

Advies Rijksweg 111B

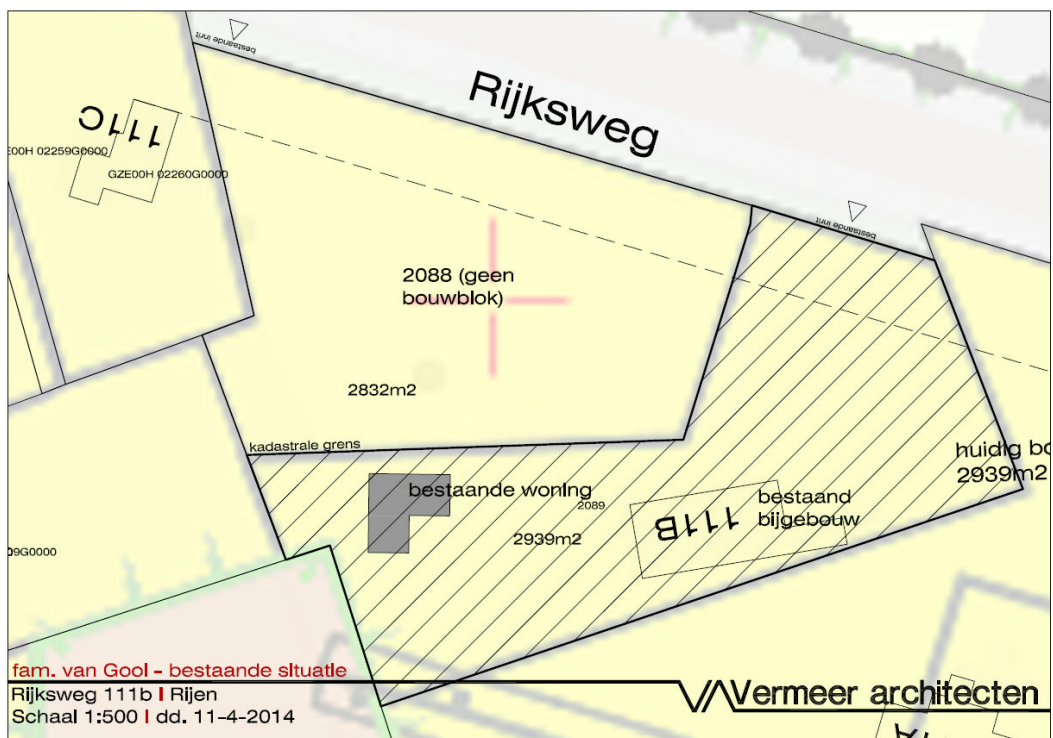
Datum : 25 juli 2014

Nummer: 060-025

Betreft : advies woningverplaatsing Rijksweg 111B Gilze i.r.t. EHS

Inleiding

Eigenaar van de woning Rijksweg 111B te Rijen, de familie Van Gool, hierna initiatiefnemer, is reeds meerdere jaren met de gemeente in gesprek over de verplaatsing van haar woning. De familie is in het bezit van kavel 2088 en 2089, zoals aangegeven in onderstaande afbeelding.



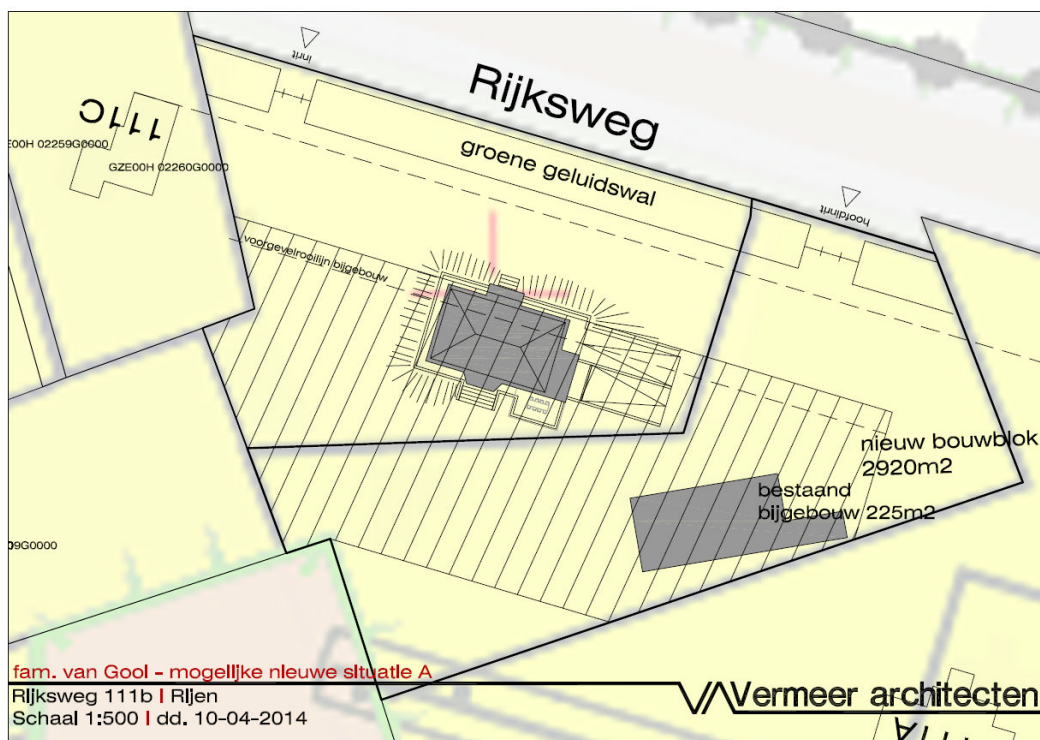
Bestaande situatie (bron: Vermeer architecten)

Initiatiefnemer wenst de woning te verplaatsen naar kavel 2088, dat evenwel behoort tot de woonbestemming bij woning 111C. Bij deze woning is een bouwvlak opgenomen, dat niet aan perceeldeel 2088 is toegekend.

In beginsel staan gemeente en provincie positief tegenover de woningverplaatsing. Evenwel dient met voorliggende memo een nader onderbouwing gegeven te worden voor de woningverplaatsing in relatie tot de EHS.

Het gaat om het verplaatsen van een bouwvlak binnen bestemmingsvlakken Wonen. Bestemmingsplan Buitengebied geeft (art 41.13 van de regels) onvoldoende ruimte voor toepassing van een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid, dus partiële bestemmingsplanherziening is de aangewezen weg. Bovendien moet zeker zijn gesteld dat de huidige woning ook daadwerkelijk komt te vervallen en komt ook het juridische bouwvlak daar te vervallen.

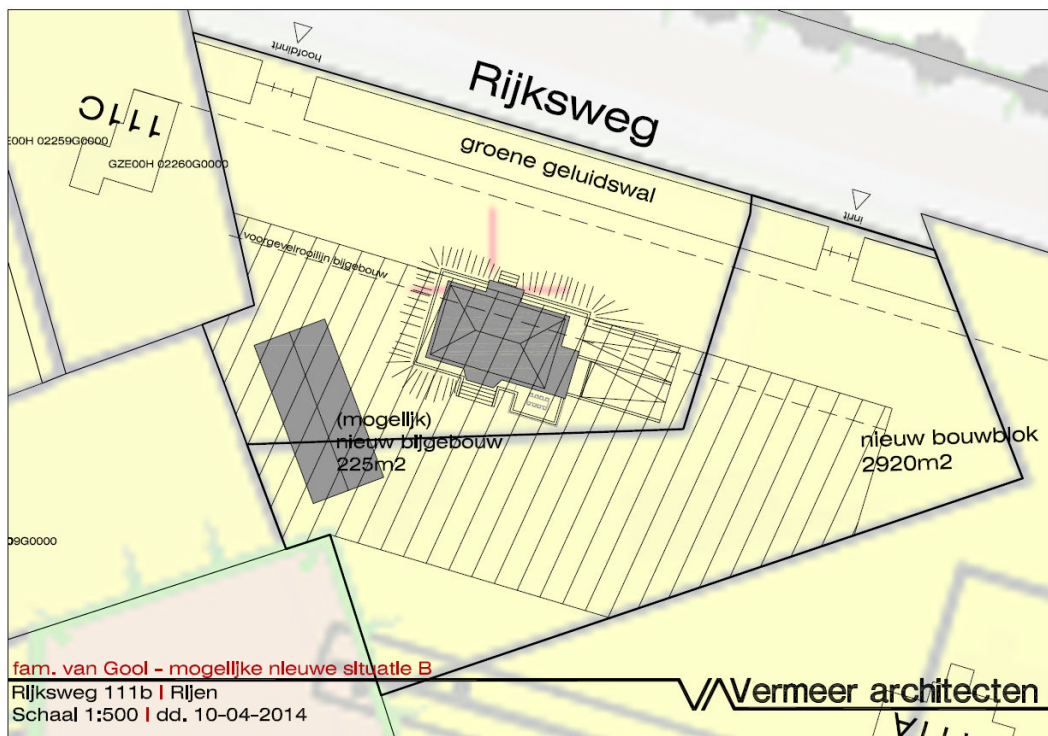
De Rijksweg waaraan de woning is gelegen, gaat op de schop en wordt verbreed. De gemeente Gilze en Rijen en de gemeente Tilburg hebben een geaccordeerde MER om de weg te verbreden. Dit houdt in dat initiatiefnemer verder kan met de bouwplannen. De initiatiefnemer wenst in beginsel een nieuwe woning te realiseren volgens bijgevoegde situatie A, waarbij het bestaande bijgebouw behouden blijft.



Beoogde situatie A (bron: Vermeer architecten)

De initiatiefnemer heeft evenwel de voorkeur uitgesproken voor een alternatieve opzet, waarbij ook het bijgebouw wordt verplaatst en een in oppervlakte even groot bijgebouw wordt gerealiseerd nabij de nieuwe woning. Deze opzet is hierna als situatie B weergegeven. Initiatiefnemer kan zich in beginsel in een dergelijke, meer compacte bebouwingsopzet vinden indien de bijbehorende uitrit ook behouden kan blijven en tevens het bijgebouw in gelijke omvang herbouwd mag worden als het bestaande gebouw van 225 m².

De hierna aangegeven situatie B is dan ook uitgangspunt voor deze notitie, waarin de – overigens positieve – effecten van verplaatsing van zowel de woning als het bijgebouw zijn beschreven.



Beoogde situatie B (bron: Vermeer architecten)

Resultaat overleg 10 juli 2014

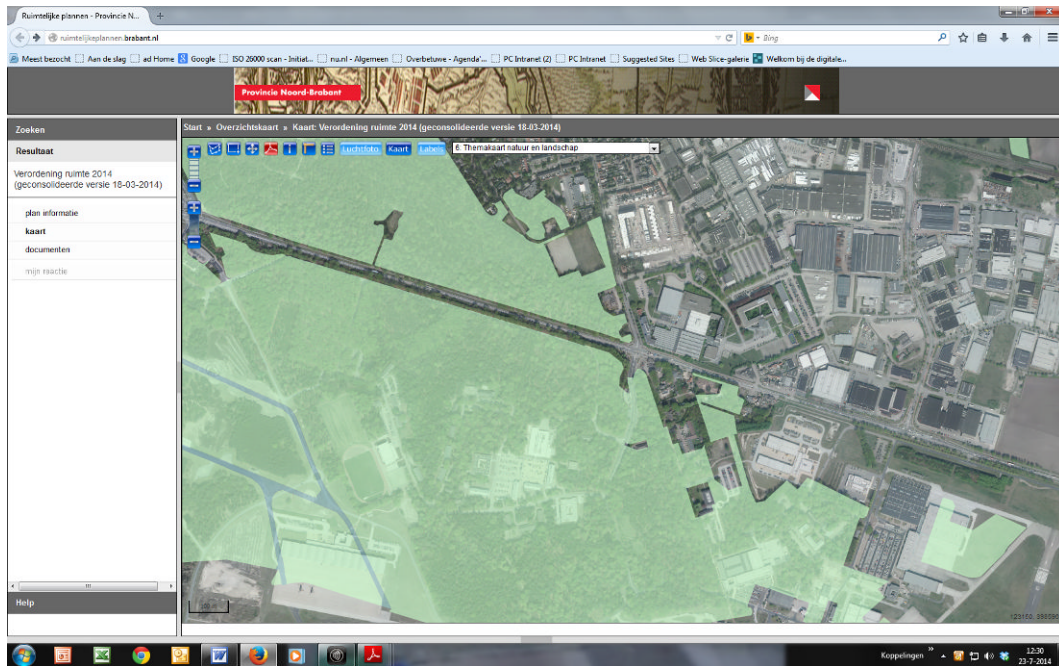
Op 10 juli jl. heeft een overleg plaatsgevonden over dit initiatief, in het bijzijn van de provincie (Joost Meegens, projectleider en Inge Slippens, planoloog), de gemeente (Peter Rutgers en Johan Huijben) en Nic Berden, Vermeer Architecten bv, namens initiatiefnemer. Daarin heeft de provincie verzocht aan initiatiefnemers om een rapportage te schrijven over de win-win situatie die ontstaat door het bouwvlak te vervormen, in relatie tot de provinciale verordening en EHS en tevens de kwaliteitsverbetering uit te werken. Daarbij is reeds geconstateerd dat de bestaande woning en bijgebouw gelegen zijn op kavel 2089 binnen de EHS en dat de beoogde locatie voor de woning buiten de EHS is gelegen en de beoogde locatie voor het bijgebouw grotendeels buiten de EHS.

De gevraagde vormverandering van het bouwvlak binnen de woonbestemming dient goed onderbouwd te worden, aldus de provincie. In het overleg is de vervolgafspraak gemaakt dat voorliggende notitie binnen de provincie wordt besproken en beoordeeld.

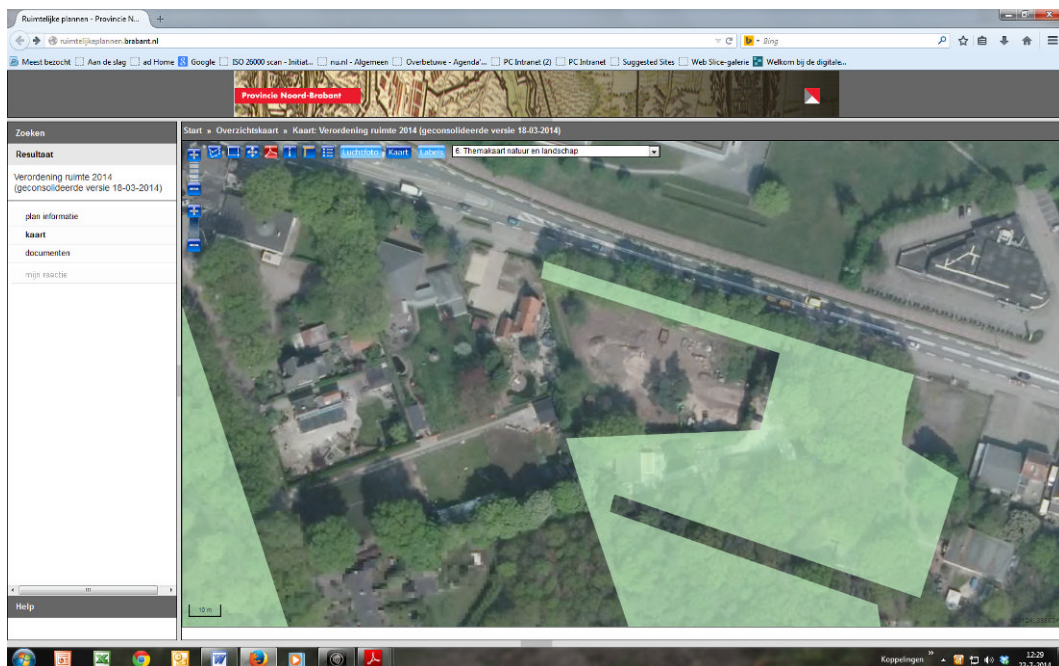
Pouderoyen Compagnons is gevraagd om vanuit de beoogde situatie B de verbeterpunten in relatie tot de EHS inzichtelijk te maken. Uit de inventarisatie van de feitelijke en planologische situatie in relatie tot het initiatief, volgt dat kanttekeningen geplaatst kunnen worden bij de planologische begrenzing van de EHS, zoals die in de verordening is geland. Hier wordt daarom allereerst op ingegaan. Vervolgens wordt gemotiveerd dat met de verplaatsing van de woning en het bijgebouw tot een planologische verbetering wordt gekomen. Tot slot wordt de kwaliteitswinst nader besproken.

Planologische begrenzing EHS

Boswachterij Dorst met de zuidoostelijke uitloper rond de vliegbasis Gilze-Rijen is aangewezen als EHS. Dit is gezien de schaal, omvang en aaneengesloten structuur van bossen een logische planologische titel. Deze titel is evenwel minder goed te verklaren voor onderhavig woonperceel Rijksweg 111B met daarbinnen de bestaande woning en bijgebouw. Dit perceel behoort geheel tot de EHS, zoals in onderstaande afbeeldingen is weergegeven.

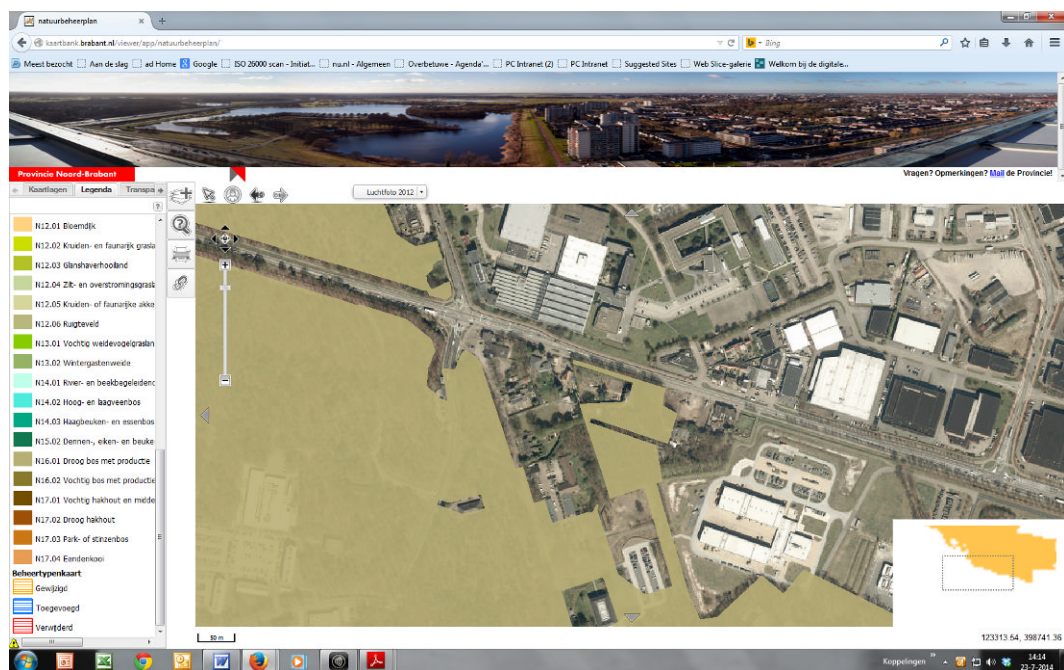


EHS-begrenzing in regionale context (bron: atlas.brabant.nl)



EHS-begrenzing planlocatie (bron: atlas.brabant.nl)

Op basis van de uitgangspunten voor de begrenzing van de EHS, zoals vastgelegd in de 'Onderbouwing van de begrenzing van de ecologische hoofdstructuur, Bijlage bij Statenvoorstel inzake Verordening ruimte Noord-Brabant, fase 1' d.d. 9 maart 2010, is het twijfelachtig of het bestaande woonperceel binnen de EHS-begrenzing opgenomen moet zijn. In de genoemde Bijlage is immers gesteld dat het juridische karakter van de Verordening Ruimte een nadere provinciale doorlichting van de EHS-status vraagt, wanneer er ook sprake is van een andere intensieve gebruiksfunctie. In dat geval is de overname van de exacte begrenzingen uit het natuurbeheerplan (zie onderstaande afbeelding) in de planologische begrenzing van de EHS in de Verordening Ruimte ongewijzigd gebleven.



Natuurbeheerplan-begrenzing planlocatie (bron: atlas.brabant.nl)

De doorlichting heeft destijds op talloze andere locaties wel geleid tot aanpassingen van de EHS, waarbij in beginsel particulier eigendom met woning, erf en tuin, dat als EHS is aangeduid, als fout is beschouwd en uit de EHS-begrenzing is gelaten; tuinen, erven en dergelijke zijn uit de EHS verwijderd. Dit leidde tot veel detaillaanpassingen, waarbij abusievelijk ook enkele locaties over het hoofd zijn gezien. Gezien de aard van het woonperceel Rijksweg 111B en het feit dat deze inrichting reeds bestond bij het vaststellen van de EHS –begrenzing in de provinciale verordening, vermoeden wij dat hier een aanpassing van de begrenzing van de EHS over het hoofd is gezien. Deze constatering is van belang bij de verderop in deze notitie opgenomen beschouwing op de kwaliteitsverbetering.

Planologische verbetering

Uitgaande van de feitelijke begrenzing van de EHS, constateren wij dat de woning, het bijgebouw en de volledige tuin van Rijksweg 111B in de bestaande situatie onderdeel uit maakt van de EHS. In het natuurbeheerplan is aan de in voorgaande afbeelding met bruine tint aangegeven zone de kwalificatie "N16.01 Droog bos met productie" toegekend, die als volgt nader is omschreven:

Algemene informatie

Droog bos met productie bestaat uit verschillende, veelal van oorsprong aangeplante, bosopstanden van den, (winter)eik, beuk, Douglas, lariks of fijnspar. De voedselarmere delen worden grotendeels gedomineerd door den, eik en beuk, op de wat rijkere bodems is er een hogere groei van beuk, Douglas, lariks en spar, met betere mengingsmogelijkheden. Dit bostype is de productievariant van het bostype dennen-, eiken- en beukenbos (zonder productie; 15.02).

Het bostype komt voor op een voedselarme tot lemige, zandige, zure ondergrond van het Droge Zandlandschap zoals op de Veluwe, delen van Drenthe en Brabant. Lokaal is het bostype te vinden in het Heuvellandschap, kalkarme duinen en strandwallen. Het bostype is veelal uit hakhout, heide- en stuifzandterreinen ontstaan, maar kan ook aangelegd zijn op voormalige landbouwgronden waardoor de bovengrond verrijkt is.

Het is het omvangrijkste bostype en combineert een redelijk tot goede groei met een ruime variatie aan, en mengingsmogelijkheden van, loof- en naaldboomsoorten, vooral op de wat lemigere bosgroeiplaatsen. Het maakt dit type tot het belangrijkste type voor de houtproductie. De diversiteit is (nog) relatief laag. Dit wordt onder andere veroorzaakt door de uniforme aanleg en beheer in het verleden, door de jonge leeftijd van de bossen en onvoldoende abiotische kwaliteit als gevolg van verzuring en vermessing. Oudere bossen en bossen op of grenzend aan oude bosgroeiplaatsen, hebben een relatief hoge natuurpotentie vooral wanneer deze een gevarieerde structuur met substantieel aandeel zware bomen en dood hout hebben. De betekenis voor de biodiversiteit bestaat vooral uit (vaak bedreigde) paddenstoelen, korst- en bladmossen, enkele vaatplanten, insecten en broedvogels.

Droog bos met productie kan bestaan uit meer lichtere bossen door (mengingen van) den, lariks, eik en berk en/of meer donkere bossen (door mengingen) met beuk, Douglas en fijnspar. De armere delen blijven bij spontane ontwikkeling hoofdzakelijk een door dennen-, eiken en beuken gedomineerd bos. Op de wat rijkere delen leidt spontane ontwikkeling tot een bos waarin (combinaties van) beuk, Douglas, lariks of spar zullen gaan overheersen, vaak ten koste van den en eik. Het bostype combineert productieve soorten en een substantieel aandeel kwaliteitsbomen, met mede door het beheer beïnvloede, verschillende ontwikkelingsfasen, een gevarieerde bosstructuur, menging van boomsoorten en dood hout.

Spontane ontwikkelingen leiden (de komende decennia) vaak naar een dichter, vrij eenvormig bos met natuurlijke verjonging van beperkte samenstelling en matige productiepotentie. Natuurlijke verstoringen zoals windworp hebben (vooralsnog) een beperkt effect hierop. De bedekking, samenstelling en doorgroeiperspectieven van loofbomen, struiken en struwelen worden sterk beperkt door de mate waarin herbivoren aanwezig zijn (edelhert, ree). Vaak is menselijk beheer, zoals kap, begrazingsbeheer en inbreng van strooiselverrijkende soorten (zie Droge bos variant zonder productie; 15.02), nodig om dynamiek, variatie en vestigingsmilieus te bevorderen. Hiermee kan tegelijkertijd gestuurd worden op verjonging die voldoende potentie heeft om de productie in kwalitatieve en kwantitatieve zin te waarborgen.

Afbakening

- Droog bos met productie omvat bossen op de voedselarme tot lemige zandgronden gedomineerd door loofbomen en (meereisende) naaldboomsoorten.
- Houtoogst is een doel en vindt periodiek plaats met een hogere intensiteit dan in de droge bossen beheertypen zonder productie of boomsoorten die oorspronkelijk van buiten Europa zijn ingevoerd zijn dominant over meer dan 20% van het areaal van het betreffende bosgebied.

Geconstateerd moet worden dat deze kwaliteiten binnen het perceel Rijksweg 111B niet aanwezig zijn en dat de potentie voor deze kwaliteiten bij een blijvende woonfunctie ook ontbreken. De oorzaken hiervan zijn:

- o Ligging aan de rand van een reeds van de hoofdkern van bossen afgesneden deel van de EHS; een substantiële boskern ontbreekt en er is een alzijdige insnijding van intensief gebruikte percelen en infrastructuur;

- o Het perceel Rijksweg 111B is qua vorm en afmeting, met inbegrip van de woonfunctie, te gering en te intensief gebruikt om hier dergelijke bosstructuren te ontwikkelen.

Evenwel zou de verplaatsing van de woning en het bijgebouw wel kunnen leiden tot meer potentie voor realisatie van de EHS. In dat kader vormt het eerder te behouden maar inmiddels te verplaatsen bijgebouw een extra verbetering. Deze verbetering is als volgt te karakteriseren:

- o Bebouwing en meest intensief gebruik wordt verplaatst naar een locatie buiten de EHS;
- o EHS-delen ten zuiden en oosten van het bestaande woonperceel sluiten direct aan, wat dit deel van de EHS meer samenhang geeft (ook buiten het bestaande woonperceel);
- o Op het 'vrijkomende' woonperceel ontstaat de potentie voor de ontwikkeling van een bosrandmilieu (het perceel is hoe dan ook te gering qua afmetingen om een volwaardige boskern te laten ontstaan).

Wij plaatsen hier wel de kanttekening bij dat het relatief kleinschalige verbeteringen zijn in de potentiële natuurwaarden en dat deze feitelijk op structuurniveau nauwelijks betekenis hebben, afgezet tegen de aard en omvang van de robuuste structuren in Boswachterij Dorst. Desalniettemin betreft het hier een lokale verbetering (op perceelsniveau) en een verbeterde zonering van functies (wonen aan de straat, aaneengesloten groenstructuren daarachter). Aldus is de primaire vraag van de provincie – ontstaat er een win-win situatie? – met 'ja' te beantwoorden: niet alleen wordt gekomen tot een verbeterde ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur, maar ook de landschappelijke waarden en de ecologische potentie zijn met dit initiatief gediend.

Kwaliteitsverbetering

Hiervoor is reeds toegelicht dat de verplaatsing van de woning en het bijgebouw zullen leiden tot een verbeterde ruimtelijke zonering, waarbij de woning binnen de bebouwingsstructuur aan de Rijksweg wordt opgenomen en de groene en ecologische samenhang van de achterliggende terreinen door sloop van bebouwing en verharding zal toenemen. Dit is in zichzelf reeds een feitelijke en fysieke kwaliteitsverbetering.

Daarnaast kan worden gesteld dat de planologische kwaliteit, in de vorm van vormverandering en verkleining van het bouwvlak eveneens tot kwaliteitsverbetering zal leiden. Immers zal binnen de reeds als 'Wonen' bestemde gronden de te behalen fysieke kwaliteitswinst en verbeterde zonering van stedelijke en groene functies worden bevestigd door het bouwvlak richting de Rijksweg op te schuiven en te verkleinen en vrijwel geheel buiten de begrenzing van de EHS te situeren. Per saldo wordt geen oppervlak woonbestemming toegevoegd en wordt het oppervlak bouwvlak verkleind en leidt de vormverandering tot een verbeterde zonering. Programmatisch zal er naar aard en omvang geen wijziging ontstaan; wel een verbeterde zonering. De te bouwen woning van 750 m³ is in omvang gelijk aan hetgeen het bestemmingsplan nu reeds toestaat, maar dan zoals aangegeven in de EHS. Dit is aldus een programmatisch neutrale ontwikkeling.

Al met al zal de ontwikkeling aldus leiden tot kwaliteitsverbetering en kan in beginsel worden voldaan aan de bepalingen uit artikel 3.2.1. en 3.2.3.f van de Verordening Ruimte. Meet specifiek kan ook aan artikel 6.7.3. worden voldaan, dat als volgt luidt: "In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in:
a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het daartoe aangewezen bouwperceel, mits verzekerd is dat:.....etc."

Kanttekening daarbij is wel dat daartoe een bestemmingsplanaanpassing volgt waarin de beoogde vormverandering en verkleining van het bouwvlak wordt doorgevoerd.

Gezien de te behalen kwaliteitsverbetering zijn wij van mening dat de verordening een dergelijke wijziging niet in de weg staat en dat ook andere kwaliteitsverbeterende maatregelen niet noodzakelijk zijn. Immers blijft het toegestane bouwvolume ongewijzigd, leidt het kleinere bouwvlak tot een meer compacte opzet van bebouwing op een ruimtelijk verbeterde locatie, nagenoeg volledig buiten de EHS in plaats van de huidige situatie volledig in de EHS.

Conclusie

Gelet op de doorwerking in de verordening ruimte lijkt de EHS-titel in beginsel een onnodige barrière voor de kwaliteitsimpuls die wordt bereikt met de woningverplaatsing, er van uit gaande dat deze feitelijk niet had moeten rusten op het bestaande woonperceel Rijksweg 111B. Weliswaar bevat de verordening mogelijkheden om de begrenzing van de EHS aan te passen; dit lijkt ons echter een onnodige procedurele omweg. Wij stellen concreet voor om de volgende volgorde te hanteren in het planologische proces en daarmee de woningverplaatsing mogelijk te maken:

1. In procedure brengen van een bestemmingsplan, waarin de in voorliggende notitie opgenomen motivatie in relatie tot de Verordening Ruimte wordt uitgewerkt;
2. Een verkleind en van vorm veranderd bouwvlak vormt de basis voor de verplaatsing van de woning conform artikel 6.7.3. van de verordening;
3. het opnemen van een voorwaardelijke plicht voor de sloop van de bestaande woning bij het in gebruik nemen van de nieuwe woning alsmede het anterieur vastleggen hiervan, borgt dat de bestaande woning en het bijgebouw ook daadwerkelijk gesloopt worden.

Het maatschappelijk voordeel van deze aanpak is dat een op basis van de aanwijzingsrichtlijn onterecht tot EHS aangewezen woonperceel wordt ontdaan van de woonbebouwing en feitelijk ecologische potentie krijgt, daar waar dit op basis van de huidige bestemming niet verwacht kan worden. Aldus heeft de stedenbouwkundige en ruimtelijke meerwaarde ook een positief planologisch en ecologisch gevolg.

Aanvullend advies

De woningverplaatsing is voor initiatiefnemer een doel op zich; kwaliteitsverbetering in relatie tot o.a. de EHS is voor hem wellicht een bijkomend aspect, maar dient vooral het algemeen belang. Om dat laatste aspect toch meer kracht bij te zetten, adviseer ik om niet alleen het bouwvlak van vorm te doen veranderen, maar ook te overwegen of het bouwvlak niet enigszins verkleind kan worden t.o.v. de huidige situatie. Daarmee wordt invulling gegeven aan de algemene ruimtelijke doelstelling om compact te bouwen en zuinig ruimtegebruik toe te passen.

Indien initiatiefnemer hiervoor open staat, zou in overleg met gemeente bepaald kunnen worden op welke wijze hiermee tot een extra kwaliteitsverbetering gekomen kan worden.

Naar wij hopen hebben wij hiermee onze bevindingen afdoende duidelijk toegelicht. Mochten er evenwel vragen zijn, dan kan hiervoor contact worden opgenomen met ir. Leander van Berkel.

Pouderoyen Compagnons,
Nijmegen, 25 juli 2014,
Leander van Berkel.