaand" naar "twee-onder-een kap".

Onderzoek asbest in de bodem - bijlage 4;

Uit de conclusie van het onderzoek "asbest in de bodem", blijkt dat er geen asbest in de bodem aanwezig is op deze locatie. Het heeft dan ook geen invloed op de herbestemming van "vrijstaand" naar "twee-onder-een kap".

Selectieadvies Archeologie - bijlage 8;

Uit de conclusie van het archeologisch onderzoek en het daaruit volgende selectieadvies blijkt dat de gemeente voor deze locatie (deelgebied 4) geen aanvullende onderzoek nodig vindt. Het heeft dan ook geen invloed op de herbestemming van "vrijstaand" naar "twee-onder-een kap".

QRA LPG station - bijlage 9;

De locatie valt buiten de 150m contour waarop de richtlijnen externe veiligheid is gebaseerd. Deze is dan ook niet van toepassing op dit initiatief.

QRA aardgastransportleiding - bijlage 10;

De conclusie geeft aan dat er sprake is van een groepsrisico welke de oriëntatie-waarde *niet* overschreidt. Het heeft dan ook geen invloed op de herbestemming van "vrijstaand" naar "twee-onder-een kap".

Akoestisch onderzoek - bijlage 11;

Uit de conclusie van het onderzoek (de metingen) blijkt dat de voorkeurs grenswaarde van 48dB op deze locatie niet wordt overschreden. Aanvullende maatregelen zijn niet nodig. Het heeft dan ook geen invloed op de herbestemming van "vrijstaand" naar "twee-onder-een kap".

Met vriendelijke groet,

Roel van der Linden . atelierXYZ architecten