

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Beoordeling van het principeverzoek om vrijstelling artikel 19 lid 1 WRO /herziening bestemmingsplan

Project	- bouw van een woning van 100m ³ in ruil voor sanering van ongeveer 1000m ² voormalige stalruimte en landschapsontwikkeling
Locatie project	- Boshovensestraat 4, Riethoven, kadastraal bekend als Riethoven, sectie D, nummer 62
Naam verzoeker	- Arends Advies, namens Mw. Bottram - Daris
Adres verzoeker	- De Hoekakker 29, 5561 CG, Riethoven

Projectprofiel

Aanvrager heeft een verzoek ingediend voor de bouw van een woning van maximaal 1000m³ binnen een bebouwingsvlak van 25 bij 15 meter op een bouwkvael met een oppervlakte van 2225m², in ruil voor de sanering van 1024m² voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en landschapsontwikkeling.

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan : Buitengebied 1996

Bestemming : Wonen / AHS met landschappelijke waarden / Hoofdtransportleiding

Beoordeling :

Het toevoegen van een burgerwoning is niet toegestaan. Medewerking aan het verzoek is enkel mogelijk middels een vrijstelling van het bestemmingsplan ex artikel 19, lid 1 WRO.

Doordat de woning wordt opgericht binnen de veiligheidszone van een brandstofleiding (conform het bestemmingsplan), dient de leiding beheerder gehoord te worden. Na contact met de leidingbeheerder te hebben opgenomen blijkt dat de te bouwen woning niet binnen die veiligheidszone is gelegen. Het bestemmingsplan wijkt af van de werkelijke situatie. Op een kaart van de "Defensie Pijpleiding Organisatie" is dit weergegeven.

Gebiedsprofiel

- *Integrale gebiedsvisie*

(ruimtelijke structuur omgeving, waarden en functies van de omgeving, infrastructuur, gebiedsaanduidingen streekplan)

De projectlocatie maakt onderdeel uit van het historische bebouwingslint van de Boshovensestraat. De Boshovensestraat is gelegen ten zuiden van Riethoven en ligt in oost – west parallel aan en op enige afstand van het beekje de Rijtjes. Het bebouwingslint langs de Boshovensestraat verbindt de bebouwde kom van de kern met het gehucht Boshoven. Vanaf de kern Riethoven is er aan de noordzijde van de Boshovensestraat sprake van een aflopende dichtheid van woonbebouwing in westelijke richting tot het gehucht Boshoven. De zuidelijke rand van de Boshovensestraat kent enige lintbebouwing respectievelijk direct grenzend aan de bebouwde kom van Riethoven en in het gehucht Boshoven.

Het gebied ten zuiden van de Boshovensestraat en het gehucht Boshoven is van oudsher een open agrarisch landschap waarin verschillende cultuurhistorisch waardevolle oude akkercomplexen voorkomen. De oude landschapstructuur is herkenbaar als een verkaveling van weidegronden. Deze weidegronden beginnen onder het gehucht Boshoven en strekken zich uit tot het gehucht Keersop, waar deze overgaat in de verkaveling van de Keersop.

Aan de Boshovensestraat is er ruimte is voor kwaliteitsverbetering daar waar deze rommelig oogt. Voorkomen moet worden dat het historische lint verdicht wordt.

De projectlocatie is gelegen in een overgangszone naar het gebied aan de westrand van de kern Riethoven met karakteristieke kamptongingen: een afwisseling van open akkercomplexen en dichte bosgebiedjes. Een van de bosgebiedjes vormt aan de noordzijde van het perceel de natuurlijke begrenzing. De projectlocatie oogt met zijn voormalige bedrijfsgebouwen rommelig aan, het saneren van deze gebouwen in ruil voor een, voor de Boshovensestraat, karakteristieke woning kan gezien worden als een kwaliteitsverbetering van het gebied.

Door in het landschapsplan te streven naar het behoud van de bestaande stedenbouwkundige kwaliteit van het open karakter van het agrarische perceel op de overgangszone van open naar besloten landschap kan dit gezien worden als een meerwaarde voor het gebied. Bij de keuze voor het beplantingsmateriaal dient gekozen te worden voor de van oudsher aanwezige soorten.

- **ontwikkelingen**

(Rijksbeleid, Reconstructieplan, Regionaal Structuurplan, Structuurvisieplus)

- *Streekplan*

De provincie streeft naar zuinig ruimtegebruik. Vastgelegd is dat er geen burgerwoningen aan het buitengebied mogen worden toegevoegd. In het kader van rood-voor-groen kunnen stedelijke functies (rode functies) worden toegestaan in het buitengebied, in ruil voor een aanmerkelijke verbetering van de kwaliteiten van het buitengebied (groene kwaliteiten).

- *Buitengebied in ontwikkeling*

Ontwikkelingsconstructies als rood-voor-groen zijn systematische uitruilmechanismen die verruimde ontwikkelingsmogelijkheden koppelen aan kwaliteitsverbeteringen door bijvoorbeeld enerzijds sloop van overvloedige bebouwing en anderzijds groenontwikkeling en/of het toevoegen van bouwvolume. Het basisprincipe van beide constructies is dat de verruiming van de mogelijkheden alleen aanvaardbaar is, doordat er ter plaatse (of elders) een substantiële verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt bereikt.

In bebouwingsconcentraties, waaronder kernrandzones, is hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties voor niet-agrarische functies alsmede (beperkte) toevoeging van nieuw bouwvolume mogelijk, indien dit past dan wel (in)direct bijdraagt aan de leidende principes van het streekplan 2002 en de doelstellingen van de revitalisering van het landelijk gebied en/of de leefbaarheid van het platteland. Belangrijke randvoorwaarde voor de verruimde mogelijkheden is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin. Voor de toepassing van dit beleid, is het noodzakelijk dat de gemeente vooraf een integrale visie voor het gebied met zijn omgeving opstelt, voorzien van een gedegen ruimtelijke onderbouwing, en waarin wordt aangegeven hoe een verbetering van de kwaliteit van de omgeving zal worden bereikt.

Indien er sprake is van de toevoeging van burgerwoningen binnen een bebouwingsconcentratie, is dit alleen mogelijk mits dit een onderdeel vormt van, of direct gekoppeld is aan, een ruimte-voor-ruimte ontwikkeling.

- *Reconstructieplan*

De projectlocatie behoort tot het zogenaamde deelgebied 'oud cultuurlandschap'. In deze deelgebieden zijn herstel en behoud van de landschappelijke waarden van groot belang. De projectlocatie is aangewezen als extensiveringsgebied. Om verstening te reduceren worden voormalige stallen die niet worden hergebruikt, met behulp van een sloopregeling afgebroken. Eerst dient gezocht te worden naar benutting – mogelijkheden van vrijkomende (agrarische) bedrijfsbebouwing.

- *Structuurvisieplus*

Volgens de Structuurvisieplus (SV+) is de projectlocatie aangeduid als losse bebouwing in het landschap. Het perceel grenst aan de achterzijde aan een cultuurhistorisch waardevol oud akkercomplex. De waardevolle akkercomplexen zijn gelegen rondom de oude nederzettingen en vertegenwoordigen een historisch-landschappelijk waarde (bijvoorbeeld als wezenlijk onderdeel van het historische landschap op de zandgronden en als historisch-landschappelijke context voor waardevolle buurtschappen en boerderijen), maar ook een archeologische waarde. Onder de oude akkers bevinden zich relatief veel relictten van nederzettingen en begraafplaatsen. Vanwege hun waarde dienen de oude open akkercomplexen en bolle akkers gevrijwaard te worden van verdichting, ook in de vorm van grootschalige bosaanplant.

Beschrijving van relevante aspecten

• *Natuur en landschap*

De projectlocatie is niet gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur. De projectlocatie is niet gelegen in een Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebied. Het project brengt geen schade toe aan beschermde planten of dieren. Het door de aanvrager ingediende plan voor de landschappelijke inpassing van het geheel is akkoord bevonden door de gemeente.

In het kader van rood-voor-groen vindt er ter plaatse landschapsontwikkeling door het te behouden en versterken van het aldaar gelegen waardevol historisch geografisch akkercomplex.

• *Water*

Waterschap 'De Dommel' dient heeft advies uitgebracht. Gekeken is naar het hydrologisch neutraal bouwen. Op de locatie wordt een nieuwe woning met een bijgebouw gerealiseerd (totaal aan nieuw verhard oppervlak circa 300m²) na het slopen van de bestaande boerderij, stallen/mestkelder en schuur (totaal aan bestaand oppervlak 1227m²). Omdat per saldo sprake is van een afname van verhard oppervlak en de locatie niet gelegen is binnen een beschermingsgebied (keurbeschermingsgebied of attentiezone) wordt er geen negatieve invloed van de voorgenomen sloop- en bouwplannen verwacht op de hydrologische situatie ter plaatse.

Het hemelwater afkomstig van het toekomstig verhard oppervlak mag echter niet worden afgevoerd naar het gemeentelijke (pers)rioolstelsel. Aanvrager heeft aangegeven dat hemelwater op eigen terrein wordt geborgen en geïnfiltrerd.

• *Milieu*

Voor het project is een akoestisch onderzoek uitgevoerd d.d. 8 mei 2006. De voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder van 50 dB(A) wordt ter plaatse van de woning als gevolg van het wegverkeer op de Boshovensestraat met marginaal 1 dB(A) overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) wordt niet overschreden. Ontheffing van de Wet geluidhinder is in deze situatie benodigd. Doordat de bebouwingsafstand van de woning tot de wegas van de Boshovensestraat is vergroot van 10,60 meter naar 12,50 meter, kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder van 50 dB(A) en is er geen ontheffing benodigd.

De invloed van het plan op de luchtkwaliteit valt te verwaarlozen en leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. Op grond daarvan is besloten om geen luchtkwaliteitonderzoek uit te voeren.

In opdracht van Actief Bodembeheer de Kempen (AbdK) heeft in augustus 2006 een bodemsanering plaatsgevonden. De locatie was verontreinigd met zware metalen als gevolg van de sintelverharding. Als terugsaneerwaarde is de verbijzonderde BGW-2 (wonen met siertuin) aangehouden. Voor zware metalen (muv lood) is dat de interventiewaarde. Het evaluatierapport is beoordeeld door de provincie Noord-Brabant. In het nader onderzoek (d.d. 18-11-2005) en het evaluatieverslag (december 2006) worden de onderzoeksresultaten van enkele zware metalen in de grond en het grondwater op het zuidelijke terreindeel besproken. In het nader onderzoek wordt melding gemaakt van een verkennend onderzoek, dit blijkt echter onjuist te zijn, het blijkt een locatiebezoek te zijn geweest.

De te bouwen woning is in zijn geheel gesitueerd op het gesaneerde gedeelte. Doordat de grond daar reeds 1 a 1,5 meter is afgegraven en vervangen door schone (gecertificeerde) grond en het grondwater ter plaatse is bemonsterd achten wij een nader verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 niet nodig.

Aan de Boshovensestraat 9 is een hoveniersbedrijf gevestigd. Het bouwblok van de Boshovensestraat 9 is gekoppeld aan het bouwblok Boshovensestraat 4a aan de overzijde van de Boshovensestraat 4. Op het bouwblok van Boshovensestraat 4 ligt een hindercirkel van 30 meter, conform 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. De op te richten woning ligt echter buiten deze hindercirkel.

• *Cultuurhistorische en archeologische waarden*

De projectlocatie ligt in een gebied met hoge of middelhoge indicatieve archeologische waarden. De ontwikkeling betreft meer dan 100 m², een archeologisch vooronderzoek is in beginsel verplicht. De ontwikkeling betreft op een locatie waar voorheen reeds een woonboerderij heeft gestaan, tevens is de

bodem op die plek 1 a 1,5 meter afgegraven en vervangen door andere grond in verband met een sanering. Wij achten een archeologisch onderzoek dan ook niet nodig. Mochten er tijdens de bouw archeologische waarden worden aangetroffen, dan dient de bouw te worden stilgelegd en de gemeente te worden geïnformeerd.

De af te breken stallen hebben geen van belang zijnde cultuurhistorisch waardevolle waarden en kunnen dus worden gesaneerd.

De projectlocatie is tevens gelegen op een vlak met redelijk hoge historische geografie. Dit betreft het Akkercomplex Walik (CHW-code V267). De karakteristiek betreft een akkercomplex met esdek, bolle ligging, openheid, steilranden, zandpaden, wallen en (restanten van) hakhout. Akkercomplexen dateren in eerste aanleg uit de late middeleeuwen (1250-1500). Voordien lagen hier kleinschalige cultuurlandschappen. Midden over de akker loopt een zandweg Stevertse Baan, een onderdeel van de oude landweg tussen Steensel en Westerhoven. Aan de westzijde van het akkercomplex een gebied met latere ontginningen in de vorm van, deels door wallen omgeven, kampjes. De oudste kampjes dateren waarschijnlijk uit de 17^e eeuw. Aan de oostzijde is een deel van het oorspronkelijke akkercomplex bebouwd. Het gebied kent een samenhang met het buurtschap Walik.

Door de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te saneren en het waardevolle akkercomplex te behouden en versterken wordt er een verbetering van de kwaliteit van de omgeving zal bereikt. Dit zal nog meer worden gewaarborgd wanneer het de woning past binnen het aldaar aanwezige historisch geografische vlak.

- *Stedenbouw*

Door de sanering van de diverse bedrijfsgebouwen op de locatie ontstaat een aanzienlijke massavermindering op de locatie. Op de locatie van de vroegere bedrijfsbebouwing wordt een nieuwe woning met vrij forse omvang gerealiseerd. Ten aanzien van de bestaande situatie treedt echter een aanzienlijke massavermindering plaats.

In de situatieschets van het plan wordt voldoende rekening gehouden met afstanden tot de zijdelingse perceelsgrens (groter dan 5 meter) en wordt de nieuwe woning in de bestaande voorgevelrooilijn gesitueerd. De woning zal hierdoor goed aansluiten in de omgeving.

De woning wordt geplaatst op een locatie waar vroeger ook al een woning van dergelijk formaat heeft gestaan. Het totale plan zal zorgen voor een kwaliteitsverbetering ten opzichte van de huidige situatie met bedrijfsbebouwing. De doorzichten naar het buitengebied en de structuur van de Boshovensestraat met bebouwingsclusters en doorzichten naar het achterliggende gebied wordt door het plan niet in negatieve zin aangetast.

Stedebouwkundig gezien pas de nieuwe woning voldoende in zijn omgeving, ondanks de forse omvang van de woning. Er treedt door de uitvoering van dit plan aanzienlijke kwaliteitsverbetering op. Stedebouwkundig gezien is het plan akkoord.

Bij de beoordeling in welstand zal getoetst moeten worden op welstand PLUS niveau, aangezien de Boshovensestraat behoort tot de bijzondere historische dorpse bebouwingslinten, vanwege de historische bebouwing die hier nog is terug te vinden. De uitstraling van de nieuw te realiseren woning zal hier dus goed op aan moeten sluiten.

- *Mobiliteit en parkeren*

Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein.

- *Financieel economische haalbaarheid*

Een planschade overeenkomst is gesloten.

Afweging

- *beoordeling t.o.v. rijks- provinciaal gemeentelijk beleid*

Het is afweegbaar een woning op te richten in ruil voor de sanering van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en behoud en versterking van de waardevolle akkers.

- *beoordeling relevante aspecten*

Zie relevante aspecten

- *resultaat procedure (beoordeling zienswijzen)*

PPC heeft reeds aangegeven dat het afweegbaar is om een woning op te richten van maximaal 500m³ in ruil voor sanering en landschapsontwikkeling. Het plan is gedurende het PPC advies echter nog aangepast, het betreft nu een woning van 1000m³. Het voornemen om medewerking te verlenen is gepubliceerd en heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Conclusie

Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, vrijstelling kan derhalve worden verleend.

Bijlagen

1. Aanvraag
2. Door aanvrager opgestelde ruimtelijke onderbouwing (separaat toegevoegd)
3. Topografische kaart
4. Kadastrale kaart
5. Luchtfoto
6. Bestemmingsplan voorschriften
7. Kaart D.P.O.
8. Beplantingsplan (deels separaat toegevoegd)
9. Publicatie
10. Advies waterbeheerder
11. Akoestisch onderzoek
12. PPC-advies



TE SLOPEN GEBOUWEN:

- | | |
|----------------------------|-----------------------|
| 1. BOERDERIJ | 204 M2 REEDS GESLOOPT |
| 2. STALLEN /
MESTKELDER | 775 M2 |
| 3. SCHUUR | 248 M2 |
| TOTAAL | 1227 M2 SLOPEN |
| 4. WOONHUIS | |
| 5. BIJGEBOUW | |

Project STEDENBOUWK. ONDERZOEK RIETHOVEN

Onderwerp BESTAANDE SITUATIE

Proj.nr. 206.487 Blad 09

Schaal 1:500

Datum 21-03-2007

Get. AvB

ARCHITEKTENBURO
BOON & SLAGTER bv bna





Contour oorspronkelijke
boerderij, 1973 gesloopt





NIEUWE GEBOUWEN:

WOONGEBOUWEN

- MAX. 1000 m³ BINNEN GESTIPPELD VLAK
- VOORGEVEL ROOILIJN OP 12.5 M UIT AS WEG
- NOKHOOGTE MAX. 10M.
- GOOTHOOGTE MAX. 4M.
- HELLINGSHOEK DAK 35 - 50 °

BIJGEBOUWEN

- MAX. 75 m² BINNEN GESTIPPELD VLAK
- NOKHOOGTE MAX. 5,5M.
- GOOTHOOGTE MAX. 2,5 - 3,8M.
- HELLINGSHOEK DAK 35 - 50 °

VOORSTEL BEPLANTING:

- 3 NIEUW TE PLAATSEN LINDENBOMEN
- 136M¹ NIEUWE BEUKENHAAG
- 72M¹ NIEUWE HOUTWAL OPEN
- 134M¹ NIEUWE HOUTWAL DICT

Project STEDEBOUWK. ONDERZOEK RIETHOVEN

Onderwerp NIEUWE SITUATIE

Proj.nr. 206.487 Blad 10

Schaal 1:500

Datum 25-04-2007

Get. AvB

ARCHITEKTENBURO
BOON & SLAGTER bv bna



