

Ruimtelijke onderbouwing

Splitsing cultuurhistorische boerderij Broekhovenseweg 3 te Riethoven

Gemeente Bergeijk



INITIATIEFNER

Familie Vosters

Broekhovenseweg 3

Riethoven

Versie 01

2 augustus 2013

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Plangebied	4
2	BELEIDSKADER	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Rijksbeleid	5
2.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	5
2.3	Provinciaal beleid	6
2.3.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	6
2.3.2	Verordening ruimte Noord-Brabant 2012	6
2.4	Gemeentelijk beleid	9
2.4.1	Structuurvisie Bergeijk	9
2.4.2	Bestemmingsplan Buitengebied Bergeijk 2011	10
3	PLANBESCHRIJVING	13
3.1	Plangebied	13
3.1.1	Inrichting	13
3.1.2	Ontsluiting en parkeren	14
3.1.3	Groen en water	14
3.2	Toekomstige situatie	15
3.2.1	Inrichting	15
3.2.2	Ontsluiting en parkeren	15
3.2.3	Groen en water	16
4	ONDERZOEK	17
4.1	Inleiding	17
4.2	Wegverkeerslawaaï	17
4.2.1	Normstelling	17
4.2.2	Onderzoek/conclusie	17
4.3	Luchtkwaliteit	17
4.3.1	Normstelling	17
4.3.2	Onderzoek/conclusie	18
4.4	Milieuhinder	18
4.4.1	Normstelling en beleid	18
4.4.2	Onderzoek en conclusie	18
4.5	Bodemkwaliteit	19
4.5.1	Normstelling	19
4.5.2	Onderzoek/conclusie	20
4.6	Waterhuishouding	20
4.6.1	Normstelling en beleid	20
4.6.2	Bestaande waterhuishoudkundige situatie	22
4.6.3	Beoogde waterhuishoudkundige situatie	23
4.7	Landschappelijke inpassing	23
4.8	Ecologie	23
4.8.1	Toetsingskader	23

	4.8.2	Onderzoek/conclusie	25
4.9		Archeologie	25
4.10		Planologisch relevante leidingen	26
	4.10.1	Normstelling en beleid	26
4.11		Externe veiligheid	26
	4.11.1	Normstelling	26
	4.11.2	Onderzoek/conclusie	26
5		ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	27

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Familie Vosters is eigenaar van het object Broekhovenseweg 3 te Riethoven. Het object betreft een typisch Brabantse woonboerderij. Vanwege het belang dat de initiatiefnemer toekent aan het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij heeft de familie het plan opgepakt om de boerderij te renoveren in combinatie met boerderijsplitsing, een vergroting van het bestemmingsvlak Wonen tot maximaal 1.000 m² per woning en een reductie van de oppervlakte aan bijgebouwen op basis van de gemeentelijke bonus-sloop-regeling.

Middels een wijzigingsprocedure als bedoeld in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening kan worden meegewerkt aan het splitsen van het boerderijpand, vergroting van de woonbestemmingen en gedeeltelijke herbouw van de bijgebouwen. Om medewerking te kunnen verlenen aan deze procedure moet het initiatief milieu-planologisch haalbaar zijn. In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt de milieu-planologische haalbaarheid van het initiatief aangetoond.

Beleidsmatig is sprake van een ontwikkeling die in overeenstemming is met het vigerende beleid op rijksniveau, provinciaal/regionaal niveau en gemeentelijk niveau. De ontwikkeling draagt bij aan het behoud van een cultuurhistorisch waardevol object alsmede het verbeteren van de woon- en leefkwaliteit van de bestaande woonomgeving door de sloop van overvloedige bebouwing.

1.2 Plangebied

De locatie Broekhovenseweg 3 ligt binnen de bebouwde kom van Riethoven in een semi-agrarisch landschap ten noorden van de kern Riethoven. De Broekhovenseweg is een bescheiden doorgaande weg tussen de kernen Walik en Waalre.



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied

2 BELEIDSKADER

2.1 Inleiding

Een plan dat afwijkt van een geldend bestemmingsplan moet niet alleen getoetst worden aan het gemeentelijk beleid maar ook aan het relevante beleid van rijk en provincie. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het beleid dat ruimtelijk / functioneel relevant is voor het plangebied. Het betreft hier zowel ruimtelijk beleid als facet- en sectorbeleid op de verschillende beleidsniveaus.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is per 13 maart 2012 definitief van kracht geworden. Dit heeft Minister Schultz van Haegen per brief d.d. 13 maart 2012 aan de voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal bekend gemaakt. De SVIR geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Uitgangspunt is de ruimtelijke ordening zoveel mogelijk over te laten aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij'), minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving.

In de SVIR zijn drie doelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
2. Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om deze doelen te kunnen verwezenlijken zijn er in de SVIR rijksverantwoordelijkheden voor basisnormen op het gebied van milieu, leefomgeving, (water)veiligheid en het beschermen van unieke ruimtelijke waarden beschreven en zijn er rijksbelangen m.b.t. (inter)nationale hoofdnetten voor mobiliteit en energie benoemd.

Bij haar aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies.

Het gaat hier om een betrekkelijk kleinschalige ontwikkeling dat aansluit op de mogelijkheden die de geldende bestemming al biedt, zodat er geen rijksbelangen in het geding zijn.

2.3 Provinciaal beleid

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening hebben provinciale staten van Noord- Brabant twee beleidsstukken opgesteld die van belang zijn voor de ruimtelijke ordening in de provincie. Het betreft de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2012.

2.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is op 1 oktober 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en bestaat uit twee delen. Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid terwijl in deel B vier ruimtelijke structuren worden beschreven zijnde de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Deze structuurvisie heeft een nadere uitwerking en detaillering gekregen in de Verordening ruimte 2012. Voor het onderhavige project is met name de verordening van belang, omdat deze gedetailleerde regels bevat waaraan moet worden getoetst.

2.3.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2012

De Verordening ruimte Noord-Brabant 2012 is op 1 juni 2012 in werking is getreden en vormt een gedetailleerde uitwerking van de Structuurvisie Ruimtelijke ordening. Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Deze onderwerpen zijn doorvertaald in een aantal regels met toelichting en zes kaarten met de volgende thema's: Cultuurhistorie, Natuur & landschap, Ontwikkeling intensieve veehouderij, Overige agrarische ontwikkelingen & windturbines, Stedelijke ontwikkeling en Water. Navolgend wordt ingegaan op de doorwerking van de Verordening ruimte waarbij een onderscheidt wordt gemaakt in de regels van de verordening en de kaarten.

Doorwerking regels Verordening ruimte

Het voorgenomen plan betreft een woningbouwontwikkeling in het landelijk gebied. Voor deze ontwikkeling zijn hoofdstuk 2 en 11 van de Verordening ruimte van toepassing.

In artikel 11.1 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor het wonen buiten bestaand stedelijk gebied. In lid 3 van artikel 11.1 is specifiek opgenomen, dat splitsing van cultuurhistorische bebouwing is toegestaan (voor het vergroten van het bestemmingsvlak wonen zijn geen specifieke regels opgenomen). Om provinciale belangen te borgen wordt als voorwaarde gesteld dat:

1. de splitsing gericht is op het behoud en herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
2. de ruimtelijke onderbouwing een verantwoording bevat waaruit blijkt dat het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van

de splitsing te verzekeren, overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.2 in verband met de kwaliteitsverbetering van het landschap;

3. er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in hoofdstuk 3.

Ad 1.

Het object Broekhovenseweg 3 te Riethoven betreft een behoudenswaardige cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij.

Voor de onderbouwing van de cultuurhistorische waardering van de boerderij wordt verwezen naar de “Redengevende omschrijving boerderij Broekhovenseweg 3 te Riethoven (gemeente Bergeijk), datum 27 juni 2013, uitgevoerd door Monumentenhuis Brabant b.v.

Als gevolg van de splitsing worden financiële middelen gegenereerd, waarmee het onderhoud en/of herstel van het cultuurhistorisch waardevolle object kan worden veilig gesteld.

Ad. 2.

Een belangrijk onderdeel van de Verordening ruimte is Hoofdstuk 2: Bevordering van ruimtelijke kwaliteit. Artikel 2.2 bevat regels voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Strekking van de regeling is, dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving. In de toelichting bij een bestemmingsplan of wijzingsplan of in een ruimtelijke onderbouwing moet worden aangegeven op welke wijze aan dit uitgangspunt wordt voldaan.

In dit kader heeft de gemeente Bergeijk in kempenverband op voorhand afspraken gemaakt met de provincie Noord Brabant over het toepassingsbereik van artikel 2.2. Verordening ruimte. Afhankelijk van de aard en de impact van de ontwikkeling op het landschap is géén extra landschappelijke inpassing noodzakelijk (categorie 1: geen of een zeer geringe ruimtelijke impact), is uitsluitend landschappelijke inpassing noodzakelijk (categorie 2: ontwikkelingen met een beperkte impact), of is een forse kwaliteitsverbetering van het landschap vereist (categorie 3: ontwikkelingen met de meeste ruimtelijke impact). Deze afspraken zijn vastgelegd in de “Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen” van 24 augustus 2012.

Op basis van deze afstemmingsnotitie valt het splitsen van monumentale, karakteristieke of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in meerdere wooneenheden onder categorie 1. Dat betekent, dat voor het splitsen van de boerderij géén extra landschappelijke inpassing noodzakelijk is.

Naast de splitsing van de boerderij in twee wooneenheden voorziet het plan tevens in een vergroting van het bestemmingsvlak tot maximaal 1.000 m² per woning. Op basis van de afstemmingsnotitie valt een vergroting van een bestemmingsvlak wonen tot maximaal 1.000 m² onder categorie 1. Dat betekent, dat ook voor de vergroting van het bestemmingsvlak wonen tot maximaal 1.000 m² per woning géén extra landschappelijke inpassing noodzakelijk is.

Tot slot wordt per woning voorzien in maximaal 174 m² bijgebouw per woning. Op basis van de “Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen” wordt 150 m² bijgebouw per

woning mogelijk gemaakt door de bebouwing landschappelijk in te passen. De resterende extra 24 m2 per woning wordt mogelijk gemaakt op basis van de gemeentelijke bonus-sloop regeling. Door toepassing van de bonus-sloop regeling wordt tevens voldaan aan artikel 2.2. van de Verordening ruimte.

Ad. 3.

Het plangebied is niet gelegen in bestaand stedelijk gebied dan wel een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Kortom er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in hoofdstuk 3 van de Verordening ruimte.

Doorwerking kaarten Verordening ruimte

Op de kaarten horende bij de Verordening ruimte zijn Brabantbreed de voorkomende waarden aangeduid. De locatie Broekhovenseweg 3 te Riethoven is op basis van de provinciale kaarten:

- niet aangeduid in het kader van het thema *Cultuurhistorie*. Dit thema vormt in het kader van het provinciaal belang geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.
- in het kader van het thema *Natuur & landschap* aangeduid als 'attentiegebied EHS'. In artikel 4.4 van de verordening ruimte is opgenomen, dat een bestemmingsplan dat is gelegen in een attentiegebied ehs geen bestemmingen aanwijst of geen regels vaststelt die fysieke ingrepen mogelijk maken met een negatief effect op de waterhuishouding van de hierbinnen gelegen ecologische hoofdstructuur.
De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de splitsing van een bestaande langgevelboerderij (geen toename bebouwing) en een afname van de oppervlakte aan bijgebouwen. Kortom, er is als gevolg van de voorziene ontwikkeling geen sprake van een negatief effect op de waterhuishouding.
- in het kader van het thema *Ontwikkeling intensieve veehouderij* aangeduid als 'extensiveringsgebied'. In artikel 9.2 van de verordening ruimte is opgenomen, dat in een extensiveringsgebieden ook niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling zijn toegestaan. Daarmee verzet de verordening ruimte zich in beginsel niet tegen een niet-agrarische ontwikkeling in een extensiveringsgebied.
- in het kader van het thema *Overige agrarische ontwikkelingen & windturbines* aangeduid als 'agrarisch gebied'. In de verordening ruimte is niet specifiek opgenomen of een woonontwikkeling mogelijk is in agrarisch gebied. Wel is opgenomen, dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening een onderscheid moet worden gemaakt tussen een gebied waar de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd, en een gebied waar de ontwikkeling van een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd, rekening houdend met de ruimtelijke kwaliteit. Door de ligging van de onderhavige locatie binnen de verkeerskundige bebouwde kom in een omgeving met woonfuncties leent het gebied zich voor een gemengde plattelandseconomie waarbinnen woonontwikkelingen tot de mogelijkheden behoren.
- niet aangeduid in het kader van het thema *Stedelijke ontwikkeling*. Dit thema vormt in het kader van het provinciaal belang geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

- niet aangeduid in het kader van het thema *Water*. Dit thema vormt in het kader van het provinciaal belang geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Gezien bovenstaande past de voorziene ontwikkeling op de locatie Broekhovenseweg 3 te Riethoven binnen het beleidskader van de provinciale Verordening ruimte.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Bergeijk

De gemeenteraad van Bergeijk heeft bij besluit van 3 juni 2010 de Structuurvisie 'Bergeijk; Leven en Beleven; tussen bossen, beken en boerenland' vastgesteld. De Structuurvisie is een actualisering van de in 2004 vastgestelde StructuurvisiePlus.

Deel A, het ruimtelijk casco, bevat de toekomstvisie op de gemeente en de grote lijnen van het ruimtelijk beleid. Het gaat dan om het koesteren van het groene, landelijke, rustige en gemoedelijke karakter van de gemeente. Deze kwaliteiten maken Bergeijk een aantrekkelijke gemeente om te wonen en te recreëren. Binnen deze kwaliteiten is ook ruimte voor verdere ontwikkeling van bedrijvigheid en wonen. Met de titel van de structuurvisie: 'Bergeijk: Leven en Beleven, tussen bossen, beken en boerenland', is deze visie verwoord.

Deel B, het projectenplan, is meer uitvoeringsgericht. Hierin worden de plannen en projecten voor de korte en middellange termijn beschreven. Onderstaand figuur geeft de ligging van het plangebied weer op de kaart behorende bij de Structuurvisie Bergeijk.

In het kader van de Structuurvisie Bergeijk is het plangebied aangewezen als een bebouwingsconcentratie. Binnen deze concentraties is hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties voor niet-agrarische functies alsmede (beperkte) toevoeging van nieuw bouwvolume afweegbaar. Belangrijke randvoorwaarde voor de verruimde mogelijkheden is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin. Een voorbeeld hiervan is sloop van bebouwing als compensatie voor verruimde mogelijkheden al dan niet in combinatie met rood-voor-groen, het behoud van cultuurhistorische waardevolle bebouwing of een versterking van natuur- en landschapswaarden in de omgeving. Verdichting van de bebouwingsconcentratie is dus in bepaalde gevallen toegestaan, indien dit tot een ruimtelijke verbetering leidt.

Ook door verdunning kunnen bebouwingsconcentraties in kwalitatieve zin worden versterkt, doordat de open relaties met het landschap worden hersteld. De bestaande waardevolle doorzichten naar het buitengebied dienen gehandhaafd te blijven. Voor nieuwbouw geldt, dat deze qua maat en schaal passend moet zijn in de omgeving.

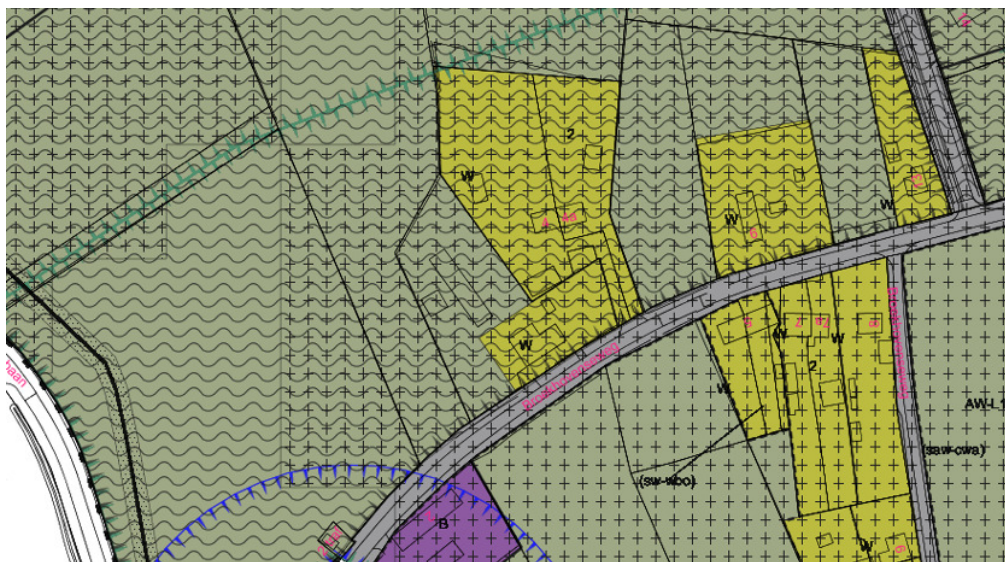
De omgeving van het plangebied bestaat uit een half gesloten agrarisch landschap en is als zodanig ook aangemerkt in de Structuurvisie Bergeijk. Dit landschapstype typeert zich door de afwisseling van lange en korte zichtlijnen, coulissen in de vorm van lanen en bosjes, houtwallen en singelbeplantingen. Deze cultuurhistorische landschappen herbergen vaak hoge kwaliteiten.

Op de overgang van nat naar droog kunnen de verschillende buurtschappen, linten en akkercomplexen met hun bolle akkers, houtwallen en geriefhoutbosjes worden aangetroffen. Een belangrijke gemeentelijke strategie binnen dit landschapstype is het versterken van het landschappelijk raamwerk door herstel van het oorspronkelijk kleinschalig landschapspatroon. Dit patroon bestaat uit allerlei bosjes, perceelsrand-bepantingen en erfbeplantingen. Ook biedt dit landschapstype mogelijkheden voor verbrede plattelandontwikkeling en bijvoorbeeld de ontwikkeling van nieuwe landgoederen. Deze landschappen zijn verder geschikt om de infiltratie van regenwater te bevorderen.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het behoud en beheer van een cultuurhistorische waardevolle langgevelboerderij in combinatie met een kwaliteitsverbetering ter plaatse. De kwaliteitsverbetering bestaat uit de reductie van het aantal m² aan bijgebouwen, sloop & vervangende nieuwbouw van bijgebouwen en landschappelijke inpassing. Daarmee draagt de ontwikkeling bij aan een versterking van het landschap en draagt positief bij aan de gemeentelijke strategie zoals geformuleerd in de Structuurvisie Bergeijk.

2.4.2 Bestemmingsplan Buitengebied Bergeijk 2011

De bestaande boerderij Broekhovenseweg 3 maakt onderdeel uit van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk 2011' van de gemeente Bergeijk (vastgesteld op 7 juli 2011). De boerderij is bestemd als 'Wonen' (artikel 18).



Afbeelding 2.1.: uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk 2011'

In de regels van deze bestemming is opgenomen (artikel 18.7.1.), dat Burgemeester en wethouders bevoegd zijn om bestaande woonboerderijen als zodanig aan te duiden al dan niet in combinatie met een splitsing van een woonboerderij in twee wooneenheden. Om in aanmerking te komen voor een splitsing van een woonboerderij in twee wooneenheden moet worden aangetoond, dat:

- a. De locatie niet is gelegen in een 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied'.
De locatie Broekhovenseweg 3 is gelegen in de 'reconstructiewetzone-extensiveringsgebied'. Deze reconstructiewetzone vormt geen belemmering voor een splitsing.
- b. Splitsing is alleen toegestaan indien het een woonboerderij betreft.
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan buitengebied 2011 te wijzigen door de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonboerderij' toe te voegen indien is aangetoond dat de betreffende waarde van de bebouwing aanwezig is welke een bescherming rechtvaardigt en hiervoor een terzake doende deskundige is geraadpleegd. In de "Redengevende omschrijving boerderij Broekhovenseweg 3 te Riethoven (gemeente Bergeijk), datum 27 juni 2013, uitgevoerd door Monumentenhuis Brabant b.v., is aangetoond dat sprake is van een cultuurhistorisch waardevolle boerderij.
- c. De bouwmassa van de te splitsen woonboerderij dient een inhoud te hebben van ten minste 900 m³.
De bouwmassa van de woonboerderij Broekhovenseweg 3 voldoet ruimschoots aan de gestelde norm van ten minste 900 m3.
- d. Bij splitsing mogen maximaal twee volwaardige wooneenheden ontstaan, met beide een inhoud van ten minste 350 m³.
Na splitsing ontstaan twee delen die ten minste 350 m3 bedragen.
- e. Na splitsing mogen de twee wooneenheden niet worden gesloopt en worden vervangen voor twee vrijstaande woningen.
De voorgenomen splitsing van de woonboerderij wordt planologisch geborgd in de herziening van het bestemmingsplan buitengebied. In het bestemmingsplan is een verbodsbepaling opgenomen, dat na splitsing de twee wooneenheden niet mogen worden gesloopt en vervangen door twee vrijstaande woningen.
- f. Het bestaande architectonische karakter van de boerderij en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische dan wel beeldbepalende waarden mogen niet worden aangetast.
De splitsing wordt inpandig gerealiseerd. Het exterieur van de woonboerderij ondergaat geen wijzigingen.
- g. Voor zover de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen meer bedraagt dan 200 m², dient overtollige bebouwing te worden gesloopt waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en monumenten ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' gehandhaafd dienen te blijven.
In totaal is op het perceel 536 m2 aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig. De overtollige bebouwing boven de 200 m2 wordt gesloopt en achtereenvolgens ingezet in het kader van de bonus-sloop regeling.
- h. De woning mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
In de nadere uitwerking wordt de milieuplanologische haalbaarheid van het initiatief aangetoond. Gezien de aanwezigheid van omliggende woonbestemmingen wordt op voorhand niet voorzien in een mogelijke belemmering van omliggende (agrarische) bedrijven.
- i. De woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.

De splitsing van de woonboerderij is milieuplanologisch haalbaar. Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van de onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

Tevens is in het bestemmingsplan opgenomen dat uitbreiding van bijgebouwen is toegestaan met gebruikmaking van de zogenaamde bonus-sloopregeling (artikel 18.2.2., sub a) in combinatie met 'een goede landschappelijke inpassing' (artikel 18.3.1., sub b).

Door ten minste 5% van het bestemmingsvlak (5% van 1.000 m² = 50 m² per woning) aan te wenden voor landschappelijke inpassing mag de oppervlakte aan bijgebouwen worden vergroot tot 150 m² per woning.

In combinatie met de bonus-sloopregeling mag bovenop de 150 m² per woning de oppervlakte aan bijgebouwen worden vergroot tot 174 m² per woning. Uitgangspunt van de bonus-sloopregeling is, dat in de huidige situatie 536 m² aan bijgebouwen aanwezig zijn. Dat betekent, dat op basis van de bonus-sloopregeling 236 m² (536 m² - 300 m²) mag worden ingezet voor de bonus-sloopregeling, hetgeen resulteert in 24 m² extra aan bijgebouwen per woning.

In het geldende bestemmingsplan is echter niet voorzien in de mogelijkheid om een bestemmingsvlak 'Wonen' te vergroten tot maximaal 1.000 m². Deze mogelijkheid vloeit indirect echter wel voort uit de "Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen" van 24 augustus 2012. Ondanks dat op basis van deze afstemmingsnotitie een landschappelijke inpassing niet noodzakelijk voor deze vergroting tot 1.000 m², wordt deze wel gerealiseerd.

Om de onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken is een aanpassing van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk middels een wijzigingsprocedure als bedoeld in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Plangebied

3.1.1 Inrichting

Het plangebied is gelegen aan de Broekhovenseweg te Riethoven en is bebouwd met een langgevelboerderij en enkele voormalige agrarische bijgebouwen op een perceel van ca. 4.700 m². De boerderij is cultuurhistorisch van belang als uitdrukking van de sociaaleconomische en agrarische ontwikkeling van Riethoven aan het begin van de twintigste eeuw. Door de situering van de langgevelboerderij op korte afstand van en evenwijdig aan de Broekhovenseweg is de boerderij van beeldbepalende betekening voor zijn omgeving. De voormalige (agrarische) bijgebouwen zijn achter de boerderij gesitueerd en bestaan o.a. uit een oude veldschuur en een oude varkensstal.



Afbeelding 3.1.: luchtfoto plangebied en direct omgeving

3.1.2 Ontsluiting en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten via de Broekhovenseweg. De Broekhovenseweg betreft de doorgaande weg tussen de kernen Walik en Waalre en is ingericht als 30 km/uur weg met aan weerszijden een fietssuggestiestrook.

Voor de ontsluiting van het achtererf kan gebruik worden gemaakt van de inrit aan de westzijde van de boerderij. Op het achtererf is voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren van meerderen auto's. Daarnaast kan aan de voorzijde gebruik worden gemaakt van enkele dwarsparkeerplaatsen.



Afbeelding 3.2.: Foto boerderij vanaf Broekhovenseweg (Bron: Google Maps)



Afbeelding 3.3.: Foto oostzijde plangebied vanaf Broekhovenseweg (Bron: Google Maps)

3.1.3 Groen en water

Het plangebied is grotendeels onbebouwd en onverhard. De oostzijde van het perceel en de gronden direct achter de boerderij zijn in gebruik als tuin. De overige gronden worden grotendeels gebruikt als weiland/paardenbak voor het houden van paarden.

Vanaf de openbare weg heeft het perceel een groene uitstraling als gevolg van de hoogopgaande eikenbomen aan de voorzijde van de boerderij, de opgaande beplanting in de oostelijk gelegen voortuin en de omzooming van westzijde van het perceel door een coniferen haag.

In de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig met uitzondering van een kleine greppel langs de Broekhovenseweg.

3.2 Toekomstige situatie

3.2.1 Inrichting

De bestaande boerderij wordt inpandig gesplitst in twee woningen. Het exterieur van de boerderij blijft nagenoeg ongewijzigd om daarmee de cultuurhistorische uitstraling van de boerderij te behouden (zie afbeelding 3.4)

Verder worden de bestaande bijgebouwen met een oppervlakte van 536 m² gesloopt en vervangen door twee nieuwe bijgebouwen met elk een oppervlakte van maximaal 174 m² per woning. De goot- en nokhoogte van de bijgebouwen bedraagt maximaal 3 meter, respectievelijk 5,5 meter. De dakhelling van bijgebouwen mag niet minder bedragen dan 15° en niet meer dan 45°. De bijgebouwen moeten zijn gesitueerd achter de voorgevelrooilijn. De afstand tussen de bijgebouwen en de woning mag niet meer bedragen dan 20 meter.



Afbeelding 3.4.: nieuwe situatie

3.2.2 Ontsluiting en parkeren

Als gevolg van de boerderijsplitsing ontstaat een extra woning in de bestaande boerderij. Om beide woningen te ontsluiten wordt aan de oostzijde van de boerderij een nieuwe inrit gerealiseerd. De extra parkeerbehoefte die ontstaat door de splitsing van de boerderij wordt volledig opgevangen op eigen terrein. Het terrein biedt hiervoor meer dan voldoende ruimte.

3.2.3 Groen en water

Door de sloop van de bestaande bijgebouwen in combinatie met een herbouw van de bijgebouwen op een afstand van niet meer dan 20 meter van de woning met een beperktere omvang wordt de groene uitstraling op het terrein versterkt. Verder wordt de coniferenhaag aan de westzijde van het plangebied verwijderd en vervangen door een groenstrook van 4 meter breed met inheems plantmateriaal, waardoor de cultuurhistorische uitstraling van de locatie extra wordt versterkt.

4 ONDERZOEK

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de uitkomsten van verschillende onderzoeken beschreven. Achtereenvolgens wordt aandacht besteed aan wegverkeerslawaaï, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, waterhuishouding, flora en fauna/ecologie, archeologie, planologisch-relevante leidingen en externe veiligheid.

4.2 Wegverkeerslawaaï

4.2.1 Normstelling

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-wegen. Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. Volgens artikel 74 van de Wet geluidhinder is de breedte van een geluidszone afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk).

4.2.2 Onderzoek/conclusie

Het plangebied is gelegen aan de Broekhovenseweg te Riethoven. De Broekhovenseweg betreft een weg met een maximum toegestane snelheid van 30 km/uur. Voor 30 km/h-wegen geldt op grond van de Wet geluidhinder geen onderzoeksplicht. Het aspect wegverkeerslawaaï vormt derhalve voor de onderhavige ontwikkeling geen belemmering.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Normstelling

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door het Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen 2007. In de Wet luchtkwaliteit zijn normen opgenomen voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, zwevende deeltjes (fijn stof, PM₁₀, PM_{2,5}), lood, koolmonoxide, benzeen, ozon, arseen, cadmium, nikkel en Benzo(a)pyreen (BaP). Het toetsingskader is beschreven in bijlage 2 van de Wet Milieubeheer.

Op basis van de Wet luchtkwaliteit zijn plannen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, vrijgesteld van toetsing (Wm; art. 5.16, lid 1 sub c). Dit betekent dus dat in overschrijdingssituaties plannen toch gerealiseerd kunnen worden indien de bijdrage van het plan 'niet in betekenende mate' is.

In het kader van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Dit betekent dat voor zowel NO₂ als PM₁₀ planbijdragen zijn toegestaan van maximaal 1,2 µg/m³ in situaties waarin de jaargemiddelde concentraties de grenswaarde overschrijden.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' (Stcrt. 218, 2007) is een lijst met categorieën van inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties opgenomen, die als 'niet in betekenende mate' projecten worden beschouwd. Als een plan binnen de benoemde projectomvang valt, is het vrijgesteld van toetsing. Er is ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit dan geen verdere belemmering voor de realisatie van het project.

Als een plan niet binnen een benoemde projectomvang valt, kan het alsnog als 'niet in betekenende mate' opgevoerd worden. Er moet dan aannemelijk gemaakt worden dat de bijdrage van het plan kleiner is dan 1,2 µg/m³.

4.3.2 Onderzoek/conclusie

In de bijlage van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' (luchtkwaliteitseisen) is aangegeven dat de invloed van een woonwijk met 1.500 woningen binnen de 3% grens valt en dus voldoet aan het begrip NIBM. De voorgenomen ontwikkeling omvat de ontwikkeling van één extra woning. De ontwikkeling kan aangemerkt worden als een ontwikkeling die 'niet in betekenende mate (NIBM)' bijdraagt.

4.4 Milieuhinder

4.4.1 Normstelling en beleid

In de omgeving van het plangebied bevindt zich een aantal (bedrijfs-)activiteiten waarmee uit het oogpunt van eventuele milieuhinder rekening dient te worden gehouden. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. De afstemming van bestaande en nieuwe functies is mogelijk door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden ten opzichte van vergunde activiteiten. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie Bedrijven en Milieuzonering van het VNG (herziene versie, 2007). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie blijkt dat in het geval van een afwijkende referentiesituatie kleinere richtafstanden gelden.

4.4.2 Onderzoek en conclusie

De directe omgeving van het plangebied bestaat in hoofdzaak uit woonfuncties. De dichtstbijzijnde bedrijven zijn:

Broekhovenseweg 2

Op de locatie Broekhovenseweg is een hoefsmid gevestigd. Op basis van de “Staat van Bedrijfsactiviteiten” horende bij het bestemmingsplan “Buitengebied Bergeijk 2011” wordt een hoefsmid beschouwd als ‘Dienstverlening ten bate van de landbouw’ met een in acht te nemen indicatieve afstand van maximaal 30 meter (categorie 2). De afstand tussen de bestaande woonboerderij en de locatie Broekhovenseweg 2 bedraagt ca 50 meter. De hoefsmid op de locatie Broekhovenseweg 2 vormt derhalve geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

Broekhovenseweg 1

Meer westelijk is op de locatie Broekhovenseweg 1 is een lpg-tankstation gevestigd. Op basis van de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” heeft een lpg-tankstation met een doorzet van minder dan 1.000 m³/jaar een in acht te nemen indicatieve afstand van 50 meter.

De afstand tussen de bestaande woonboerderij en de locatie Broekhovenseweg 1 bedraagt ca 115 meter.

Verder is in het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Bergeijk 2011” ter hoogte van de locatie Broekhovenseweg 1 de aanduiding ‘veiligheidszone - lpg’ opgenomen. Op de gronden ter plaatse van de aanduiding ‘veiligheidszone - lpg’ is geen nieuwbouw van (beperkt) kwetsbare objecten, zoals bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, toegestaan. Het plangebied is ruim buiten de aanduiding ‘veiligheidszone - lpg’ gelegen.

Kortom, het lpg-tankstation op de locatie Broekhovenseweg 1 vormt derhalve geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

Agrarische bedrijven

Op grond van het Activiteitenbesluit moet de afstand van het emissiepunt van een agrarisch bedrijf tot een woning gelegen binnen de bebouwde kom 100 meter bedragen. De afstand van het emissiepunt van een agrarisch bedrijf tot een woning buiten de bebouwde kom moet ten minste 50 meter bedragen. De dichtstbijzijnde agrarische bedrijven betreffen grondgebonden agrarische bedrijven en zijn gelegen aan de Stevertsebaan ten noorden van het plangebied op een afstand van ca 225 meter en aan de Broekhovenseweg ten oosten van het plangebied op een afstand van ca 170 meter. Beide agrarische bedrijven zijn gelegen op een afstand groter dan 100 meter van de bestaande boerderij Broekhovenseweg 3 en worden reeds belemmerd door woningen die op een kortere afstand van voornoemde agrarische bedrijven is gelegen.

Kortom, voorkomende functies in de omgeving van het plangebied vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Bodemkwaliteit

4.5.1 Normstelling

Volgens artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening zullen burgemeester en wethouders in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onder meer een onderzoek verrichten naar de

bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dan wel het toevoegen van extra woningen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

4.5.2 Onderzoek/conclusie

De locatie Broekhovenseweg 3 is op basis van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Bergeijk 2011” al bestemd als ‘Wonen’. Verder vindt de ontwikkeling plaats binnen de bestaande boerderij. Om voornoemde reden wordt een verkennend niet noodzakelijk geacht en zijn er geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig voor de voorgenomen boerderijsplitsing.

4.6 Waterhuishouding

4.6.1 Normstelling en beleid

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

Beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven middels de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbeterd ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven. Het Rijk stelt een Nationaal Waterplan op, de provincies maken Regionale Waterplannen en de Waterschappen leggen hun visie vast in de Waterbeheerplannen.

Het Nationaal Waterplan 2009 -2015 (NWP) is het rijksplan voor het Nederlandse waterbeleid. In het NWP zijn de maatregelen beschreven die in de periode van 2009 -2015 genomen moeten worden om Nederland veilig en leefbaar te houden, de kansen die water biedt te benutten en om te komen tot een duurzaam waterbeheer. De taak aan de provincies is om deze visie en streefbeelden door te vertalen naar de Regionale Waterplannen.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant is sinds 1 oktober 2010 in werking getreden. In de structuurvisie komen over het onderwerp water de volgende aspecten aan bod:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem; Bij toekomstige ontwikkelingen in stad en land wil de provincie dat het patroon van beken en kreken beter beleefbaar wordt. Daarnaast worden water-, natuur- en recreatieve ontwikkelingen in de toekomst beter afgestemd op de samenbindende waterstructuur en het systeem wordt meer ingericht op de gevolgen van klimaatverandering. De ecologische hoofdstructuur wordt versterkt door meer verbinding te maken tussen het natuursysteem en het watersysteem. Positieve gevolgen hiervan zijn o.a. een verbetering van de natuurgebieden, de biodiversiteit en de landschappelijke en recreatieve kwaliteit van Noord-Brabant.
- Een betere waterveiligheid door preventie; Er wordt getracht de watervoerende capaciteit van het winterbed te vergroten in combinatie met het concept van een doorbraakvrije dijk, om zo de waterveiligheid preventief te verbeteren. Daarnaast zal er op lange termijn een aantal gebieden gereserveerd worden voor de verruiming van de grote rivieren.
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding; De provincie gaat ervan uit dat de wateroverlast in de regionale watersystemen in 2015 grotendeels aangepakt is, waarbij de trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' als uitgangspunt geldt. Daarnaast ziet de provincie kansen om met behulp van brongebieden de natuur te ontwikkelen en droogte te bestrijden.

De watertoets en de wijze waarop de provincie daar mee omgaat, is beschreven in het Provinciaal Water Plan (PWP). Provinciale Staten hebben op 20 november 2009 het Provinciaal Waterplan 2010 -2015 'Waar water werkt en leeft' vastgesteld. Het doel van dit plan is dat het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in hun PWP stelt.

In het PWP heeft onderhavig planlocatie de functie aanduiding 'Water voor de groenblauwe mantel'. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. De mantel draagt bij aan de bescherming van de waarden die voornamelijk zijn gelegen in grote delen van de EHS, de robuuste ecologische verbindingzones en de wateren met een functie voor waternatuur. Hieronder wordt ook begrepen de buffering van omgevings- en klimaatinvloeden op deze gebieden. De mantel heeft daarnaast óók eigenstandige betekenis voor biodiversiteit, water en landschap. Ook groene

gebieden door en nabij de stedelijke omgeving zijn onderdeel van de groenblauwe mantel. De mantel biedt mogelijkheden voor recreatie en multifunctioneel landgebruik. Voor deze deelfunctie geldt beperkt beschermingsbeleid. Dit houdt in, dat binnen deze gebieden in beginsel waterhuishoudkundige ingrepen mogen plaatsvinden, mits deze zijn gericht op het verbeteren van de condities voor natuur of op verbetering van de landbouwkundige condities na afweging in het kader van de omgevingstoets (zoals opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening voor ontwikkelingen in de groenblauwe mantel). Het ruimtelijk beleid in de groenblauwe mantel is vooral gericht op ontwikkeling van groenblauwe waarden. De provincie verzoekt de waterschappen voor waterhuishoudkundige ingrepen regels in hun keur op te nemen. Onderhavige locatie valt onder Waterschap De Dommel.

De Verordening Ruimte strekt ertoe dat een aantal wateronderwerpen in gemeentelijke bestemmingsplannen worden opgenomen. Het PWP 2010-2015 is op 20 november 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en heeft de status van (thematische) structuurvisie onder de Wro. In het PWP zijn een aantal wateronderwerpen genoemd die in de Verordening Ruimte worden uitgewerkt. Dit betreft 'natte natuurparels' inclusief 'beschermingszones (attentiegebieden ehs)'. Daarnaast is in het PWP de (ruimtelijke) bescherming van wijst gebieden opgenomen als onderwerp waarvoor het instrument algemene regels zal worden ingezet. In de Structuurvisie Water van de provincie Noord-Brabant heeft onderhavig planlocatie de specifieke aanduiding 'Beschermingszone natte natuurparel' gekregen. In de Verordening Ruimte is dit onder het thema aardkundige waarden meegenomen. In de Verordening ruimte is de onderhavig locatie niet aangeduid als onderdeel van een beschermingsgebied zoals aangeduid in de Verordening Ruimte. Het initiatief heeft derhalve geen invloed op te beschermen gebieden.

Waterschap de Dommel is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving van het plangebied. Het waterbeheer is gericht op het duurzaam beheren van het watersysteem, waarbij uitgegaan wordt van een watersysteembenadering. In het waterbeheerplan 'Krachtig Water' beschrijft Waterschap de Dommel de hoofdlijnen van haar beleid. Het huidige waterbeheerplan beschrijft de plannen voor de periode 2010 -2015. Waterberging en bescherming van de Natura 2000 -gebieden zijn de belangrijkste prioriteiten die in dit waterbeheerplan genoemd worden. Ten behoeve van waterberging wordt vastgehouden aan de trits 'vasthouden -bergen -afvoeren' uit het Nationaal Bestuursakkoord Water.

4.6.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het afvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Het hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8 m3 nietverontreinigd hemelwater per m2 verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op het **gemengd riool/omliggende perceelssloten.**

De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoon gehouden. Op de locatie vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met het hemelwater. Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen worden geloosd op de gemengd riool/ omliggende perceelsslotten.

4.6.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie

Waterschap de Dommel is de beheerder van de kwaliteit en kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater binnen het plangebied. Middels de Keur van Waterschap De Dommel, welke in werking is getreden op 22 december 2009, is bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Deze mitigerende maatregelen kunnen onder andere bestaan uit het treffen van een retentievoorziening. De handreiking watertoets van Waterschap de Dommel schrijft voor dat bij bestemmingsplanwijzigingen voor een toename van meer dan 250 m² verhard oppervlak mitigerende maatregelen nodig zijn. Daarnaast dienen deze maatregelen, ongeacht de procedure, getroffen te worden bij een toename van 2.000 m² met puntlozing. Verder zijn deze mitigerende maatregelen van toepassing bij elke toename van het verhard oppervlak, indien de locatie is gelegen in een keurbeschermingsgebied of attentiegebied. Bij bovengenoemde geldt steeds dat het om een toename van het verhard oppervlak gaat na de datum van de inwerkingtreding van de Keur.

De planontwikkeling voorziet in een afname van het verhard oppervlak. Het treffen van mitigerende maatregelen is derhalve niet aan de orde.

4.7 Landschappelijke inpassing

Op basis van het geldende bestemmingsplan dient de onderhavige ontwikkeling gepaard te gaan met landschappelijke inpassing. In deze paragraaf wordt de landschappelijke inpassing beschreven. De landschappelijk inpassing moet minimaal 5% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak wonen te bedragen (5% van 2.000 m² = 100 m²).

De landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd aan de westzijde van het perceel in een strook van 4 meter breed en een lengte van minimaal 25 meter. Het plantmateriaal zal bestaan uit inheems plantmateriaal, waardoor sprake is van een robuuste landschappelijke inpassing.

4.8 Ecologie

4.8.1 Toetsingskader

Beleid

De Nota Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het

netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt, de PEHS.

Flora- en faunawet

Wat de soortenbescherming betreft is de Flora- en faunawet van belang. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Flora- en Faunawet (Ffw) stelt (artikel 2):

1. eenieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving;
2. de zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

De Flora- en faunawet bevat verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en ruimtelijke inrichting en ontwikkeling);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Met betrekking tot vogels hanteert LNV de volgende interpretatie van artikel 11:

De verbodsbepalingen van artikel 11 beperken zich bij vogels tot alleen de plaatsen waar gebroed wordt, inclusief de functionele omgeving om het broeden succesvol te doen zijn en slechts gedurende de periode dat er gebroed wordt. Er zijn hierop echter verschillende uitzonderingen:

- nesten van blauwe reiger, spechten, uilen en kraaiachtigen zijn, indien ze nog in functie zijn, jaarrond beschermd;
- nesten van in bomen broedende roofvogelsoorten zijn jaarrond beschermd. Deze soorten zijn niet in staat een geheel eigen nest te bouwen en maken gebruik van oude kraaiennesten of nesten waar zij eerder gebroed hebben. Hier geldt dat er voldoende nestgelegenheid aanwezig moet blijven en dat niet elk kraaiennest in een territorium gespaard behoeft te worden bij een ingreep nesten van grotendeels of geheel van menselijke activiteiten afhankelijke soorten (zoals ooievaar, torenvalk, kerkuil, steenuil, zwaluwen) zijn, indien ze nog in functie zijn, jaarrond beschermd. Het vervangen, repareren of in de directe omgeving

verplaatsen van een kast voor één van bovengenoemde soorten wordt niet gezien als een overtreding, zolang er maar nestgelegenheid beschikbaar blijft.

4.8.2 Onderzoek/conclusie

De locatie aan de Broekhovenseweg 3 is niet gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur, zoals opgenomen in de provinciale Verordening ruimte. Het meest nabij gelegen gebied EHS is gelegen op circa 150 meter afstand van de bestaande boerderij. Dit gebied is gelegen ten noorden van de projectlocatie. Onderhavig initiatief heeft geen invloed op dit gebied.

De locatie is in het kader van de Verordening ruimte wel gelegen in attentiegebied EHS. In artikel 4.4 van de verordening ruimte is opgenomen, dat een bestemmingsplan dat is gelegen in een attentiegebied ehs geen bestemmingen aanwijst of geen regels vaststelt die fysieke ingrepen mogelijk maken met een negatief effect op de waterhuishouding van de hierbinnen gelegen ecologische hoofdstructuur.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de splitsing van een bestaande langgevelboerderij en een afname van de oppervlakte aan bijgebouwen. Kortom, er is als gevolg van de voorziene ontwikkeling geen sprake van een negatief effect op de waterhuishouding.

De Flora- en faunawet is in zoverre voor de onderhavige ontwikkeling van belang, dat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van de ontwikkeling niet in de weg staat. Gelet op de aard van het initiatief aan de Broekhovenseweg 3, waarbij een bestaande boerderij intern wordt gesplitst in combinatie met vervangende nieuwbouw van bijgebouwen, vindt er geen aantasting van de bestaande flora en fauna plaats. Een ontheffing in het kader van de Flora en Faunawet wordt hierbij niet noodzakelijk geacht.

4.9 Archeologie

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde ontwikkeling dient onderzocht te worden of er sprake is van aantasting van archeologische, aardkundige en cultuurhistorische waarden. Onderhavig initiatief betreft de uitbreiding van het bestaande bouwvlak.

Cultuurhistorie en aardkunde

Uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk 2011' blijkt dat het plangebied gelegen is binnen de dubbelbestemming 'Waarde - archeologische verwachtingswaarde'.

Strekking van de regels van deze dubbelbestemming is dat ontwikkelingen binnen de bestemming Wonen zijn vrijgesteld van een onderzoeksplicht. Ook ontwikkelingen kleiner dan 100 m² zijn vrijgesteld van een onderzoeksplicht.

De onderhavige initiatief voorziet in de splitsing van een bestaande boerderij in combinatie met een vervangende nieuwbouw van bijgebouwen op basis van de bonusslooplegeling binnen de bestemming Wonen. Op basis van het geldende bestemmingsplan is de locatie vrijgesteld van de archeologische onderzoeksplicht. Het aspect archeologie vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

4.10 Planologisch relevante leidingen

4.10.1 Normstelling en beleid

In of nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden. Voordat er gebouwd wordt zal er een KLIC-melding gemaakt worden om relevante kabels en leidingen van het plangebied in beeld te brengen.

4.11 Externe veiligheid

4.11.1 Normstelling

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het besluit legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het besluit heeft betrekking op het gebruik, de opslag en de productieve gevaarlijke stoffen van inrichtingen. Verder heeft het besluit betrekking op het transport van gevaarlijke stoffen en het gebruik van luchthavens.

4.11.2 Onderzoek/conclusie

In de omgeving van het plangebied is op de locatie Broekhovenseweg 1 is een lpg-tankstation gevestigd. Op basis van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" heeft een lpg-tankstation met een doorzet van minder dan 1.000 m³/jaar een in acht te nemen indicatieve afstand van 50 meter. De afstand tussen de bestaande woonboerderij en de locatie Broekhovenseweg 1 bedraagt ca 115 meter. Verder is in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Bergeijk 2011" ter hoogte van de locatie Broekhovenseweg 1 de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' opgenomen. Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' is geen nieuwbouw van (beperkt) kwetsbare objecten, zoals bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, toegestaan. Het plangebied is ruim buiten de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' gelegen. Kortom, het lpg-tankstation op de locatie Broekhovenseweg 1 vormt derhalve geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het plan wordt geheel uitgevoerd in opdracht en op kosten van initiatiefnemer en heeft derhalve voor de gemeente Bergeijk geen financiële consequenties.



Redengevende omschrijving boerderij



Broekhovenseweg 3 te Riethoven
gemeente Bergeijk

drs. Elke de Rooij



Objectgegevens

Adres : Broekhovenseweg 3
Postcode : 5561 TT
Plaats : Riethoven

Eigendom : fam. Vosters

Algemene gegevens

Oorspronkelijke functie : boerderij
Huidige functie : woonhuis
Bouwjaar : ca. 1925
Bezoekdatum : 27 juni 2013

Beschrijving

Situering en hoofdvorm

Ten noorden van het dorp Riethoven bevindt zich het gehucht Broekhoven. Aan de noordzijde van de Broekhovenseweg ligt een langgevelboerderij van relatief bescheiden formaat. Het gebouw werd rond 1925 opgetrokken in streekeigen traditionele bouwtrant. De boerderij is met de nokas parallel aan de Broekhovenseweg gesitueerd. Een ruime voortuin scheidt de voorgevel van de weg. Het voormalige bedrijfsgedeelte bevindt zich links in de boerderij, het woongedeelte rechts. Het perceel is toegankelijk via een oprit aan de linkerzijde, die leidt naar het bestrate erf achter het gebouw. Hier bevinden zich meerdere vrijstaande bijgebouwen die geen cultuurhistorische waarde hebben.

De eenlaags boerderij met rechthoekige plattegrond is opgetrokken in roodbruine baksteen. De voorgevel en linkerzijgevel zijn gemetseld in kruisverband, de rechterzijgevel is gemetseld in halfsteens verband en de achtergevel is gepleitserd. Het voegwerk is aan de voorzijde en rechterzijde nog oorspronkelijk. Hoewel nu ver weggesleten was er van oorsprong sprake van snijvoegwerk. De voorgevel is voorzien van een gepleisterde en grijs geschilderde plint. Bovenaan de gevels zijn uitkragingen gemetseld: bij de langsgevels is sprake van een bloktand en bij de kopgevels van een strekkenlaag en koppenlaag die de dakrand volgen. Het gebouw wordt afgedekt door een Mansardedak met blauwe muldenpannen. Halverwege het woongedeelte steekt een gemetselde schoorsteen door de nok. Aan de achterzijde van de boerderij bevindt zich van oudsher de varkensstal in een lagere uitbouw onder een lessenaardak. De oude stal is vervangen door een nieuwe uitbouw met dezelfde plattegrond, maar met een hogere daklijn. Het volume is opgetrokken in beige kleurige baksteen en gemetseld in wild verband. Op het lessenaardak liggen blauwe muldenpannen (conform de oorspronkelijke situatie). Tegen het woongedeelte is aan de achterzijde een serre in moderne materialen aangebouwd. Het houtwerk is geschilderd in de traditionele kleuren wit, okergeel en donkergroen.



Luchtfoto van het gebied ten noorden van Riethoven. De betreffende boerderij is omcirkeld. Bron: Google Earth



*Een detail van dezelfde luchtfoto. De pijl wijst de boerderij aan.
Bron: Google Earth*

Voorgevel

De voorgevel bevat links een dubbele deeldeer en direct rechts daarvan een lagere dubbele staldeer. De beide deuren zijn getoogd en onder een gemetselde segmentboog geplaatst. Verder naar rechts bevat de gevel een vernieuwd getoogd venster onder een vernieuwde segmentboog. Van oorsprong bevond zich hier een negenruits stalraam (vermoedelijk van staal). Het woongedeelte bevat een smal staand enkelruits raam met een kunststenen lekdorpel, de (vernieuwde) voordeur met enkelruits bovenlicht en hardstenen dorpel en tenslotte twee T-vensters met kunststenen lekdorpels. De vensters zijn door de huidige eigenaar, volgens het oorspronkelijke ontwerp, aangebracht ter vervanging van een groot doorzonraam. Boven alle openingen van het woongedeelte is een strekse boog gemetseld. Bij de T-vensters zijn de bogen nieuw gemetseld. Direct links van de voordeur bevindt zich in de grond een kelderkoekkoek met een ijzeren rooster. Het keldervenster is een tweeruits draairaam. Bovenaan de gevel zijn smeedijzeren muurankers aangebracht. Ter hoogte van het woongedeelte gaat het om sierlijk vormgegeven ankers. Onder de dakvoet is een zinken bakgoot aangebracht. Het dak bevat aan deze zijde een viertal kleine dakramen.



Voorgevel



Deeldeer en staldeer



Voormalig stalraam en staand raam



Woongedeelte met teruggebrachte T-vensters

Linkerzijgevel

De uitbouw links bevat onder getoogde rollagen een getoogd tweeruits raam en een getoogde deur. De kopgevel van het hoofdvolume bevat linksonder een houten luik, en links en rechts van het midden een klein raam (beide niet oorspronkelijk). Langs de dakrand zijn ter hoogte van de gordingen smeedijzeren muurankers aangebracht.



Uitbouw



Linkerzijgevel hoofdvolume

Rechterzijgevel

Op de begane grond is een doorzonraam onder een rollaag aanwezig, vermoedelijk aangebracht ter vervanging van een kleiner T-venster. De verdieping bevat twee oorspronkelijke T-vensters met draairamen. De vensters zijn voorzien van kunststenen lekdorpels en gemetselde strekse bogen. Voor de ramen zijn kunststof rolluiken aangebracht. Smeedijzeren muurankers geven de plaats van de balklaag en gordingen aan.



Rechterzijgevel



Detail venster op de verdieping

Achtergevel

Links bevindt zich tegen de achtergevel de serre. Binnen zijn in de oorspronkelijke achtergevel een liggend drieruits venster en een stalraam aanwezig. Aanvankelijk was hier ook een loopdeur. De uitbouw die rechts van de serre volgt bevat in de kopgevel links een klein getoogd raam. De langsgewel bevat drie getoogde tweeruits ramen en een getoogde loopdeur. Bij het hoofdvolume zijn ter hoogte van de balklaag smeedijzeren muurankers op de gevel aanwezig. Bij de uitbouw is onder de dakvoet een zinken bakgoot aanwezig. Het dakvlak van het hoofdvolume bevat een vijftal dakramen.



Achtergevel met serre



Oorspronkelijke achtergevel in de serre



Serre en uitbouw



Hoek achtergevel/linkerzijgevel

Interieur

Het interieur van de voormalige boerderij bevat nog diverse oorspronkelijke elementen. De boerderij is gebouwd met dragende muren. In de voormalige deel rust een stalen ligger op gemetselde penanten. De deel en het voormalige stalgedeelte worden van elkaar gescheiden door een muur waarin zich twee loopdeuren bevinden. De kapconstructie, die bestaat uit houten spanten, is nog volledig intact. De spanten zijn deels met houten pennen en deels met ijzeren bouten in elkaar gezet.

In het woongedeelte is op de begane grond de indeling gewijzigd. De oude kelder is nog aanwezig. Het betreft een vrij diepe kelder die bereikbaar is via de oorspronkelijke houten trap. Het gewelf wordt gevormd door een stalen balk en in het werk gestort beton. De trap naar de verdieping is authentiek, net als een aantal paneeldeuren en de betimmering van een aantal kamers op de verdieping. Op de verdieping is ook de schouw nog aanwezig. Op de schouw na zijn de elementen op de verdieping niet van hoge cultuurhistorische waarde.



Penant met stalen balk



Stalen balk



Kapsant



Keldergewelf



Keldertrap



Waardering

Cultuurhistorische waarden

De voormalige boerderij is cultuurhistorisch van belang als uitdrukking van de sociaaleconomische en agrarische ontwikkeling van Riethoven aan het begin van de twintigste eeuw. Het object is van belang als voorbeeld van de typologische ontwikkeling van de langgevelboerderij.

Architectuur- en kunsthistorische waarden

Het gebouw is architectuurhistorisch van belang als voorbeeld van een langgevelboerderij uit circa 1925. De hoofdopzet, de gebruikte materialen en detailleringen in onder meer het metselwerk geven het gebouw een uitstraling die karakteristiek is voor deze bouwperiode.

Situationele en ensemblewaarden

De voormalige boerderij is van stedenbouwkundige betekenis als onderdeel van de historische bebouwing van de doorgaande Broekhovenseweg. Het object is van beeldbepalende betekenis voor zijn omgeving.

Gaafheid en herkenbaarheid

De hoofdvorm van het gebouw is gaaf bewaard gebleven, op de serre aan de achterzijde na. De indeling van de gevels is op een aantal plaatsen gewijzigd. In de achtergevel hebben de grootste wijzigingen plaatsgevonden, omdat de uitbouw waarin zich de varkensstal bevond nieuw is opgetrokken. In de kopgevel van het woongedeelte is een groot doorzonraam geplaatst, net als in de voorgevel. In de voorgevel is het raam inmiddels weer verwijderd en is de oorspronkelijke situatie teruggebracht. De oorspronkelijke opzet van de boerderij en de scheiding tussen woon- en bedrijfsgedeelte zijn goed herkenbaar gebleven. De invulling van de gevelopeningen is op veel plaatsen vernieuwd, maar dit is meest in stijl gebeurd. Het muurwerk en de detailleringen (voor zover aanwezig) zijn nog gaaf. Hoewel in het interieur wijzigingen hebben plaatsgevonden is een aantal cultuurhistorisch waardevolle elementen bewaard gebleven. Met name de kapconstructie en de kelder zijn van belang.

Zeldzaamheid

Er is geen sprake van bijzondere zeldzaamheid.