

Landschappelijke inpassing
Boshovensestraat 8-8a, Riethoven

Fam. A. van Reijen, Buizerd 49, 5508 KA
Veldhoven

Gemeente Bergeijk

Landschappelijke inpassing Boshovensestraat 8-8a, Riethoven

Fam. A. van Rijen, Veldhoven

Gemeente Bergeijk



Jonkers Advies
Adviseurs in Omgevingsrecht
Weldsehei 4
5508 WR Veldhoven
040 255 48 77

Adviseur:
M.A.M. Jonkers

Datum:
31 oktober 2016

Versie:
2

Status:
Definitief

Inhoud

1. Inleiding.....	3
2. Het initiatief.....	4
3. De landschappelijke inpassing.....	6
4. De landschapsinvesteringsregeling De Kempen (LIR)	6
5. Conclusies.....	8

Bijlagen:

Bijlage 1: inrichtingsplan landschappelijke inpassing

Bijlage 2: overzicht van soorten en aantallen bomen en heesters

Bijlage 3: kostenraming

1. Inleiding

De heer en mevrouw Van Reijen hebben in oktober 2015 de eigendom verworven van het perceel Boshovensestraat 8-8a te Riethoven, gemeente Bergeijk. Dat betreft een voormalige boerderij, waarvoor op 10 augustus 1970 reeds een bouwvergunning is verleend voor het verbouwen van het (voormalige) boerderijlichaam tot twee woningen. Die verbouwing is destijds ook feitelijk gerealiseerd waarbij het deel van de boerderij, waar voorheen de stal gesitueerd was, geschikt is gemaakt voor bewoning. Aan dat deel van het gebouw is destijds ook het huisnummer 8a toegekend.

De initiatiefnemer heeft de wens om het bestaande gebouw te slopen en te vervangen door een twee onder een-kap woning die, ten opzichte van het huidige gebouw, een kwartslag wordt gedraaid. Die nieuwe situering kan niet worden gerealiseerd binnen het bestaande bestemmingsvlak "Wonen" vanwege de geringe breedte daarvan aan de voorzijde. Daarom is een herschikking van bestemmingsvlakken noodzakelijk is.

Het plan wordt gerealiseerd via een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en planologisch afwijken volgens artikel 2.12, lid 1, sub a, 3° (het zogenaamde projectafwijkingsbesluit). Die aanvraag is intussen ook ingediend.

Omdat het projectafwijkingsbesluit het onderliggende bestemmingsplan niet wijzigt, moet de wijziging van de bestemmingsvlakken "Wonen" en "Agrarisch" alsmede het gewijzigde bouwvlak alsnog worden opgenomen in een bestemmingsplan. De gemeente is thans doende met een actualisering van het bestemmingsplan Buitengebied en overeengekomen is dat dit initiatief daarin wordt meegenomen.

Nu er sprake is van een vergroting van het bestemmingsvlak "Wonen", geldt op basis van de Verordening Ruimte van de provincie de verplichting om bij te dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap.

Daarnaast is het zo dat de inhoud van de woning groter is dan beleidsmatig door de gemeente wordt aangehouden. De gemeente Bergeijk hanteert als maximale maat voor een burgerwoning in het buitengebied 750 m³, waarbij ondergrondse bebouwing overigens niet wordt meegerekend voor de inhoud. Omdat hier sprake is van één bouwlichaam waarin twee woningen worden ondergebracht, geldt voor het volledige bouwlichaam in beginsel een maat van 1500 m³ (2 x 750 m³).

Een aantal Kempengemeenten heeft een beleidsnotitie opgesteld, waarin de uitgangspunten zijn geformuleerd over de wijze waarop wordt de verbetering van de kwaliteit van het landschap moet worden vormgegeven. Dat is de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. 24 augustus 2012 (LIR). Ter uitwerking daarvan wordt dit rapport opgesteld.

2. Het initiatief

Het initiatief behelst het slopen van het bestaande pand en het terugbouwen van een nieuw pand in de vorm van een moderne “woonschuur”. Dat nieuwe pand wordt ten opzichte van het bestaande gebouw 90° gedraaid. Op de onderstaande luchtfoto is de bestaande situatie weergegeven.



Figuur 1 luchtfoto bestaande situatie

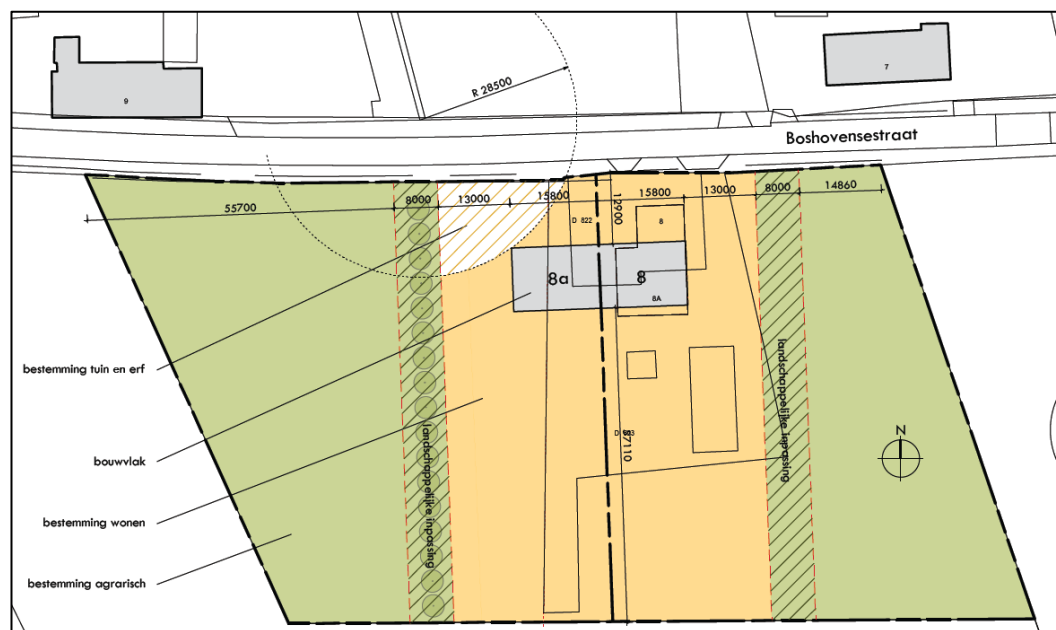
Zoals uit de luchtfoto blijkt, liggen de woningen Boshovensestraat 8 en 8a thans achter elkaar. Die ligging is onder meer vanuit privacyoverwegingen niet optimaal. Door die ligging is het immers zo dat de toegang naar de achterste woning altijd over het voorperceel loopt. Daarnaast is het zo dat de behoefte aan een eigen achtertuin voor elk van de woningen de voorkeur heeft. De initiatiefnemer is daarom voornemens om het bestaande hoofdgebouw te slopen. De aanwezige schuur/paardenstal oostelijk op het perceel zal worden gehandhaafd.

Zoals op de onderstaande figuur is te zien, worden de woningen ten opzichte van de huidige situatie een kwartslag gedraaid, waarmee de lange gevel naar de straat wordt gericht. Voorts worden de woningen, ten opzichte van de ligging van de huidige voorgevel, naar achteren geplaatst.

Een en ander is alleen realiseerbaar met een herschikking van de bestemmingsvlakken voor de agrarische bestemming en de woonbestemming. Het bestemmingsvlak Wonen wordt aan de oostzijde (waar dit thans geert), recht getrokken en enigszins verkleind. Aan de westzijde wordt dat bestemmingsvlak enigszins uitgebreid.

Per saldo wordt het bestemmingsvlak “Wonen” ten opzichte van de huidige situatie vergroot. Dat vlak bedraagt thans ongeveer 3300 m² en wordt in de nieuwe situatie 4600 m². Gelet op de ligging van de woningen in het buitengebied, levert dat een acceptabel bestemmingsvlak op. De diepte van het huidige bestemmingsvlak blijft met ongeveer 80 meter ongewijzigd.

Daarnaast is de inhoud van de beide woningen gezamenlijk groter dan 1500 m³. Op basis van de door de gemeente gehanteerde wijze van meten bedraagt de inhoud van het hoofdgebouw, waarin dus de beide woningen zijn opgenomen, volgens de thans voorliggende aanvraag, 1697,5 m³. Een deel van die grotere inhoud wordt gecompenseerd door de toegelaten oppervlakte voor aan-, uit- en bijgebouwen te verkleinen van 170 m² naar 150 m² per woning. Daarmee wordt de grotere inhoud met in totaal 170 m³ gecompenseerd. Aldus resteert nog 27,9 m³ (afgerond 28 m³) te compenseren. Met de gemeente is overeengekomen dat dit kan plaatsvinden via toepassing van de landschapsinvesteringsregeling.



Figuur 2 ligging nieuw bouwvlak en bestemmingsvlakken “Wonen” en “Agrarisch” met de aanduiding van de zones voor landschappelijke inpassing

Aan de westzijde ligt thans een beplantingsstrook die moet worden verwijderd om de bouw van de woningen mogelijk te maken. Het daarin aanwezige groen is niet van grote waarde. Daarom wordt op de nieuwe begrenzing van de bestemming “Wonen”, maar gelegen binnen de bestemming Agrarisch, een nieuwe landschappelijke inpassingsstrook aangelegd. Die zal robuust worden vormgegeven en voorzien van inheemse beplanting, passend bij de omgeving. Tevens zal aan de oostzijde van het bestemmingsvlak “Wonen” een landschappelijke inpassingsstrook worden opgenomen en zullen ook aan de voorzijde enkele solitaire bomen worden geplaatst.

3. De landschappelijke inpassing

In de onderstaande figuur is de wijze van uitvoering van de landschappelijke inpassing weergegeven. In bijlage 1 is deze in groter formaat opgenomen.



Figuur 3 overzicht van de te realiseren landschappelijke inpassing.

Aan beide zijden van het bestemmingsvlak “Wonen” wordt derhalve voorzien in een robuust vormgegeven groen lint, bestaande uit bomen en heesters. De oppervlakte per strook zal ongeveer 640 m² bedragen met een gemiddelde breedte van 8 meter. In totaal derhalve 1280 m².

Er is gekozen voor een inheemse beplanting met een afwisseling van bomen en heesters, zoals aanbevolen door het Brabants Landschap, waardoor aan beide zijden een ruig groen lint ontstaat. De heesters worden geplant in groepen van 5 tot 7 per soort en op een onderlinge afstand van 1.25 meter. De bomen worden geplant op een onderlinge afstand van ongeveer 8 meter.

In bijlage 2 bij dit rapport is een overzicht opgenomen met de te gebruiken soorten beplanting, alsmede de aantallen per soort.

In bijlage 3 is een kostenraming opgenomen van de te treffen maatregelen.

4. De landschapsinvesteringsregeling De Kempen (LIR)

In artikel 3.2. van de Verordening Ruimte van de provincie Noord Brabant wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied moeten bijdragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Ter uitvoering daarvan hebben de Kempengemeenten de “Landschapsinvesteringsregeling De Kempen” (LIR) vastgesteld. De laatste versie van deze notitie dateert van 12 augustus 2012. Deze regeling is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied, die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend. Dit initiatief kan in het kader van deze regeling worden gekenschetst als een categorie-3 ontwikkeling, omdat er sprake is van een vergroting van het bestemmingsvlak Wonen ten laste van een bestemming “Agrarisch onbebouwd”, alsmede van het vergroten van de inhoud van de woning.

In de huidige situatie bedraagt het vlak met de bestemming “Wonen” ongeveer 3300 m² en in de gewenste nieuwe situatie ongeveer 4600 m². Derhalve is sprake van een vergroting van dat vlak met 1300 m². Daarnaast is sprake van het vergroten van de inhoud van de woning met 28 m³ (na aftrek van de compensatie via vervallen extra bijgebouwen).

Bij dergelijke ontwikkelingen is in de LIR een methodiek gekozen waarbij gewerkt wordt met gestandaardiseerde normbedragen (forfaitaire bedragen) per ruimtelijke ontwikkeling. Hierbij wordt de waardestijging van de planologische wijziging vastgesteld en vervolgens dient 20% van die waardestijging te worden geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap. In onderstaande tabel is dat voor deze situatie nader uitgewerkt.

Berekening tegenprestatie kwaliteitsverbetering volgens Landschapsinvesteringsregeling De Kempen				
Gewenste ontwikkeling	Waardestijging forfaitair € 55,- per m²	Waardestijging forfaitair € 100,- per m³	Basisinspanning 20% van de waardestijging	Te realiseren inspanning volgens plan
Vergroten Woonbestemming ten laste van Agrarisch onbebouwd met totaal 1300 m ²	€ 71.500,-		€ 14.300,-	€ 30.163,-
Vergroten inhoud woning		€ 2800,-	€ 560,-	
Totaal te leveren inspanning			€ 14.860,-	
Geleverde inspanning volgens plan				€ 30.163,-

Uit deze tabel blijkt dat de noodzakelijke basisinspanning met het voorgenomen plan ruimschoots wordt gerealiseerd, zodat daaruit de conclusie kan worden getrokken dat met het realiseren van het initiatief wordt voldaan aan de eis van investering in de kwaliteit van het landschap overeenkomstig de Verordening Ruimte en de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen.

5. Conclusies

De volgende conclusies kunnen worden getrokken:

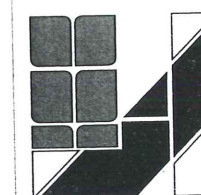
1. Het initiatief omvat het vergroten van het bestemmingsvlak “Wonen” ten laste van de bestemming Agrarisch onbebouwd met in totaal 1300 m², alsmede het vergroten van de inhoud van de woning met 28 m³;
2. Op basis van de landschapsinvesteringsregeling De Kempen wordt het initiatief beschouwd als een categorie C-ontwikkeling, waarbij voor de kwaliteitsverbetering wordt uitgegaan van forfaitaire bedragen;
3. De te leveren inspanning is gewaardeerd op € 14.860,- . De inspanning op basis van dit plan bedraagt € 30.163,-. Met de voorgenomen vormgeving van de landschappelijke inpassing wordt derhalve ruimschoots voldaan aan de basisinspanning, waarmee het initiatief voldoet aan de eisen van kwaliteitsverbetering van het landschap zoals die gelden op basis van de Verordening Ruimte van de provincie Noord Brabant alsmede aan de eisen van de gemeente Bergeijk.



2X GROEN LINE 8M. BREEDT.

OPDR. FAMILIE VAN REIJEN
BOSHOUWCESTRAAT. 8/8A
RIETHOVEN.

J. okk.
2016



Hoveniersbedrijf
Jeroen van Lange

Tuinontwerp/Tuinaanleg/Onderhoud

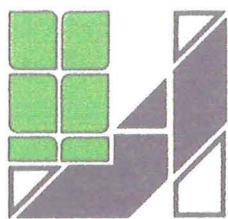
Boshovensestraat 9
5561 AR Riethoven
Tel. 040 2045544

Kwekerij
Boshovensestraat 4a
5561 AR Riethoven

www.jeroenvanlange.nl



Lid vhg



Hoveniersbedrijf Jeroen van Lange

Tuinontwerp/Tuinaanleg/Onderhoud
Boshovensestraat 9
5561 AR Riethoven
Tel.(040) 2045544

Riethoven, 29 augustus 2016

Familie van Reijen
Boshovensestraat 8 8a

Groenlint, plan landschappelijke inpassing beplanting, uitgaande van inheemse soorten en robuust uitgevoerd.

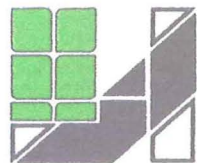
Beplanting:

Bomen:

9	Amalanchier Lamarckii	14/16	a	€ 185,-
9	Alnus Glutinosa	12/14	a	€ 69,75
9	Castania Sativa	12/14	a	€ 67,50
10	Carpinus Betulus	12/14	a	€ 71,50
9	Cornus Controversa	12/14	a	€ 87,-
9	Fagus Sylvatica	12/14	a	€ 87,50
9	Fraxinus Excelsior	12/14	a	€ 82,50
9	Prunus Domestica	12/14	a	€ 75,-
11	Quercus Robur	12/14	a	€ 77,50

Heesters:

80	Amalanchier Laevis	100/125	kl	a	€ 8,95
82	Corylus Avellana	120/140	w	a	€ 2,30
80	Euonimus Europea	100/120	kl	a	€ 6,95
90	Hippophae Rhamnoides	50/80	w	a	€ 1,50
80	Phyladelphus Hybride	60/100	w	a	€ 1,50
80	Prunus Spinosa	120/150	w	a	€ 1,80
80	Rosa Carnea	80/100	w	a	€ 1,60
90	Rosa Egelantier	60/100	w	a	€ 1,60
80	Salix Viminalis	80/100	w	a	€ 1,-
80	Sambucus Nigra	100/125	w	a	€ 2,70
80	Seringa Vulgare	100/125	w	a	€ 1,90
80	Viburnum Opulus	80/120	w	a	€ 2,10
78	Ilex Hybride	60/80	k	a	€ 8,45



**Hoveniersbedrijf
Jeroen van Lange**

Aan: **Familie van Reijen**

**Boshovensestraat 8/8a
5561 AR Riethoven**

Riethoven, 12-10-16

Betreft begroting : landschappelijk inpassingsplan, groen lint Boshovensestraat 8 en 8a

Relatienummer : 2148

Aantal	art.nr.	Omschrijving	Stuksprijs	±	subtotaal (BTW laag)	subtotaal (BTW hoog)
1		beplanting totaal bomen	7.454,00	L	7.454,00	
1		beplanting totaal heesters	3.198,00	L	3.198,00	
60		m3 veencompost	35,50	L	2.130,00	
18		m3 bomengrond	45,50	L	819,00	
84		boompalen + band	16,30	H		1.369,20
1		grondbewerking	1.719,00	H		1.719,00
1		arbeidskosten totaal	9.925,00	H		9.925,00

Handtekening voor accord:

Subtotaal excl. BTW:	13.601,00	13.013,20	26.614,20
BTW 6% :	816,06		816,06
BTW 21% :		2.732,77	2.732,77
Totaal :		€	30.163,03

In de verwachting U een passende aanbieding te hebben gedaan, zie ik Uw gewaardeerde opdracht met belangstelling tegemoet.