

Ruimtelijke onderbouwing

Ten behoeve van wijzigen bestemmingsvlak en nieuwbouw bijgebouw

Locatie:
Bovenstehuis 6 te Boekel



In opdracht van: Familie Van Sleeuwen
Bovenstehuis 6 te Boekel

Datum: 01-06-2016

Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Achtergrond	3
1.2 Ligging en begrenzing	3
2 Planbeschrijving	5
2.1 Bestaande situatie	5
2.2 Gewenste situatie	6
3 Beleid.....	8
3.1 Provinciaal en Gemeentelijk beleid	8
4 Ruimtelijke aspecten en Milieuaspecten	11
4.1 Bodem en Water.....	11
4.2 Geurhinder	11
4.3 Geluid	11
4.4 Luchtkwaliteit	12
4.5 Veiligheid	12
5 Conclusie	13
Bijlagen	14
Bijlage 1 Erfbeplantingsplan met foto's bestaande beplanting.....	15
Bijlage 2 Rekenblad "Vitaal Buitengebied Boekel"	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

De familie Van Sleeuwen heeft op de Bovenstehuis 6 een woonboerderij met enkele voormalige agrarische opstallen. De opstallen hebben dienst gedaan als kippenstal en fokzeugenstal. Deze dieren zijn verhuisd naar de locatie van een familielid aan de Waterdelweg 1a te Boekel. De stallen worden sindsdien gebruikt als werktuigenstalling en opslag diversen.

De gemeente heeft met het bestemmingsplan 'Buitengebied 2005' de bestemming gewijzigd van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. De stallen zijn nog aanwezig. Aangezien de bestaande stallen dusdanig verouderd zijn, is renovatie bijna onmogelijk. De familie Van Sleeuwen wil nu de bestaande stallen slopen en vervangen door een nieuw te bouwen schuur. Deze schuur zijn zij voornemens te gebruiken als werktuigenstalling en opslagruimte. Tevens zal de bestaande boerderij met woongedeelte en voormalige stalruimte in de toekomst worden gesloopt en vervangen door een nieuwe woning met bijgebouw. De nieuwe woning met bijgebouw zal dan anders gesitueerd worden op het perceel. De bestaande boerderij is op zeer korte afstand van de openbare weg gelegen en levert zodoende gevaar op voor het verkeer. Het betreft hier de kruising van de Waterdelweg met de Bovenstehuis.

Het huidige bestemmingsplan maakt maximaal 100 m² aan bijgebouwen mogelijk binnen de bestemming 'Wonen'. De gewenste nieuwbouw past derhalve niet rechtstreeks binnen de regels van het bestemmingsplan. Op basis van de beleidsnota 'Vitaal Buitengebied Boekel' kan het initiatief echter mogelijk worden gemaakt. Het initiatief wordt meegenomen in het nieuwe omgevingsplan 'Buitengebied 2016' van de gemeente Boekel.

Het huidige bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van 4.143 m². Dit wordt in de beoogde situatie teruggebracht naar 3.000 m².

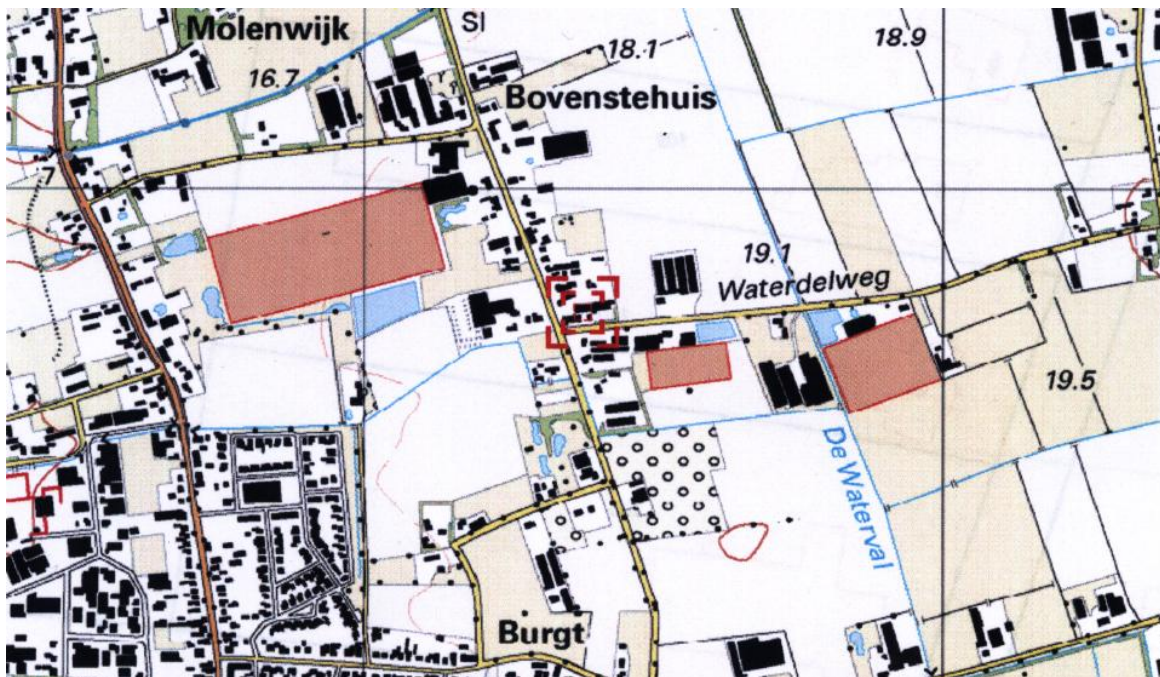
1.2 Ligging en begrenzing

Het perceel staat kadastraal bekend als Gemeente Boekel, sectie L, nummer 296. De oppervlakte van het perceel, tevens bestemmingsvlak, is 4.143 m². In de omgeving zijn meerdere burgerwoningen en enkele agrarische bedrijven.

De ligging wordt verduidelijkt in navolgende figuren.



Figuur 1: Luchtfoto locatie Bovenstehuis 6



Figuur 2: Topografische ligging locatie Bovenstehuis 6

2 Planbeschrijving

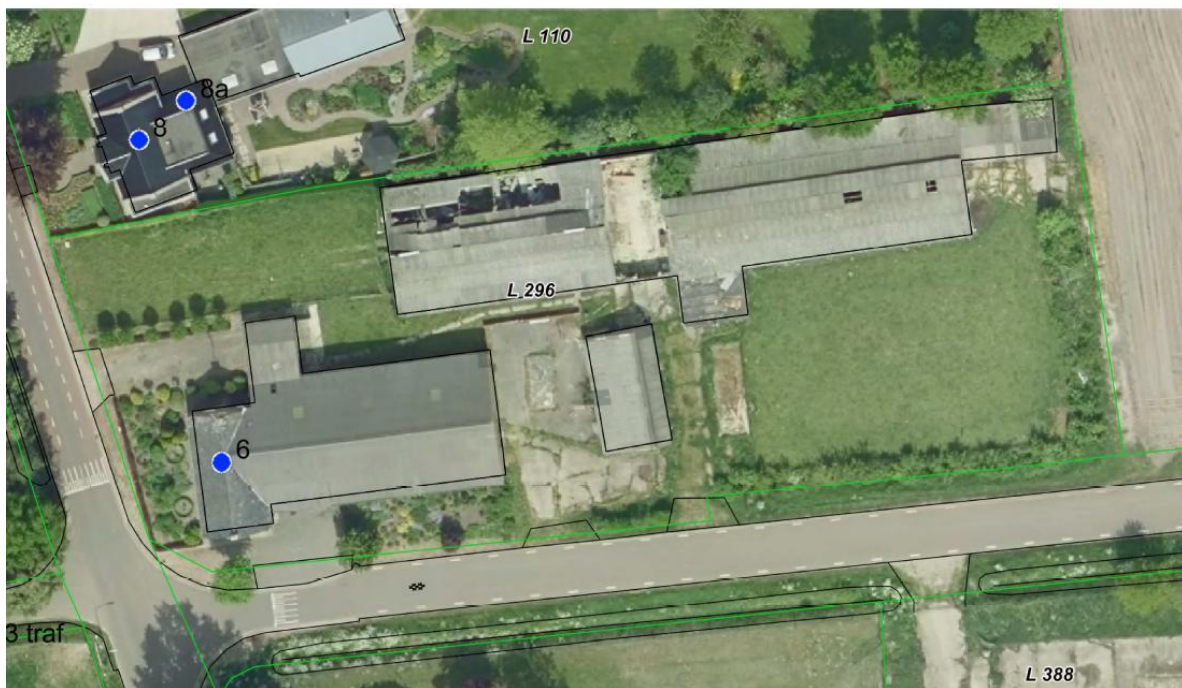
2.1 Bestaande situatie

Binnen de grenzen van het perceel is aan bebouwing aanwezig:

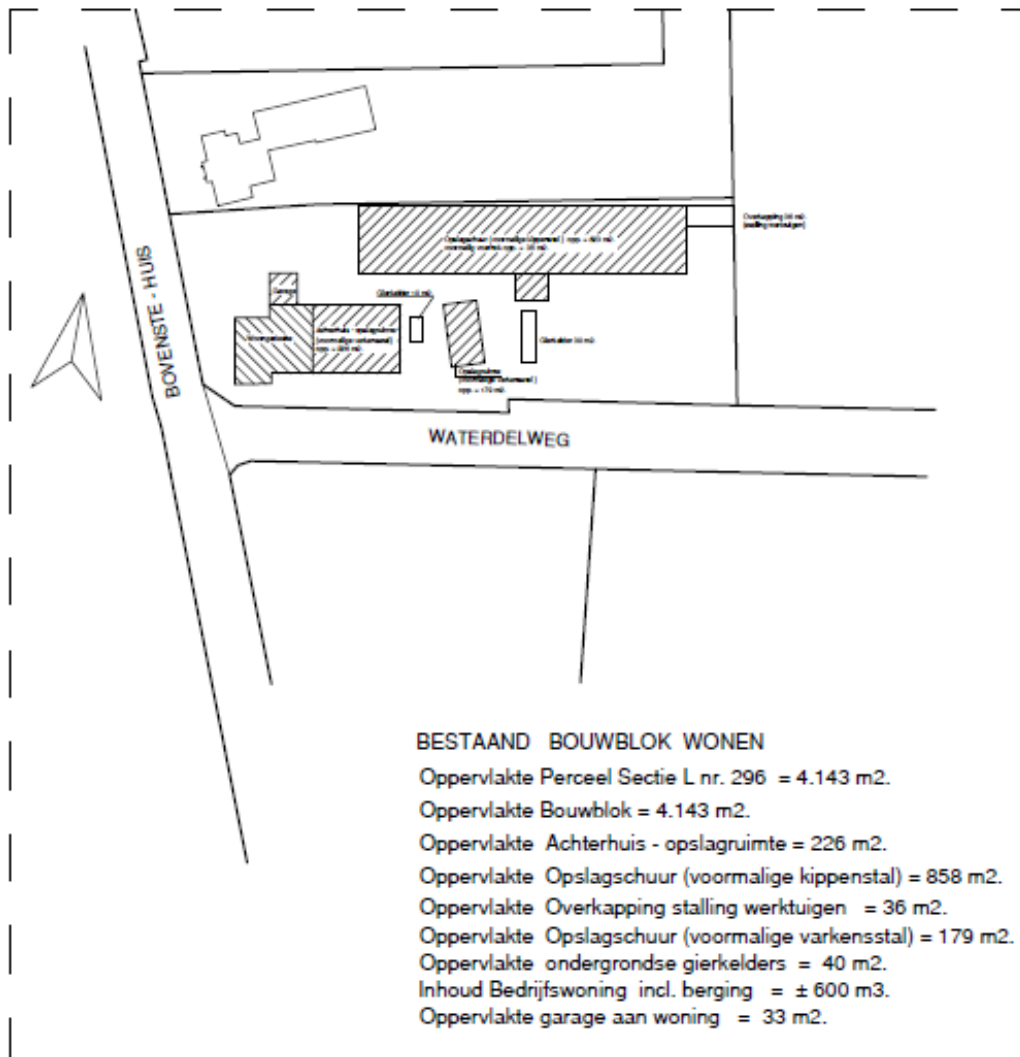
- Boerderij woongedeelte: inhoud circa 600 m³
achterhuis (voormalige varkensstal): oppervlakte circa 226 m²
aangebouwde garage: oppervlakte circa 33 m²
- Opslagschuur (voormalige varkensstal): oppervlakte circa 179 m²
- Opslagschuur/werktuigenstalling (voorheen kippenstal): oppervlakte circa 858 m²
- Overkapping ten behoeve van stalling werktuigen oppervlakte circa 36 m²
- Ondergrondse gierkelder: oppervlakte circa 40 m²

Op de hoek kruising Bovenstehuis-Waterdelweg bevindt zich een Linde-boom, welke aanwezig blijft.

De volgende figuren tonen een overzicht van de bebouwing in de bestaande situatie.



Figuur 3: Luchtfoto locatie Bovenstehuis 6



Figuur 4: Situatietekening perceel met oppervlakte bestaand bouwblok en gebouwen

2.2 Gewenste situatie

De oppervlakte van het nieuwe bouw- en bestemmingsvlak wordt teruggebracht naar 3.000 m². De diverse opslagschuren/stallingen worden gesloopt en de ondergrondse giekelder wordt verwijderd. Deze sloop wordt geborgd in een anterieure overeenkomst tussen de Familie Van Sleuwen en de gemeente. De uitvoering geschiedt binnen een jaar na inwerkingtreding van het nieuwe omgevingsplan.

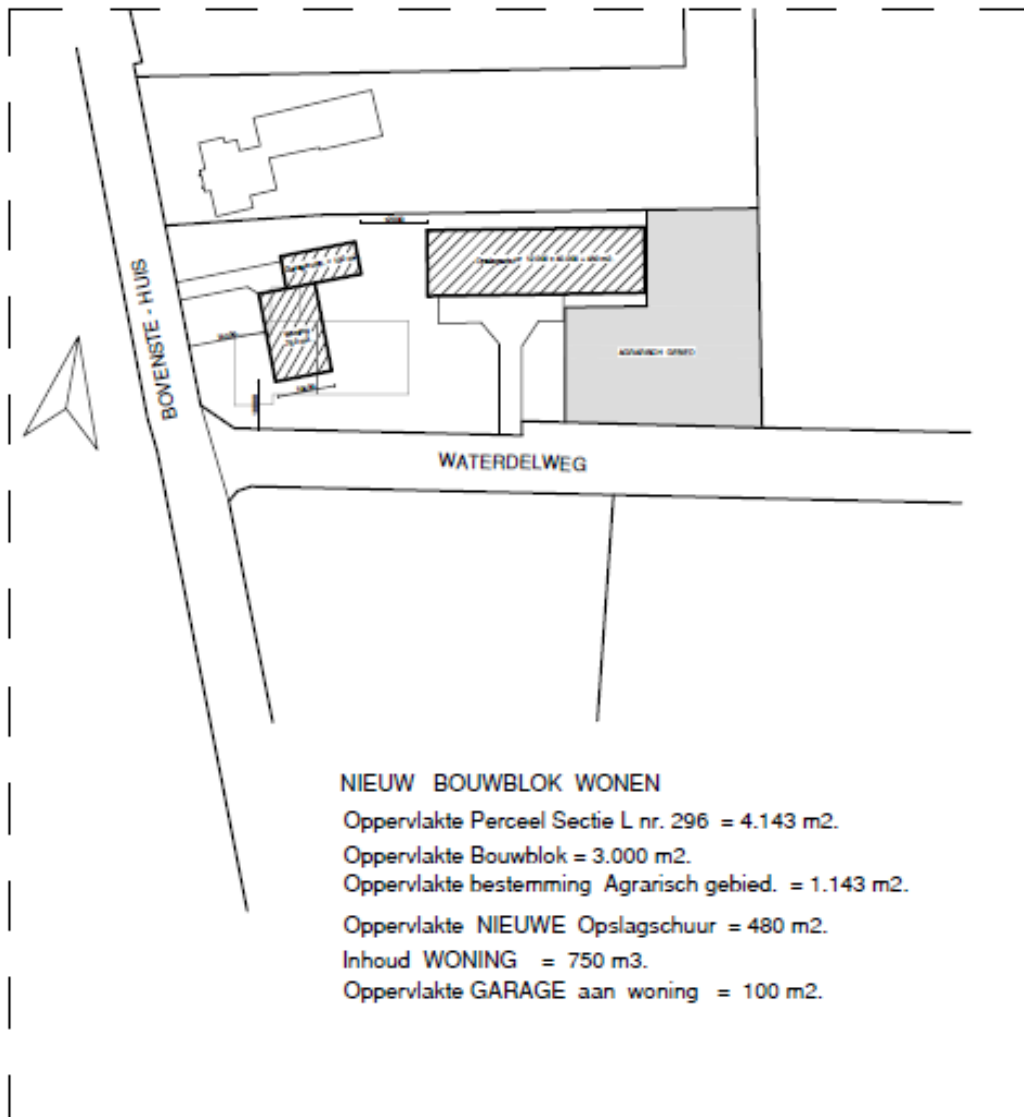
De gehele boerderij wordt gesloopt als de nieuwe woning met garage wordt gebouwd. De termijn waarop dit plaatsvindt is nog niet duidelijk maar zal uiterlijk binnen 10 jaar na inwerkingtreding van het omgevingsplan plaatsvinden.

Binnen het perceel is in de gewenste situatie sprake van de volgende bebouwing:

- Woning: inhoud 750 m³
- Garage: oppervlakte van 100 m²
- Opslagschuur/werktuigenstalling: oppervlakte 480 m²

Op de hoek kruising Bovenstehuis-Waterdelweg bevindt zich een Linde-boom, welke aanwezig blijft.

De volgende figuur geeft een weergave van de gewenste situatie.



Figuur 5: Situatietekening perceel met oppervlakte nieuw bouwblok en gebouwen

3 Beleid

3.1 Provinciaal en Gemeentelijk beleid

Het plan voldoet aan het provinciaal beleid en past binnen de gemeentelijke beleidsvisie 'Vitaal Buitengebied Boekel'.

1. De bestemming blijft ongewijzigd in het nieuwe omgevingsplan, namelijk 'Wonen';
2. Het plan draagt bij aan en zorgt voor behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Bestaande verouderde bebouwing wordt gesloopt, evenals op termijn de dan verouderde boerderij met achterhuis en aangebouwde garage. Totaal wordt circa 1.700 m² gesloopt. Hiervoor in de plaats komt een woning met bijgebouw en opslagschuur/werktuigenstalling met een totale oppervlakte van circa 760 m². Een afname van circa 940 m² aan bebouwing;
3. De nieuwe bebouwing wordt compact geconcentreerd binnen het perceel, waardoor het bestemmingsvlak kleiner wordt en sprake is van zuinig ruimtegebruik. De afname van het bestemmingsvlak is 1.143 m²;
4. Het perceel wordt landschappelijk ingepast door middel van erfbepanting volgens de gestelde normen van de gemeente Boekel. Dit betreft 20% van de oppervlakte van het bestemmings-/bouwvlak, dus 3.000 x 20% = 600 m² groen rondom de gebouwen/perceel. Zie hiervoor bijlage 1;
5. Beleidsnota 'Vitaal Buitengebied Boekel': Het initiatief past binnen de visie zoals opgenomen in deze nota. Een toelichting en toetsing volgt hieronder.

Beleidsnota Vitaal Buitengebied Boekel

De gemeenteraad van Boekel heeft in 2013 de beleidsnota 'Vitaal Buitengebied Boekel' vastgesteld. Uitgangspunt van de beleidsnota 'Vitaal Buitengebied Boekel' is dat de kwaliteit van het Boekelse buitengebied wordt verbeterd. Hierbij wordt extra ruimte geboden voor bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen, al dan niet in bepaalde gebieden, waarbij de beoogde kwaliteitsverbetering wordt gekoppeld aan de bestemmingswinst die voortvloeit uit de ruimtelijke ontwikkeling. In sommige gevallen is het niet of onvoldoende mogelijk om dit op de locatie zelf te realiseren. Een mogelijkheid is dan ook om een bedrag te storten in een gemeentelijk fonds Vitaal buitengebied Boekel. De gemeente gebruikt dit fonds vervolgens voor gemeentelijke projecten in het buitengebied of gemeentelijke bijdragen aan projecten van anderen.

De nota bestaat uit drie onderdelen. Een strategie, een kwaliteitsgids en waarderingsnormen. De strategie vormt een nadere uitwerking van de structuurvisie Boekel, zoals deze op 13 oktober 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld. Benoemd is dat er nieuwe wegen bewandeld moeten worden met nadruk op de kwaliteit van het landelijk gebied en het beter in balans komen van people, planet, profit. De strategie geeft aan hoe dat verder vorm kan krijgen. In de strategie wordt ook nadrukkelijk de relatie gelegd met de zonering uit de structuurvisie. In zowel de strategie als de structuurvisie vormt de inpassing in het landschap een belangrijk uitgangspunt. Dat is uitgewerkt in de Kwaliteitgids. Daarin is uitgewerkt hoe het landschap versterkt kan worden in de verschillende deelgebieden in het buitengebied van Boekel. Bijzondere aandacht daarbij is er voor de buurtschappen en het woonwerk-landschap waar in potentie de meeste ruimte is voor ontwikkeling. Onderhavige locatie is gelegen in buurtschap Bovenstehuis-Gewandhuis.

Rondom en in het buurtschap heeft de schaalvergroting gezorgd voor een grote invloed op de uitstraling van het buurtschap. Het kleinschalige karakter van het buurtschap is niet meer te herstellen, doordat binnen en rondom het buurtschap de schaal-overstijgende bebouwing een te prominente plek heeft ingenomen. Er is potentie om de kwaliteit van de beperkte kleinschaligheid (aan de oostzijde van de weg) te versterken, door bij ontwikkelingen in te zetten op robuuste boscomplexen. Hiermee is rekening gehouden bij het opstellen van het beplantingsplan.

Onderdeel van de kwaliteitsgids zijn de zogenaamde waarderingsnormen waarin de bijdrage aan landschappelijke kwaliteit in financiële termen wordt berekend om elk geval op vergelijkbare wijze te kunnen beoordelen in termen van te leveren tegenprestatie.

Indien een ontwikkeling past in de nieuwe strategie en er overeenstemming bestaat over de landschappelijke tegenprestatie, wordt dit planologisch-juridisch geborgd in het bestemmingsplan/omgevingsplan.



Figuur 6: Visiekaart 'Vitaal Buitengebied Boekel', Buurtschap Bovenstehuis-Gewandhuis

Het initiatief wordt aan de hand van de volgende stappen zoals opgenomen in de nota beoordeeld:

1. *Past het initiatief in het bestemmingsplan buitengebied? Zo ja: medewerking verlenen; zo nee, dan door naar stap 2.*
Het initiatief past niet in het bestemmingsplan buitengebied doordat de oppervlakte aan bijgebouwen groter is dan 100 m².
2. *Past het initiatief in de functionele zoneringsvisie c.q. verstoort het de primaire functie van het gebied? Zo ja, afwijzen, zo nee naar stap 3.*
Het initiatief verstoort de primaire functie van het gebied niet. De prioritaire functie van het buurtschap betreft wonen. De bestemming blijft in de beoogde situatie 'Wonen'.
3. *Past het initiatief in de zoneringsdynamiek – luwte - rust en houdt het rekening met de voorwaarden die hieraan gesteld moeten worden? Zo nee afwijzen, zo ja door naar stap 4.*
Een buurtschap wordt aangemerkt als dynamische zone. Een woonbestemming met een ruim bijgebouw past daar in.
4. *Verstoort het initiatief de balans tussen dorp en landelijk gebied en vormt het een bedreiging voor de instandhouding van het verzorgingsniveau en leefbaarheid? Zo ja, afwijzen, zo nee door naar stap 5.*

Het betreft een bestaande woonfunctie met bestaande bijgebouwen. Het vernieuwen van de gebouwen komt de kwaliteit van het gebied ten goede. Omdat de functie niet veranderd wordt de balans tussen dorp en landelijk gebied niet verstoord.

5. *Draagt het initiatief bij aan de kwaliteit van ons landschap door in eerste instantie een goede landschappelijke inpassing op locatie dan wel een bijdrage in het gemeentelijk kwaliteitsfonds. Zo nee afwijzen, zo ja door naar stap 6.*

De locatie wordt goed landschappelijk ingepast conform bijgaand beplantingsplan. Daarnaast is een berekening bijgevoegd waaruit blijkt dat het initiatief voldoende bijdraagt aan de kwaliteit van het landschap.

6. *Het initiatief wordt in de vorm van een passende planologische procedure mogelijk gemaakt. Tevens wordt de tegenprestatie vastgelegd in de vorm van een privaatrechtelijke overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.*

Het initiatief wordt opgenomen in het omgevingsplan 'Buitengebied 2016'.

4 Ruimtelijke aspecten en Milieuaspecten

4.1 Bodem en Water

Bodem

De oude stallen met kelders worden gesloopt en de erfverharding wordt verwijderd. De gronden worden ontdaan van puin, geëgaliseerd en in de toekomst gebruikt voor de nieuwe gebouwen, tuin en grasland /weide. Ten aanzien van het aspect bodem worden dan ook geen belemmeringen verwacht.

Water

In de beoogde situatie neemt het totale verharde oppervlak af. De afname van het verhard oppervlak bedraagt ongeveer 940 m². De bestaande stallen worden gesloopt en de erfverharding die ter ontsluiting van deze stallen diende, wordt verwijderd. Derhalve hoeven geen compenserende maatregelen ten behoeve van het hemelwater te worden getroffen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat wordt voldaan aan het beleid van Waterschap Aa en Maas en de gemeente met betrekking tot de aspecten bodem en water.

4.2 Geurhinder

Het perceel ligt in de zone met een achtergrondbelasting van 20 – 28 Ou_e/m³. Een achtergrondbelasting van 20 Ou_e/m³ wordt als aanvaardbaar gezien in het buitengebied. Op onderhavige locatie is derhalve geen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Aangezien het hier een bestaande locatie betreft en de bestemming 'Wonen' ongewijzigd blijft, is deze situatie acceptabel.



Figuur 7: Huidige geursituatie Boekel

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het plan.

4.3 Geluid

Verkeerslawaaï

De toekomstige nieuwe woning wordt op circa 10 meter afstand van de Waterdelweg en circa 14 meter van de weg Bovenstehuis gebouwd. De nieuwe woning zal voldoen aan de waarden voor gevelbelasting als gevolg van het wegverkeer. Het woongedeelte van de bestaande boerderij staat op 3,5 meter van de Waterdelweg en 8 meter van de weg Bovenstehuis. Dit betreft een bestaande situatie en behoeft derhalve niet verder onderzocht te worden.

Conclusie

Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor het plan.

4.4 Luchtkwaliteit

Goed woon- en leefklimaat

Het perceel ligt niet nabij autosnelwegen of andere wegen met een zeer hoge verkeersintensiteit. In de omgeving zijn een aantal veehouderijen gelegen. De bestemming 'Wonen' is reeds een bestaande functie. Verdere toetsing is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

4.5 Veiligheid

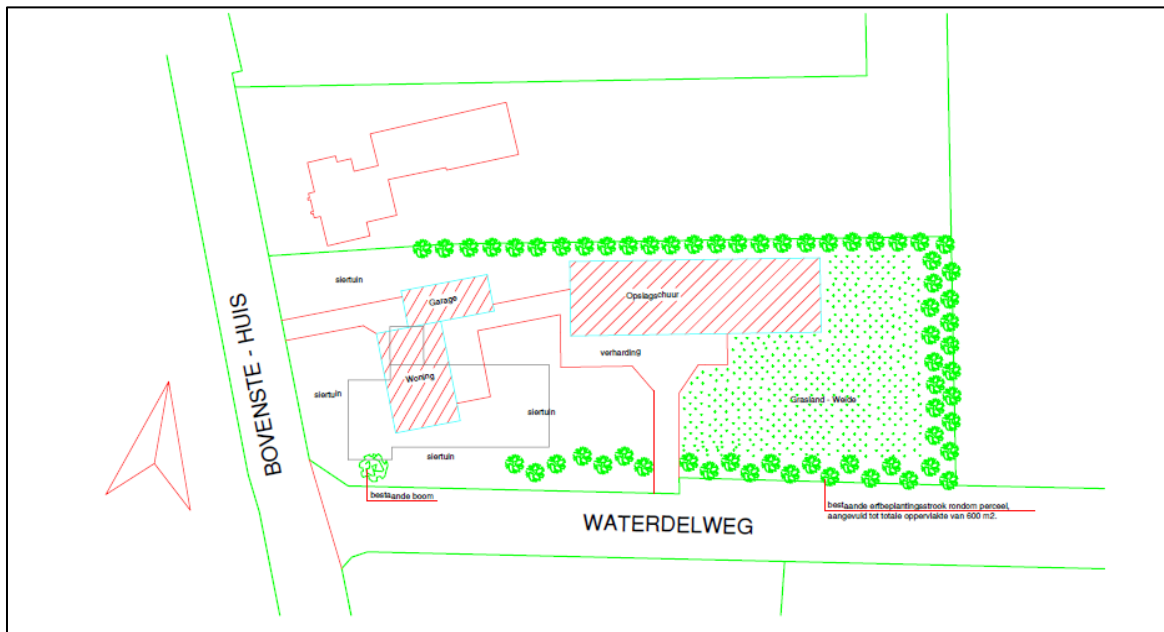
In de directe omgeving zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Aangaande verkeersveiligheid geeft de plaats van de toekomstige woning een beter zicht op de kruising Bovenstehuis-Waterdelweg wat de verkeersveiligheid ten goede komt.

5 Conclusie

Aangezien de bestemming hetzelfde blijft en de overige wijzigingen met betrekking tot nieuwbouw past binnen de kaders van de Provincie-Noord-Brabant als ook de beleidsnota 'Vitaal Buitengebied Boekel' kan het plan opgenomen worden in het nieuwe omgevingsplan 'Buitengebied 2016'.

Bijlagen

Bijlage 1 Erfbeplantingsplan met foto's bestaande beplanting



Figuur 1: Erfbeplantingsplan nieuwe situatie



Foto 1: Bestaande Linde-boom met erfbeplantingsstrook Waterdelweg



Foto 2: Bestaande erfbeplantingsstrook aan de Waterdelweg



Foto 3: Bestaande erfbeplantingsstrook achterzijde perceel

