

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING VORMVERANDERING BESTEMMINGSVLAKKEN EN  
VERVANGENDE NIEUWBOUW 2 WONINGEN LOCATIE BOSHOVENSESTRAAT 8-8A,  
RIETHOVEN

**FAM. A. VAN REIJEN**

Buizerd 49, 5508KA Veldhoven

JONKERS ADVIES  
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT  
WELDSEHEI 4  
5508 WR VELDHOVEN  
040 255 48 77

|                |                  |         |            |
|----------------|------------------|---------|------------|
| ADVISEUR:      | DATUM:           | VERSIE: | STATUS:    |
| M.A.M. JONKERS | 11 NOVEMBER 2016 | 3.0     | DEFINITIEF |

## INHOUDSOPGAVE

|           |                                                   |           |
|-----------|---------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding</b>                                  | <b>5</b>  |
| <b>2.</b> | <b>Projectlocatie</b>                             | <b>6</b>  |
| <b>3.</b> | <b>Huidig planologisch regime</b>                 | <b>7</b>  |
| <b>4.</b> | <b>Huidige situatie</b>                           | <b>8</b>  |
| <b>5.</b> | <b>Gewenste situatie</b>                          | <b>9</b>  |
| <b>6.</b> | <b>Toetsing aan beleid</b>                        | <b>11</b> |
| 6.1.      | Rijksbeleid.....                                  | 11        |
| 6.1.1.    | Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte .....     | 11        |
| 6.1.2.    | Besluit algemene regels ruimtelijke ordening..... | 11        |
| 6.2.      | Provinciaal beleid .....                          | 12        |
| 6.2.1.    | Structuurvisie Ruimtelijke Ordening .....         | 12        |
| 6.3.      | Verordening Ruimte 2014.....                      | 13        |
| 6.4.      | Gemeentelijk beleid .....                         | 14        |
| 6.4.1.    | Structuurvisie Bergeijk .....                     | 14        |
| 6.4.2.    | Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties .....        | 14        |
| <b>7.</b> | <b>Ruimtelijke aspecten</b>                       | <b>15</b> |
| 7.1.      | Stedenbouwkundige inpassing.....                  | 15        |
| 7.2.      | Landschappelijke inpassing .....                  | 15        |
| 7.3.      | Archeologie .....                                 | 17        |
| 7.4.      | Cultuurhistorie.....                              | 18        |
| 7.5.      | Conclusies.....                                   | 19        |
| <b>8.</b> | <b>Milieu aspecten</b>                            | <b>20</b> |
| 8.1.      | Wegverkeerslawaaï .....                           | 20        |
| 8.2.      | Bedrijven en milieuzonering.....                  | 21        |
| 8.2.1.    | Algemeen.....                                     | 21        |
| 8.2.2.    | Beoordeling .....                                 | 22        |
| 8.3.      | Geurhinder .....                                  | 24        |
| 8.4.      | Luchtkwaliteit .....                              | 24        |
| 8.5.      | Bodemkwaliteit .....                              | 25        |
| 8.6.      | Externe veiligheid .....                          | 25        |
| 8.7.      | Kabels en leidingen .....                         | 26        |
| 8.8.      | Natuur en ecologie .....                          | 26        |
| 8.9.      | Water .....                                       | 28        |

|       |                 |    |
|-------|-----------------|----|
| 8.10. | Conclusies..... | 28 |
| 9.    | Eindconclusie   | 29 |

**Bijlagen:**

- Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder woningbouwplan Boshovensestraat 8-8a te Riethoven, K&M Akoestisch Adviseurs, 4 juli 2016;
- Verkennend bodemonderzoek Boshovensestraat 8-8a Riethoven, Inpijn Blokpoel d.d. 25 juli 2016
- Quickscan Flora en Fauna Mariëndonkstraat tussen 9 en 13, Kruidbos Ecologisch Adviesbureau, d.d. 11 juli 2016
- Rapport Landschappelijke inpassing Jonkers Advies, 31 oktober 2016

## 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. Het 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 was, geschikt gemaakt is voor bewoning. Aan dat deel van het gebouw is destijds ook het huisnummer 8a toegekend.

Bij de totstandkoming van het eerdere bestemmingsplan is verzuimd om een passende aanduiding op te nemen waaruit blijkt dat ter plaatse twee woningen aanwezig mogen zijn. Toegezegd is om deze correctie bij de tweede herziening van bestemmingsplan Buitengebied op te nemen. Die herziening wordt thans voorbereid.

De initiatiefnemer heeft de wens om het bestaande gebouw te slopen en te vervangen door een twee onder een-kap (in de vorm van een moderne “woonschuur”) 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 aan de voorzijde. Daarom is een herschikking van bestemmingsvlakken noodzakelijk.

Deze ruimtelijke onderbouwing is bedoeld om de wijziging van het bestemmingsvlak te motiveren en het nieuwe bouwvlak vast te leggen en dient tevens als onderlegger voor de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en planologisch afwijken. De aanvraag voor die vergunning vindt plaats met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, 3° van de Wabo.

De gemeente is thans doende met het opstellen van een wijziging van het bestemmingplan Buitengebied. Daarin kan de herschikking van het bestemmingsvlak worden meegenomen. Omdat het nog enige tijd duurt alvorens dat plan zal worden vastgesteld zal derhalve, vooruitlopend daarop, de verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen plaatsvinden via een projectafwijkingbesluit (artikel 2.12, lid 1, onder a, 3°). Daartoe wordt een aparte procedure doorlopen.

## 2. PROJECTLOCATIE

Het perceel is gelegen aan de Boshovensestraat in het buitengebied van de gemeente Bergeijk. De Boshovensestraat is een historisch bebouwingslint en fungeert als ontsluiting van Riethoven in de richting van Bergeijk en Eersel. Gezien vanaf de kern Riethoven is er aan de noordzijde van de Boshovensestraat sprake van enige dichtheid aan bebouwing die in westelijke richting afneemt. Aan de zuidzijde van de Boshovensestraat is slechts beperkt bebouwing aanwezig. Aan de Boshovensestraat zijn voornamelijk burgerwoningen gelegen. Daarnaast komen ook enkele agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven voor. In de directe omgeving van het perceel zijn enkele woningen aanwezig en is bovendien een hoveniersbedrijf gevestigd. Ook liggen in de verdere omgeving van het perceel enkele agrarische percelen. Hierna is een uitsnede van de projectlocatie opgenomen.



Figuur 1 Uitsnede luchtfoto projectlocatie Boshovensestraat 8 en 8a

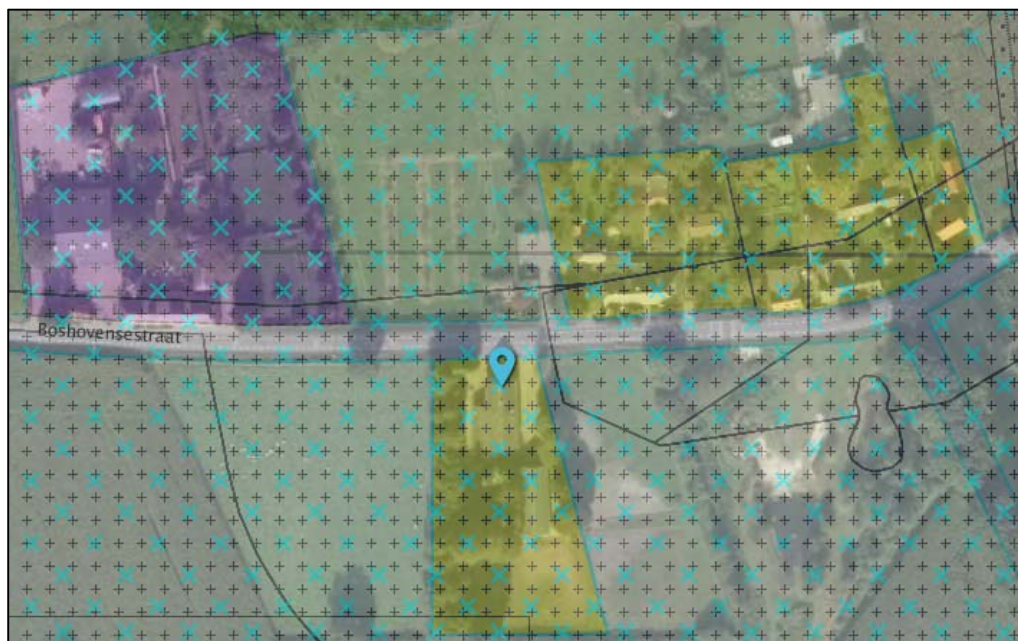
### 3. HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME

Het perceel is gelegen in het plangebied van bestemmingsplan “Buitengebied 2014, eerste herziening”. Het perceel heeft deels de bestemming “Wonen” en deels “Agrarisch”. Zoals hiervoor reeds is beschreven, is eerder per abuis in het bestemmingsplan geen specifieke aanduiding opgenomen die recht geeft op de aanwezigheid van twee woningen op de percelen, zoals die feitelijk reeds tientallen jaren aanwezig zijn. Ingevolge artikel 19.2.1 sub a, mag het aantal woningen daarom maximaal 1 bedragen. Met de komende herziening van het bestemmingsplan wordt deze omissie hersteld.

Ook hebben de percelen een dubbelbestemming, te weten “Waarde – archeologie 4.1”. Ingevolge de bestemming “Wonen” mag per bestemmingsvlak één woning aanwezig zijn, alsmede aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven, erven, tuinen en groenvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf en paden, wegen en parkeervoorzieningen.

Bij vervangende nieuwbouw moet minstens 30% van de nieuwe woning op bestaande fundamenteën worden gebouwd. De inhoud van een woning mag maximaal 750 m<sup>3</sup> (per woning) bedragen. De oppervlakte voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt per woning maximaal 120 m<sup>2</sup>.

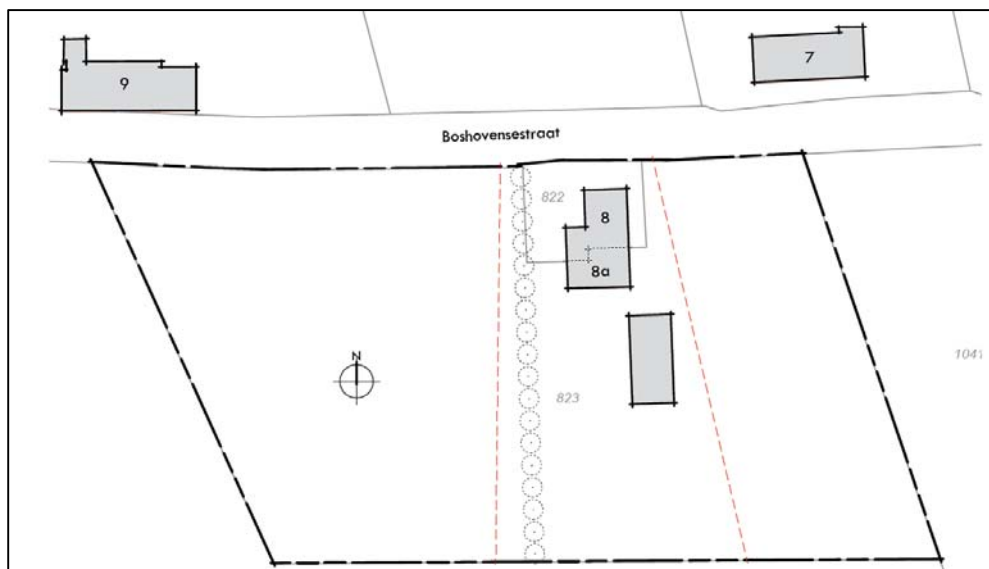
Hierna is een uitsnede van de verbeelding van het thans geldende bestemmingsplan “Buitengebied 2014, eerste herziening” opgenomen.



Figuur 2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Buitengebied, eerste herziening 2014” Boshovensestraat 8-8a, Riethoven

## 4. HUIDIGE SITUATIE

Thans zijn op het perceel twee woningen aanwezig die, gezien vanaf de straatzijde, achter elkaar zijn gelegen. De volgende figuur laat dat zien.



Figuur 3 Huidige ligging van de woningen aan de Boshovensestraat 8 en 8a

De rode onderbroken lijnen geven globaal de huidige begrenzing van het bestemmingsvlak van de bestemming “Wonen” aan. De beide delen ter weerszijden daarvan hebben de bestemming “Agrarisch” en zijn thans in gebruik als dierenweide.

De zwarte onderbroken lijn is de grens van het eigendomsperceel van de initiatiefnemer. Aan de westzijde van de woningen is een groenstrook aanwezig. De kwaliteit van de beplanting in die strook is zeer matig.

## 5. GEWENSTE SITUATIE

De huidige ligging van twee woningen achter elkaar 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.



Figuur 4 Tekening van de gewenste situatie voor Boshovensestraat 8 en 8a

Zoals op de bovenstaande figuur is te zien, worden de woningen een kwarts slag gedraaid. Voorts worden de woningen, ten opzichte van de ligging van de huidige voorgevel, naar achteren geplaatst. Bij de situering van de nieuwe woningen is rekening gehouden met dezelfde theoretische afstand tot het tegenovergelegen hoveniersbedrijf als thans het geval is. In het hoofdstuk Milieuaspecten wordt dat nader toegelicht. Daarnaast is rekening gehouden met het handhaven van een vrij uitzicht voor de twee woningen die aan beide zijden tegenover de projectlocatie liggen. Voorts is rekening gehouden met de eis uit het bestemmingsplan dat de nieuwe woningen voor minimaal 30% op de bestaande fundering moeten worden gesitueerd. De zwarte onderbroken lijn in het midden van de tekening geeft aan hoe de percelen in de nieuwe situatie kadastraal kunnen worden gesplitst. Op die wijze hebben de beide woningen een eigen toegang alsmede een eigen achtertuin, waarmee de privacy is gewaarborgd.

Een en ander is slechts 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 het vlak uitgebreid. Per saldo wordt het bestemmingsvlak Wonen ten

opzichte van de huidige situatie vergroot. Dat bedraagt thans ongeveer 3300 m<sup>2</sup> en wordt in de nieuwe situatie 4600 m<sup>2</sup>. Gelet op de ligging van de woningen in het buitengebied levert dat een acceptabel bestemmingsvlak op.

De diepte van het huidige bestemmingsvlak kan ongewijzigd blijven. Die bedraagt thans ongeveer 80 meter. Dat biedt dan tevens de mogelijkheid om binnen die woonbestemming een door de initiatiefnemers gewenste paardenbak te realiseren.

Aan de westzijde van het bestemmingsvlak zal worden voorzien in een nieuwe landschappelijke inpassing, zulks ter vervanging van de bestaande groenstrook. Die is thans immers gesitueerd op de locatie waar het nieuwe hoofdgebouw moet komen en moet derhalve worden vervangen. Die nieuwe landschappelijke inpassing zal robuust worden vormgegeven, een breedte hebben van ongeveer 8 meter en voorzien van inheemse beplanting, passend bij de omgeving. Tevens zal aan de oostzijde van het bestemmingsvlak Wonen een landschappelijke inpassingsstrook worden opgenomen. Verderop in dit document wordt die landschappelijke inpassing nader toegelicht.

De woningen kunnen met de thans gekozen situering worden herbouwd met inachtneming van de voorwaarde uit het bestemmingsplan dat bij vervangende nieuwbouw minstens 30% op de bestaande fundamenteën moet worden gerealiseerd.

Het ontwerp voorziet in één bouwmassa in de vorm van een moderne “woonschuur”, waarin beide woningen zijn opgenomen. Voor woningen in het buitengebied hanteert de gemeente een inhoudsmaat van 750 m<sup>3</sup>. De inhoud van de beide woningen gezamenlijk groter dan 1500 m<sup>3</sup>. 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, 1697,9 m<sup>3</sup>.

Een deel van die grotere inhoud wordt gecompenseerd door de toegelaten oppervlakte voor aan-, uit- en bijgebouwen te verkleinen van 170 m<sup>2</sup> naar 150 m<sup>2</sup> per woning. Daarmee wordt de grotere inhoud met in totaal 170 m<sup>3</sup> gecompenseerd. Aldus resteert nog 27,9 m<sup>3</sup> (afgerond 28 m<sup>3</sup>) te compenseren. Met de gemeente is overeengekomen dat dit kan plaatsvinden via toepassing van de landschapsinvesteringsregeling. In een separaat rapport is dat nader uitgewerkt.

## 6. TOETSING AAN BELEID

In dit hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan het relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid en regelgeving.

### 6.1. Rijksbeleid

#### 6.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) door het Rijk vastgesteld. De Structuurvisie bevat de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028 met een doorkijk naar 2040. In de structuurvisie wordt ingestoken op een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Het Rijk hanteert hierbij een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve betrokkenheid van het Rijk. De Rijksoverheid houdt hiermee vast aan het doel van de Wro; decentraal waar kan, centraal waar moet. Hiernaast komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei, geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Daarnaast wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd, om zorgvuldig ruimtegebruik te bewerkstelligen. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan moet er gezorgd worden voor een optimale bereikbaarheid.

#### *Toetsing initiatief*

Voor het plangebied doet de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geen concrete uitspraken. Er spelen ook geen ontwikkelingen die raken aan het nationale belang. Het ruimtelijke beheer en de ruimtelijke invulling van het gebied worden aan gemeente en provincie overgelaten.

#### 6.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (afgekort: Barro) geborgd. Dat is op 30 december 2011 in werking is getreden. In het Barro is een aantal projecten die van Rijksbelang zijn, genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd.

#### *Toetsing initiatief*

Er zijn geen nationale belangen die invloed hebben op het initiatief.

## 6.2. Provinciaal beleid

### 6.2.1. Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De huidige Structuurvisie ruimtelijke ordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen aan van het ruimtelijk beleid tot 2025 met een doorkijk naar 2040. De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen. En een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter-)nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

Dit is vertaald in de volgende 13 provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Ruimte voor duurzame energie;
7. Concentratie van verstedelijking;
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. Groene geleidingszones tussen steden;
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. Economische kennisclusters;
12. (inter-)nationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren. In de Verordening ruimte worden kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte.

#### *Toetsing initiatief*

Het initiatief betreft het realiseren van vervangende nieuwbouw voor twee woningen in het buitengebied. Er is sprake van benutting van een bestaande woonlocatie. Dat is in overeenstemming met de doelen van de visie.

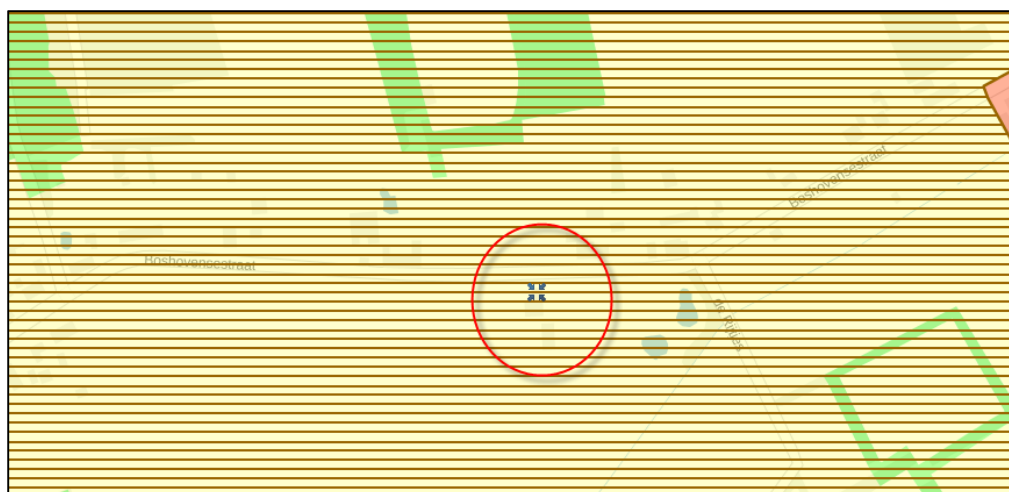
### 6.3. Verordening Ruimte 2014

De projectlocatie is in de Provinciale Verordening Ruimte 2014 aangeduid met de structuraanduiding “Gemengd landelijk gebied”. In artikel 7 zijn de daarvoor geldende regels opgenomen. Meer specifiek zijn de regels met betrekking tot wonen opgenomen in artikel 7.7 van die verordening.

Daaruit vloeit voort dat een bestemmingsplan dat is gelegen in “Gemengd landelijk gebied” mag voorzien in vervangende nieuwbouw van woningen. Voorwaarden daarvoor zijn dat de bestaande woningen dan feitelijk dienen te worden opgeheven en de overtollige bebouwing dient te worden gesloopt.

Sloop van de thans bestaande woningen is uitgangspunt bij dit initiatief, aangezien de nieuwe woningen voor een deel op de locatie van de oude fundering worden herbouwd. Van overtollige bebouwing is in dit kader geen sprake, aangezien die niet op het perceel aanwezig is. Het thans op het perceel aanwezige bijgebouw wordt opnieuw als zodanig gebruikt bij een van de nieuwe woningen.

Geconcludeerd kan worden dat de Verordening Ruimte aan het initiatief derhalve niet in de weg staat. Een uitsnede van de kaart behorende bij de verordening is opgenomen in de hierna opgenomen figuur. De projectlocatie is geduid met een rode cirkel.



Figuur 5 Uitsnede kaart bij Verordening Ruimte 2014

In hoofdstuk 2 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast dient bij nieuwe ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik te worden toegepast. De landschappelijke inpassing zal worden vormgegeven door het realiseren van een nieuwe beplantingsstrook zowel aan de westzijde als aan de oostzijde van het bestemmingsvlak Wonen. Via een aanduiding op de verbeelding gekoppeld aan een voorwaardelijke verplichting, kan deze in juridische zin worden vormgegeven. In paragraaf 7.2. wordt dat nader besproken.

#### *Toetsing initiatief*

Het initiatief voldoet aan de regels zoals gesteld in de Verordening Ruimte.

## 6.4. Gemeentelijk beleid

### 6.4.1. Structuurvisie Bergeijk

De raad van de gemeente Bergeijk heeft op 3 juni 2010 de Structuurvisie 'Bergeijk; Leven en Beleven; tussen bossen, beken en boerenland' vastgesteld. De Structuurvisie is de gemeentelijke beleidsnota waarin het gemeentebestuur haar integrale visie weergeeft op de meest wenselijke ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.

Het plangebied is gelegen in het gebied dat is aangeduid als half gesloten agrarische landschap. Dit landschapstype typeert zich door de afwisseling van lange en korte zichtlijnen, coulissen in de vorm van lanen en bosjes, houtwallen en singelbeplantingen. Het plangebied is tevens aangeduid als gelegen in een historisch bebouwingslint. Aangegeven is dat de historische bebouwingslinten behouden dienen te worden en mogelijk in kwalitatieve zin te worden versterkt. De linten zijn in de loop der jaren gegroeid en zijn belangrijke structuurdragers op gemeenteniveau. De aangrenzende bebouwing vertoont wisselende kenmerken. Voor historische bebouwingslinten streeft de gemeente naar behoud of versterking van de historische structuur.

#### *Toetsing initiatief*

Het gemeentelijk beleid geeft in deze geen directe aandachtspunten die relevant zijn voor het voorliggende initiatief.

### 6.4.2. Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties

De 'Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties' van mei 2011 bevat een gebiedsgerichte visie die bedoeld is als ontwikkelingskader voor concrete initiatieven binnen de als zodanig daarin benoemde concentraties. In de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties is per bebouwingsconcentratie een uitwerking gemaakt in analyse, visie en een beschrijving van zowel kwaliteiten, knelpunten als kansen.

Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Boshoven'. In de Gebiedsvisie is aangegeven dat de aanwezige monumentale panden de concentratie haar karakter geven. Indien er nieuwe bebouwing gerealiseerd wordt, moet volgens de visie als eis gesteld worden dat deze qua verschijningsvorm aansluit op de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle panden. Dat aspect is intussen verankerd in de Welstandsnota. Als belangrijk aandachtspunt wordt voorts aangegeven het behoud van de aanwezige zichtlijnen. Doordat het gebied omringd is door bosschages kan er een gevoel van beslotenheid heersen. Door de doorkijk tussen de bosschages te behouden, wordt er een gevoel van openheid en verbinding gecreëerd met de kernen Riethoven en Bergeijk. Met de situering van het bouwvlak worden de bestaande zichtlijnen gerespecteerd.

#### *Toetsing initiatief*

Het initiatief voldoet aan de beleidsuitgangspunten zoals die zijn geformuleerd in de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties.

## 7. RUIMTELIJKE ASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de ruimtelijke aspecten die verband houden met het initiatief.

### 7.1. Stedenbouwkundige inpassing

De projectlocatie heeft nu deels de bestemming “Wonen” en deels “Agrarisch”. Bij de stedenbouwkundige inpassing van de nieuwe woningen zijn de zichtlijnen van de omliggende woningen mede in ogenschouw genomen en daarnaast is rekening gehouden met het bestaande, te handhaven, bijgebouw en met de eis dat minimaal 30% op de oude fundering dient te worden gebouwd.

Tegenover de projectlocatie, aan de andere zijde van de Boshovensestraat, zijn oostelijk en westelijk van de projectlocatie, woningen gelegen. Het vrije uitzicht vanuit die beide woningen wordt gerespecteerd.

Het bouwvolume mag volgens de bestaande bouwregels uit het geldende bestemmingsplan maximaal 750 m<sup>3</sup> per woning bedragen. Het ontworpen hoofdgebouw heeft, overeenkomstig de wijze van meten zoals die door de gemeente wordt toegepast, een inhoud van 1697,9 m<sup>3</sup>. Een gebouw met een dergelijke massa is, mede gezien de bebouwing in de directe omgeving, stedenbouwkundig zeker verantwoord.

Met de gemeente is overeengekomen dat deze grotere inhoud dient te worden gecompenseerd. Voor een deel gebeurt dit door de toegestane oppervlakte voor aan-, uit- en bijgebouwen van 170 m<sup>2</sup> per woning te beperken naar 150 m<sup>2</sup> per woning, zijnde tevens de maximale maat die geldt voor het vergunningvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken. Dat levert in totaal een bouwvolume op van 170 m<sup>3</sup>. Die beperking in de maximale maat aan bijbehorende bouwwerken zal tot stand komen van een specifieke bouwaanduiding.

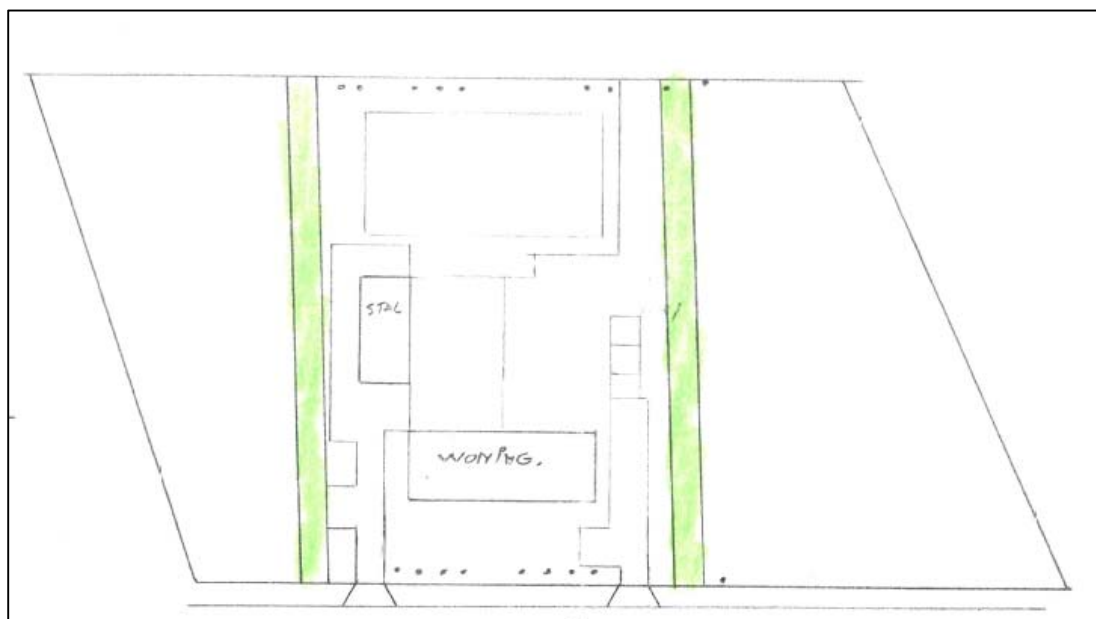
Dan resteert nog te compenseren een inhoud van 27,9 m<sup>3</sup>. Die wordt samen met het grotere bestemmingsvlak “Wonen” gecompenseerd via de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen (LIR).

Voor wat betreft de oriëntatie van de nieuwe woningen (evenwijdig aan de weg) wordt aansluiting gezocht bij het traditioneel in deze straat veruit het meest voorkomende bouwtype van de langgevelboerderij, maar dan in een moderne setting. Op die wijze sluit de nieuwe bebouwing aan op de reeds aanwezige bebouwing in de straat.

### 7.2. Landschappelijke inpassing

Zoals op figuur 5 is te zien, zijn de nieuwe woningen verder naar achter op het perceel geprojecteerd dan thans het geval is. De afstand van de nieuwe voorgevel tot de weg bedraagt ongeveer 12 meter. Het gedeelte dat voor de woningen ligt, zal worden ingericht als voortuin bij die woningen.

Aan de westzijde van het nieuwe bestemmingsvlak Wonen zal worden voorzien in een robuuste landschappelijke inpassing als vervanging van de bestaande kwalitatief aanzienlijk mindere, groenstrook. Daarnaast zal ook, aanvullend daaraan, aan de oostzijde van het bestemmingsvlak Wonen worden voorzien in een landschappelijke inpassing. Op het onderstaande plaatje is dat nader aangeduid.



Figuur 6 voorstel voor landschappelijke inpassing.

In artikel 3.2. van de Verordening Ruimte wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Ter uitvoering daarvan hebben de Kempengemeenten de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' (LIR) vastgesteld. 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 en ten laste van een bestemming "Agrarisch onbebouwd" alsmede van een vergroting van de inhoud.

In de huidige situatie bedraagt het bestemmingsvlak Wonen 3300 m<sup>2</sup> en in de gewenste nieuwe situatie 4600 m<sup>2</sup>. Derhalve is sprake van een vergroting van 1300 m<sup>2</sup>.

De inhoud van de beide woningen is afgerond 28 m<sup>3</sup> groter.

Bij dergelijke ontwikkelingen is in de LIR de 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 nader uitgewerkt.

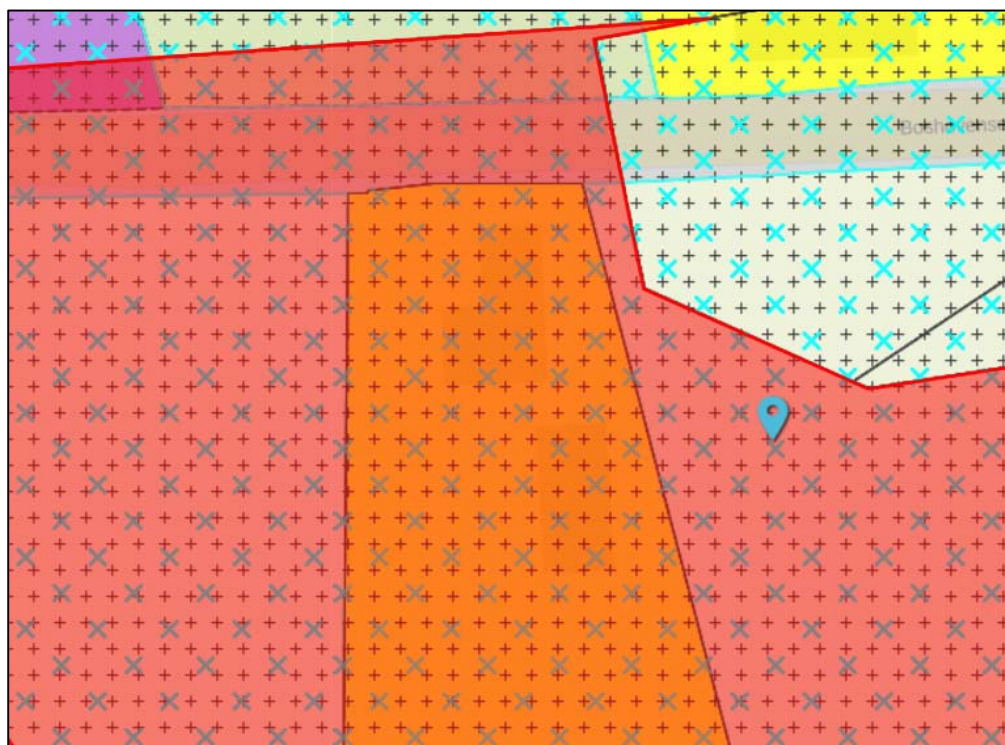
| <b>Berekening tegenprestatie kwaliteitsverbetering volgens Landschapsinvesteringsregeling De Kempen</b> |                                                    |                                                     |                                                      |                               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

De te leveren inspanning is gewaardeerd op een totaalbedrag van € 14.860,-.

Op basis van de ramingen bedragen de investering voor het realiseren van het voorstel zoals opgenomen in figuur 6 een bedrag van € 30.163,-. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de LIR en daarmee aan de zorgplicht zoals die voortvloeit uit artikel 3.1 van de Verordening Ruimte. Dit voorstel is nader worden uitgewerkt in een landschappelijk inpassingsplan.

### 7.3. Archeologie

De wijziging van het bestemmingsplan “Buitengebied” in 2014 heeft onder meer betrekking gehad op de actualisering van de bescherming van de archeologische waarden. Daarin heeft de projectlocatie, voor zover dat betreft het deel van het perceel met de beoogde woonbestemming, de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 4.1”. In de onderstaande figuur is die dubbelbestemming met rood aangeduid.



Figuur 7 ligging gebied met archeologische verwachtingswaarde 4.1

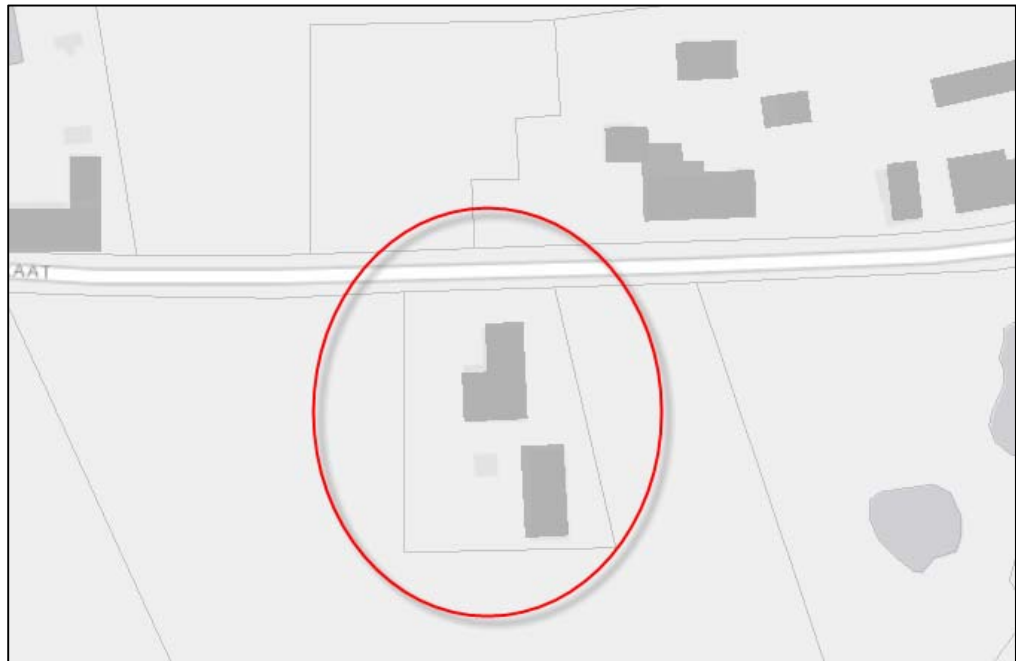
Een archeologisch onderzoek hoeft ingevolge de regels van het bestemmingsplan enkel te worden overgelegd, indien de bebouwde oppervlakte  $> 500 \text{ m}^2$  bedraagt en wordt gebouwd tot een diepte van 0,3 meter onder maaiveld. Dit betreft cumulatieve eisen. In het onderhavige geval blijft de oppervlakte onder de  $500 \text{ m}^2$  en behoeft dus geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Het deel van het perceel waarop reeds gebouwd is, is bovendien grotendeels al geroerd.

Het deel van de projectlocatie dat thans een agrarische bestemming heeft, blijft verder ongewijzigd zodat daarop evenmin sprake is van een belemmering vanuit archeologie. Voor het noordoostelijke deel van de projectlocatie ontbreekt op de digitale verbeelding een dubbelbestemming archeologie.

## 7.4. Cultuurhistorie

De Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie laat voor de percelen ook geen bijzondere waarden zien.

Hierna is een uitsnede van die kaart opgenomen.



Figuur 8 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Noord Brabant Boshovensestraat 8-8a

## 7.5. Conclusies

Geconcludeerd kan worden dat de ruimtelijke aspecten geen beletsel vormen voor het initiatief.

## 8. MILIEU ASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de milieu aspecten die verband houden met het initiatief.

### 8.1. Wegverkeerslawaaï

De projectlocatie is gelegen aan de Boshovenstraat in het buitengebied van Bergeijk. In termen van de Wet geluidhinder kan de locatie worden aangemerkt als buitenstedelijk gebied. Ter plaatse geldt een rijsnelheid van maximaal 60 km/h. Het initiatief betreft het herbouwen van twee woningen op een grotere afstand van de weg dan thans het geval is voor de huidige woningen. Volgens de Wet geluidhinder valt dit onder vervangende nieuwbouw. Van vervangende nieuwbouw is sprake bij nieuwbouw van woningen en/of andere geluidsgevoelige bestemmingen op open plaatsen, die ontstaan zijn ten gevolge van recente sloop, met dien verstande dat het bebouwingsvolume en de situering in hoofdzaak onveranderd blijven. Het aantal geluidgehinderden mag in principe niet toenemen.

De kwalificatie van een plan als "vervangende nieuwbouw" binnen de zone van een weg betekent dat hierop niet de regeling en normstelling voor "nieuwe situaties" maar van "bestaande situaties" van toepassing is. Er wordt voldaan aan de eisen van vervangende nieuwbouw: er is geen sprake van een toename van het aantal geluidgehinderden. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB op gevel van de woning en de maximaal toelaatbare hogere grenswaarde bedraagt 58 dB (na aftrek ex. artikel 110g Wgh).

Voor het initiatief is een akoestisch onderzoek uitgevoerd dat als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd.

Daaruit blijkt de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï uit de Wet geluidhinder op de voorgevel van de woningen tot 1 dB wordt overschreden, terwijl aan de maximale ontheffingswaarde ruimschoots wordt voldaan.

Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn in de onderhavige situatie niet financieel doelmatig of stuiten op overwegende bezwaren van verkeerskundige, civieltechnische, landschappelijke en/of financiële aard. Mogelijke maatregelen blijven als zodanig beperkt tot het treffen van geluidswerende voorzieningen aan de uitwendige scheidingsconstructies van de geluidsbelaste verblijfsruimten in de woningen. Gelet op de zeer beperkte overschrijding zullen aanvullende maatregelen aan de gevels naar mag worden aangenomen overigens niet noodzakelijk zijn.

Voor de woningen dient door burgemeester en wethouders van Bergeijk daarom ontheffing van de voorkeursgrenswaarde te worden verleend. Een dergelijk besluit zal via een separate procedure worden genomen.

## 8.2. Bedrijven en milieuzonering

### 8.2.1. Algemeen

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten ter plaatse van gevoelige bestemmingen, zoals wonen. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen, c.q. uit te breiden.

Deze milieuzonering dient aldus twee doelen:

1. het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
2. het bieden van voldoende ruimte en zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen.

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen of gevoelige bestemmingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies, zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzonering om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen (blijven) uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt algemeen gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde brochure “Bedrijven en milieuzonering” (editie 2009).

#### *Richtafstandenlijst*

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-brochure. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk.

In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven.

#### *Twee omgevingstypen: rustige woonwijk en gemengd gebied*

De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct

naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-brochure gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

#### *Milieucategorieën*

In de hierna volgende tabel is een overzicht opgenomen van de richtafstanden voor de twee onderscheiden gebiedstypen bij de verschillende milieu-categorieën.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven of andere milieubelastende functies mogelijk maakt en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is of wordt gemaakt. De tuin krijgt derhalve in beginsel geen bescherming dus daar hoeft ook geen rekening mee te worden gehouden.

| Milieucategorie | Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied | Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1               | 10 m                                                                   | 0 m                                           |
| 2               | 30 m                                                                   | 10 m                                          |
| 3.1             | 50 m                                                                   | 30 m                                          |
| 3.2             | 100 m                                                                  | 50 m                                          |
| 4.1             | 200 m                                                                  | 100 m                                         |
| 4.2             | 300 m                                                                  | 200 m                                         |
| 5.1             | 500 m                                                                  | 300 m                                         |
| 5.2             | 700 m                                                                  | 500 m                                         |
| 5.3             | 1.000 m                                                                | 700 m                                         |
| 6               | 1500 m                                                                 | 1.000 m                                       |

Tabel 1 overzicht van richtafstanden en gebiedstypen

In de VNG-uitgave wordt aangegeven dat een gemengd gebied een gebied is met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

### 8.2.2. Beoordeling

Bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het toevoegen van woningen nabij bedrijven vice versa spelen twee aspecten een belangrijke rol. Enerzijds dient een goed woon- en leefklimaat te kunnen worden gegarandeerd en anderzijds mogen bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden geschaad.

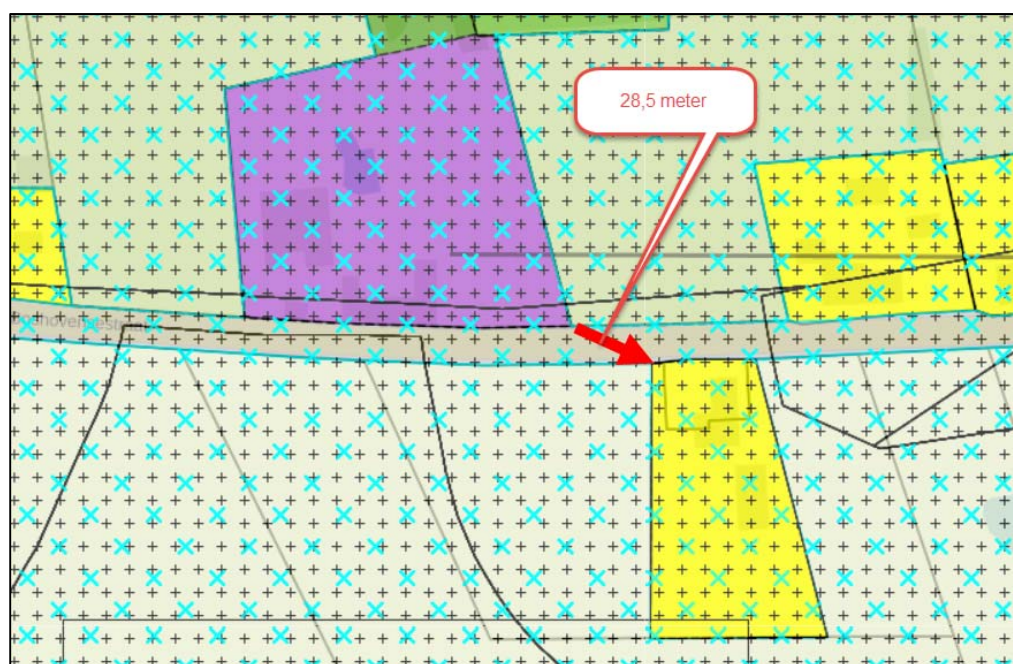
Schuin tegenover de projectlocatie is op het adres Boshovensestraat 9 een hoveniersbedrijf gevestigd. Dit bedrijf is voorts gevestigd op Boshovensestraat 4a. De bedrijfsactiviteiten zijn ook verspreid over die beide percelen en richten zich op tuinontwerp, tuinaanleg en tuinonderhoud en verkoop. Op de Boshovensestraat 9 is een informatiecentrum. Op deze locatie is ook een bedrijfshal aanwezig, waarin materialen en apparatuur worden gestald. Op nummer 4a is een kwekerij en een winkel aanwezig.

In de regels van het bestemmingsplan Buitengebied is een relatie tussen de beide genoemde percelen gelegd en mag op die percelen gezamenlijk een oppervlakte van 930 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing worden gerealiseerd. Die maat aan bedrijfsgebouwen is thans feitelijk aanwezig, zodat een uitbreiding van de bedrijfsbebouwing in elk geval binnen de huidige planologische kaders niet mogelijk is.

Bij de beoordeling van de vereiste afstand die in acht genomen moet worden tussen het hoveniersbedrijf en de nieuwe woningen op de projectlocatie dient allereerst het gebiedstype vastgesteld te worden. Hoewel hier sprake is van lintbebouwing buiten de bebouwde kom, betekent dit niet zonder meer dat die omgeving kan worden gekwalificeerd als gemengd gebied nu in de directe omgeving van de projectlocatie, behalve het hoveniersbedrijf, geen andere bedrijven zijn gevestigd. Daarom dient de omgeving als rustig buitengebied te worden gekwalificeerd.

Een hoveniersbedrijf met een bedrijfsoppervlak kleiner dan 500 m<sup>2</sup> is volgens de VNG-brochure ingedeeld in milieucategorie 2. Bedrijven groter dan 500 m<sup>2</sup> zijn ingedeeld in milieucategorie 3.1 Uitgaande van het gebiedstype rustig buitengebied betekent dat dus dat in beginsel een richtafstand geldt van 50 meter.

In de huidige situatie bedraagt de afstand, tussen de bedrijfsbestemming en de theoretische bebouwingsgrens waar woonbebouwing kan worden opgericht, 28,5 meter. De plansystematiek in het huidige plan laat bebouwing toe binnen het gehele bouwvlak terwijl die bovendien ook voor de woonfunctie kan worden gebruikt.



Figuur 9 situering van en afstand tussen bedrijfsbestemming en woonbestemming bestaande situatie

De richtafstand van 50 meter wordt in de huidige situatie dus al niet gehaald. Om die afstand te kunnen bereiken moeten de nieuwe woningen ongeveer 40 meter uit de weg naar achter op het perceel worden geplaatst, hetgeen stedenbouwkundig niet gewenst is. Daarom is een situering gekozen waarbij een acceptabele stedenbouwkundige invulling wordt bereikt, zonder dat die een belemmering oplevert voor het tegenovergelegen bedrijf. Daarbij is voorts rekening gehouden met het feit dat juist aan de zijde van de projectlocatie

de bedrijfswoning met privétuin is gelegen. De bedrijfsbebouwing ligt op een afstand van ruim 100 meter van het nieuw gekozen bouwvlak.

Daarom is ervoor gekozen om die thans aanwezige theoretische richtafstand van 28,5 meter ook in de nieuwe situatie als uitgangspunt te nemen. Via de planregels dient te worden vastgelegd dat binnen die contour geen hoofdgebouwen of bijbehorende bouwwerken kunnen worden opgericht.

De conclusie hieruit is dat bij de nieuw te realiseren woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en voorts dat de exploitant van het hoveniersbedrijf op het adres Boshovensestraat 9 door het initiatief niet wordt belemmerd in zijn bedrijfsvoering.

### 8.3. Geurhinder

Er zijn in de directe omgeving van het perceel geen geur veroorzakende agrarische bedrijven actief. Deze bevinden zich allemaal op meer dan 500 meter van de projectlocatie, zodat dit aspect geen belemmering vormt voor het initiatief. Daarnaast is thans reeds sprake van de aanwezigheid van 2 woningen die via vervangende nieuwbouw opnieuw worden gebouwd. Er worden derhalve geen geurgevoelige objecten toegevoegd.

### 8.4. Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> (fijnstof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen.

Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging, hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in het Besluit Niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. voor woningen) is dit gekwantificeerd in de Regeling NIBM en hoeft dat dus niet te worden onderzocht. Volgens de Regeling NIBM draagt een plan niet in betekenende mate bij als sprake is van minder dan 1500 woningen. Omdat het aantal woningen hier per saldo gelijk blijft, is toetsing aan de grenswaarden derhalve niet noodzakelijk, aangezien dat niet in betekenende mate bijdraagt.

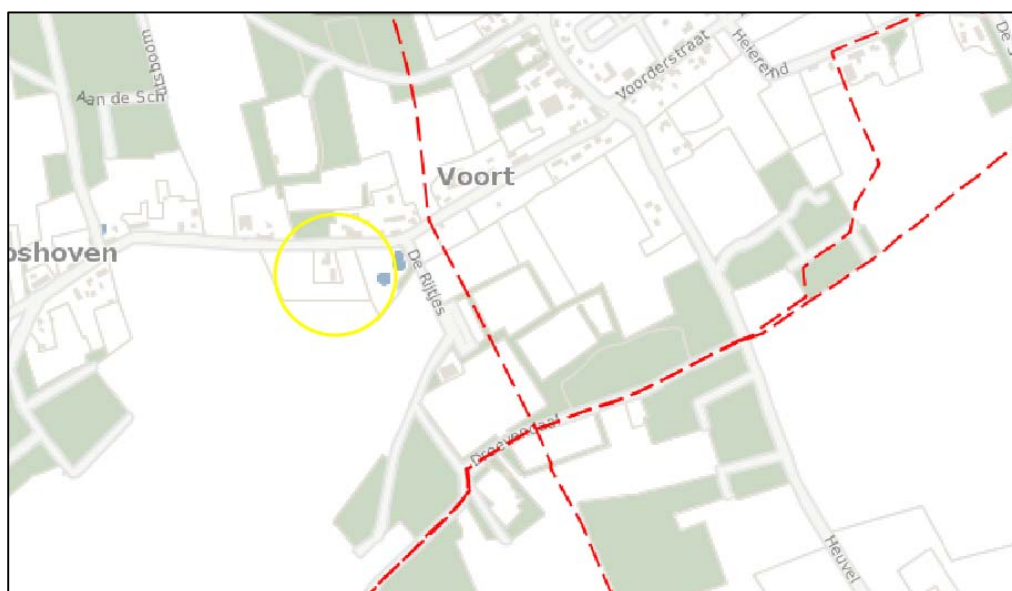
## 8.5. Bodemkwaliteit

Om te kunnen vaststellen of de locatie geschikt is voor woningbouw is op het perceel onlangs een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd overeenkomstig NEN 5740. Het doel van het onderzoek is om vast te stellen of de grond en/of het grondwater ter plaatse van de projectlocatie verontreinigingen bevatten, welke een belemmering of beperking zouden kunnen vormen bij de voorgenomen bouw van de woningen. Het onderzoeksterrein betreft het bouwvlak waarop de nieuwe woningen worden voorgenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat in de bovengrond een lichte verontreiniging met cadmium is aangetoond. De zintuiglijk onverdachte ondergrond is niet verontreinigd met de onderzochte parameters. Het grondwater blijkt licht verontreinigd met barium en zink welke verhogingen waarschijnlijk zijn toe te schrijven aan een verhoogd achtergrondniveau. Het criterium voor nader onderzoek wordt voor de genoemde parameters niet overschreden, zodat nader onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk wordt geacht. Resumerend wordt geconcludeerd dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering vormt voor de geplande nieuwbouw van de woningen. Een exemplaar van het onderzoek is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

## 8.6. Externe veiligheid

Het initiatief betreft vervangende nieuwbouw van twee, reeds bestaande, woningen. Voor dit aspect betreft het een bestaande situatie. In de directe omgeving van de projectlocatie zijn geen bronnen in het kader van externe veiligheid aanwezig die van invloed zijn op de projectlocatie. In de onderstaande figuur is een afdruk opgenomen van de risicokaart waarbij de projectlocatie met een gele cirkel is aangeduid.



Figuur 10 uitsnede risicokaart provincie Noord Brabant

## 8.7. Kabels en leidingen

Bij nieuwe planologische ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse leidingen, voorzover die planologisch relevant zijn. Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden ten aanzien van bouwen of gebruik. Daarbij kan worden gedacht aan hoogspanningsverbindingen, hoge druk buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar, buisleidingen voor transport van aardolieproducten of producten die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving.

In het projectgebied of de directe omgeving daarvan bevinden zich geen planologisch relevante leidingen. Mogelijk zijn wel diverse niet-planologisch relevante leidingen (rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen) aanwezig. Deze kabels en leidingen zijn veelal aangelegd langs / in combinatie met aanwezige weginfrastructuur. Bij graafwerkzaamheden op het terrein dient hiermee rekening te worden gehouden.

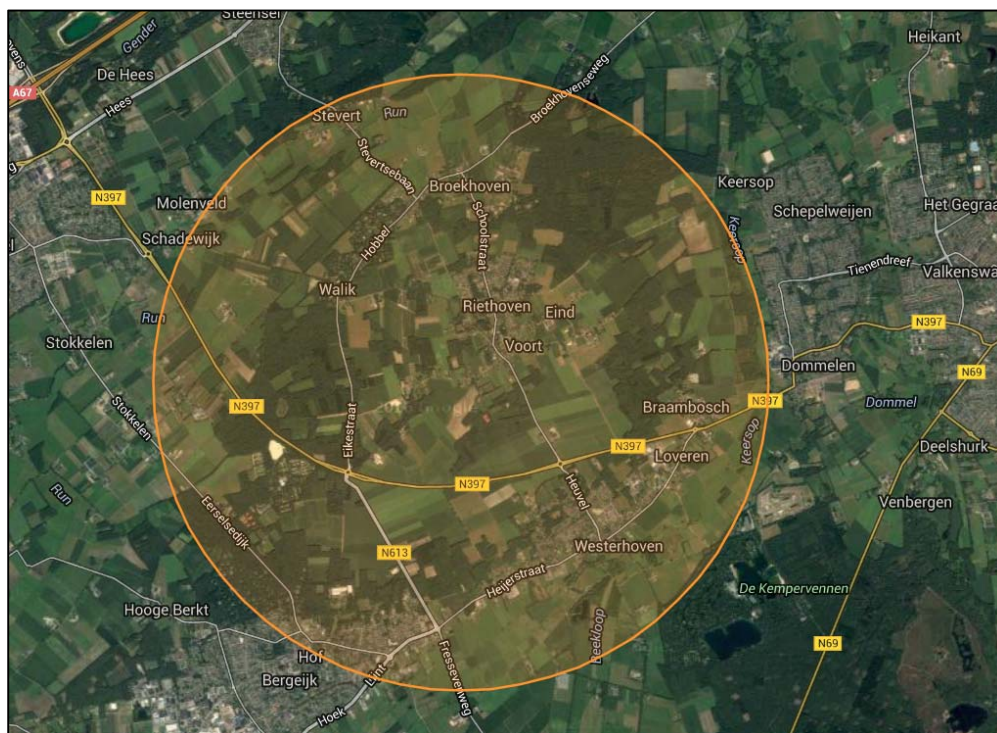
Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat kabels en leidingen geen beperking opleveren voor het initiatief.

## 8.8. Natuur en ecologie

De Nederlandse natuurwetgeving valt uiteen in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

De gebiedsbescherming is geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet 1998) en omvat de beschermde natuurmonumenten alsmede de gebieden met de status Vogel- en/of de Habitatrichtlijngebied. Globaal kan gesteld worden dat de gebiedsbescherming gericht is op de bescherming van de waarden waarvoor een gebied is aangewezen. Deze bescherming is gebieds-specifiek, maar kent wel de zogenaamde externe werking. Dat wil zeggen dat ook handelingen buiten het beschermde gebied niet mogen leiden tot verlies aan kwaliteit in het beschermde gebied.

Binnen 3 km van de projectlocatie zijn geen Natura 2000 gebieden gelegen, zoals ook blijkt uit onderstaande figuur.



Figuur 11 overzicht Natura 2000 gebieden

Op 1 april 2002 is daarnaast de Flora- en faunawet in werking getreden. De soortbescherming is opgenomen in de Flora- en faunawet. Deze bescherming geldt overal in Nederland, ook in de beschermde gebieden. De soortbescherming kent geen externe werking. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde waarden binnen de grenzen van het projectgebied. De wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantsoorten. Ook omvat de wet de bescherming van Habitatrichtlijnsoorten buiten de aangewezen Natura 2000 gebieden.

Volgens de Flora- en faunawet mogen beschermde dier- en plantsoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplanting mag niet worden verstoord en vaste rust- of verblijfplaatsen mogen niet worden beschadigd, vernield of verstoord.

Beschermde planten mogen op geen enkele wijze van hun groeiplaats worden verwijderd of anderszins worden vernield. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Sinds 23 februari 2005 is het Vrijstellingsbesluit van kracht. Met dit besluit is geregeld dat voor algemeen voorkomende soorten een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ingrepen en geen ontheffing meer aangevraagd hoeft te worden. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht.

Conform de Flora- en faunawet is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet.

Ten behoeve van het initiatief is daarom een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De conclusies daaruit zijn dat er géén beschermde flora is waargenomen en deze ook niet valt te verwachten. Voor wat betreft het voorkomen van beschermde fauna wordt

geconcludeerd dat nesten c.q. verblijfplaatsen van beschermde fauna binnen het onderzoeksgebied zijn uitgesloten.

De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

## 8.9. Water

Het beleid van de Rijksoverheid voor wat betreft water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998. Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland moet zijn gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder meer aangegeven, dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer in de 21<sup>e</sup> eeuw moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie 'vasthouden-bergen-afvoeren' staat hierbij centraal.

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, per 1 juli 2008 verankerd in art. 3.1.6 lid 1 sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De watertoets is een overlegverplichting tussen initiatiefnemer en waterbeheerder(s) en geldt onder andere voor het vaststellen van een bestemmingsplan. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Het plangebied valt binnen het werkgebied van Waterschap De Dommel.

Ten behoeve van het initiatief is een digitale watertoets uitgevoerd. Daaruit blijkt dat het plan onder de korte procedure valt. De verhardingstoename en/of –afkoppeling is maximaal 2.000 m<sup>2</sup>. Het plangebied valt daarmee buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen. In de bestaande situatie is een woning aanwezig met een dakoppervlak van ruim 200 m<sup>2</sup>. Dat pand wordt gesloopt en vervangen door een nieuw pand dat een dakvlak zal hebben van ongeveer 340 m<sup>2</sup>. Per saldo neemt het dakvlak dus toe. Dat geldt tevens voor de verharding die met ongeveer 150 m<sup>2</sup> zal toenemen.

Het hemelwater van de te realiseren woning zal op het perceel worden geïnfiltreerd. De definitieve keuze op welke wijze dat gaat plaatsvinden en welke bergingscapaciteit daarvoor noodzakelijk is wordt bij concrete ontwikkeling van het bouwplan afgestemd met de gemeente, aangezien die gegevens thans nog niet beschikbaar zijn. Vaststaat evenwel dat het perceel voldoende omvang heeft om die bergingscapaciteit feitelijk te realiseren.

## 8.10. Conclusies

Uit dit hoofdstuk blijkt dat milieuaspecten zich niet verzetten tegen de realisering van het initiatief.

## 9. EINDCONCLUSIE

Het project behelst het slopen van de woningen aan de Boshovensestraat 8 en 8a te Riethoven en het nieuw bouwen van die woningen, 90° gedraaid ten opzichte van de huidige situatie.

In combinatie daarmee dient het bestemmingsvlak “Wonen” en het aansluitende bestemmingsvlak “Agrarisch” te worden aangepast. Deze onderbouwing is bedoeld als motivering voor het aanpassen van de bestemmingsvlakken alsmede ten behoeve van de aanvraag om vergunning te verlenen voor de bouw van de woningen via een projectafwijkingsbesluit.

Uit deze onderbouwing blijkt dat een goed woon- en leefklimaat voldoende is verzekerd en dat het initiatief geen belemmeringen oplevert voor bestaande functies in de directe omgeving.

Via een separate procedure dient voor de betreffende woningen een hogere geluidsbelasting te worden vastgesteld, zulks vanwege de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor de voorgevels van de woningen met 1 dB.