

Bijlage 2

Ruimtelijke onderbouwing
vrijstaande woning Kapelledries
achter Weebosch 49

Ruimtelijke onderbouwing

Vrijstaande woning

Weebosch 49 (Kapelledries)

De tekstpassages die in deze ruimtelijke onderbouwing zijn opgenomen, zijn deels afkomstig uit het voorontwerpbestemmingsplan 'Weebosch 49 (Kapelledries)', dat is opgesteld door de Milieudienst SRE. Het betreft met name de teksten en conclusies van paragraaf 3.2 (Milieu- en omgevingsaspecten).

Omdat de onderhavige ontwikkeling wordt meegenomen in het bestemmingsplan 'Weebosch 2011', zal het bestemmingsplan 'Weebosch 49 (Kapelledries)' niet afzonderlijk in procedure worden gebracht.

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ontwikkelingslocatie	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Huidige situatie	3
2.2	Het initiatief	3
3	Verantwoording	5
3.1	Beleid	5
3.2	Milieu- en omgevingsaspecten	6

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Er is een verzoek binnengekomen om op het perceel achter Weebosch 49, aan de Kapelledries, een vrijstaande woning te realiseren. Het verzoek wordt meegenomen in het bestemmingsplan 'Weebosch 2011'. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt kort ingegaan op het initiatief en de verantwoording daarvan op het gebied van beleid en milieuaspecten.

1.2 Ontwikkelingslocatie

Het perceel waarop de betreffende ontwikkeling plaatsvindt bevindt, maakt onderdeel uit van het perceel aan de Weebosch 49. Het totale perceel is kadastraal bekend als Bergeijk, sectie K, nummer 69. De voorgenomen ontwikkeling is gelegen tussen de rand van het bebouwingslint Weebosch en de nieuwbouwwijk Kapelledries. De weg Kapelledries waaraan de woning wordt gesitueerd, is de ontsluitingsweg van de gelijknamige nieuwbouwwijk. Op onderstaande luchtfoto is de ontwikkelingslocatie aangeduid.



Ligging ontwikkelingslocatie (bron: Google Maps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de ontwikkelingslocatie vigeert het bestemmingsplan 'Kern Weebosch'. De locatie heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Woondoeleinden eengezinshuizen Ma'. Deze gronden zijn uitsluitend bedoeld voor de bouw van eengezinswoningen met daarbij horende bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bebouwingsvlak. De gewenste nieuwbouw ligt buiten het bebouwingsvlak. Het realiseren van een woning is dan ook niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

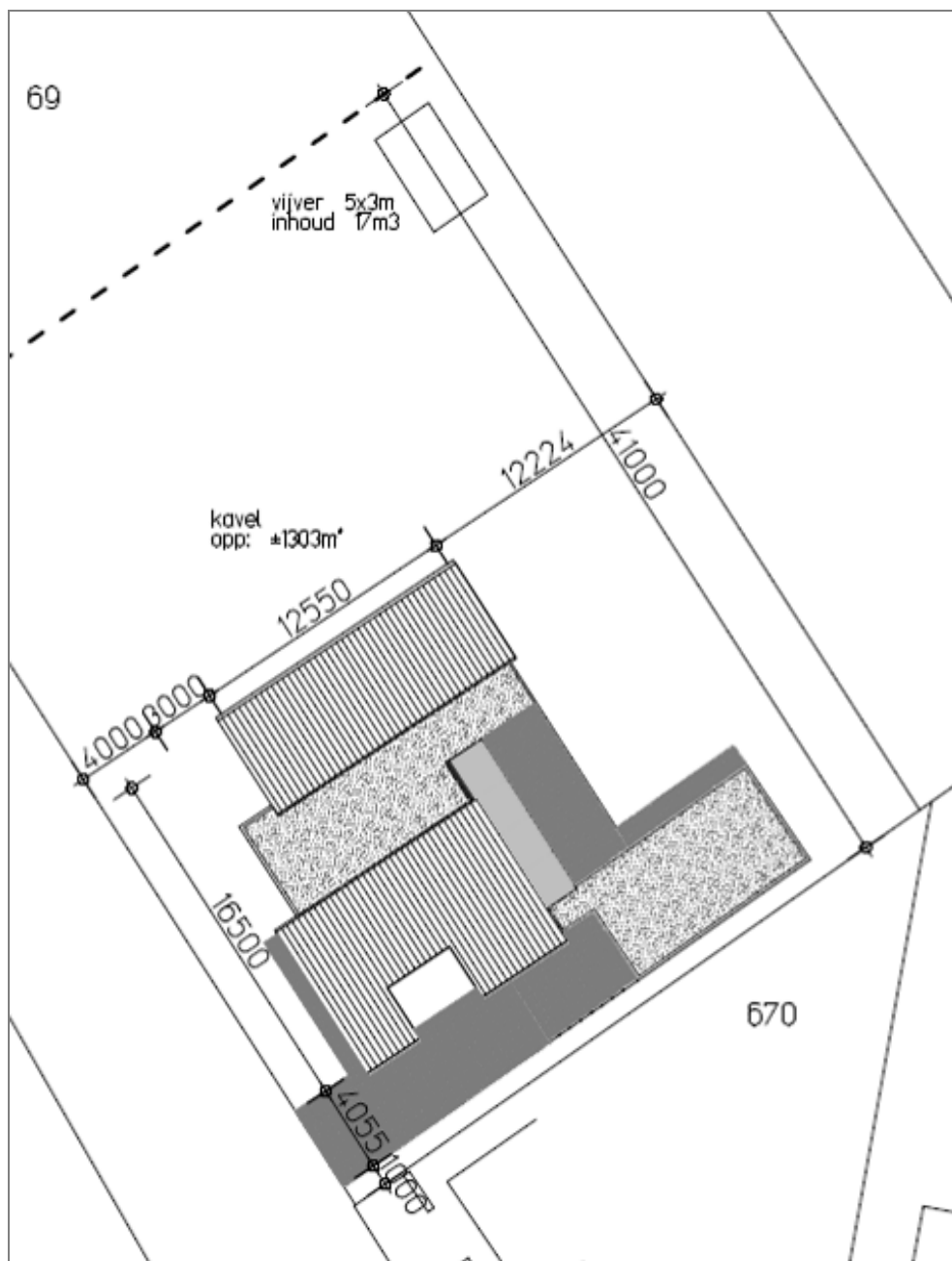
De voorgenomen ontwikkeling is gelegen in het bebouwingslint Weebosch aan de rand van de bebouwde kom van Weebosch. De bebouwingsstructuur langs de Weebosch is afwisselend. Hier komen met name vrijstaande en halfvrijstaande woningen voor in verschillende bouwstijlen. De ontwikkelingslocatie is gelegen aan de toegangsweg van de nieuwbouwwijk Kapedledries. De locatie valt daarmee binnen de bestaande bebouwingsstructuur en is gelegen tussen de lintbebouwing aan de Weebosch en de nieuwbouw in de Kapedledries. Aan de overzijde van de ontwikkelingslocatie bevindt zich een agrarisch bedrijf.

2.2 Het initiatief

Het initiatief betreft de realisering van een vrijstaande levensloopbestendige woning. De nieuwe woning wordt geprojecteerd in de rooilijn van de nieuwbouw aan de Kapedledries. De woning heeft een bouwvolume van circa 2.000 m³, één bouwlaag met een kap en een zolderruimte. De woning bestaat uit twee separate lessenaarkappen met een kaprichting haaks op de weg. De kappen worden gescheiden door een tussenlid. De woning zal worden ontsloten vanaf de Kapedledries. Om de bouw van de woning mogelijk te maken wordt hoeft niets gesloopt te worden in de tuin van de woning Weebosch 49.

Ruimtelijk gezien moet het mogelijk zijn om aan deze weg (maximaal) één woning te realiseren als inbreidingsontwikkeling. De huidige ruimtelijke opzet en bebouwingsstructuur wordt door de toevoeging van deze woning niet verstoord. Bij de invulling van deze locatie dient rekening gehouden te worden met de rooilijn van de woning aan de Kapedledries 26. Omdat de nieuw op te richten woning gezien kan worden als een onderdeel van de nieuwbouwwijk Kapedledries, zijn de bebouwingsvoorwaarden uit het uitwerkingsplan 'Weebosch woongebied' 1993 van toepassing. Gezien de omliggende woningen ligt het voor de hand om deze woning vrijstaand uit te voeren.

De woning wordt middels een uitrit ontsloten op Kapedledries. Deze weg vormt de ontsluitingsweg van de nieuwbouwwijk Kapedledries en heeft een lage verkeersintensiteit. Het aantal verkeersbewegingen die de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, zullen geen negatieve invloed hebben op de verkeersveiligheid. Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein zodat voldaan wordt aan de parkeernorm.



Situatietekening ontwikkelingslocatie Weebosch 49 (Kapelledries)

3 Verantwoording

3.1 Beleid

3.1.1 Provinciaal beleid

De provincie Noord-Brabant legt in haar ruimtelijk beleid, zoals vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening Ruimte, het accent op zuinig ruimtegebruik. Voor de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent verder verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, onder andere door in te zetten op inbreiding en herstructurering. De ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied moet zo goed mogelijk worden benut, waarbij rekening dient te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

Het initiatief betreft de realisering van een woning aan de toegangsweg van de nieuwbouwwijk Kapeliedries. De locatie valt daarmee binnen de bestaande bebouwingsstructuur en is gelegen tussen de lintbebouwing aan de Weebosch en de nieuwbouw in de Kapeliedries. Realisering van een woning is uit stedenbouwkundig opzicht passend en betekent een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en het straatbeeld aan de Kapeliedries. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief past binnen het provinciale beleidskader.

3.1.2 Gemeentelijk beleid

De ontwikkelingslocatie ligt in het bestaand stedelijk gebied van Weebosch, zoals vastgelegd in de StructuurvisiePlus. In de StructuurvisiePlus is aangegeven dat binnen het bestaand stedelijk gebied ruimte is voor inbreiding, intensivering en herstructurering, mits de betreffende ontwikkelingen passen binnen de omgeving. Realisering van het eigen woningbouwprogramma staat centraal.

Het initiatief vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied en is ruimtelijk gezien passend binnen de omgeving. Door opvulling van de onderhavige locatie met een woning worden de kwaliteiten van de omgeving niet aangetast. Toevoeging van een enkele woning op inbreidingslocaties past binnen het woningbouwprogramma voor de kern Weebosch. De realisering van een vrijstaande woning op deze locatie past derhalve binnen het gemeentelijke beleidskader.

3.2 Milieu- en omgevingsaspecten

3.2.1 Geluid

Door Inpijn Blokpoel is op 6 augustus 2009 (rapport met nummer MB-7665) een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Naar aanleiding van de plannen voor nieuwbouw van een woning aan de Weebosch 49 te Bergeijk is de gevelbelasting berekend ter plaatse van dit pand. Hierbij is gekeken naar de gevelbelasting ten gevolge van wegverkeer van de Weebosch.

Het rapport is na een herbeoordeling door de SRE Milieudienst d.d. 13 november 2009 akkoord bevonden. Er hoeft geen verder onderzoek uitgevoerd te worden.

Voor de nieuwbouw van de woning is het verlenen van hogere grenswaarden niet nodig. Ook het aanbrengen van geluidwerende voorzieningen is niet noodzakelijk.

3.2.2 Bedrijvigheid

In de nabijheid van de ontwikkelingslocatie ligt een aantal bedrijven, namelijk:

- Rundveehouderij aan Weebosch 1 en melkgeitenhouderij aan Weebosch 2; de belemmerende woningen voor deze bedrijven zijn gelegen naast de bedrijfspercelen aan de Weebosch. Door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling zullen deze bedrijven dan ook niet in hun rechten worden beperkt. Tevens is voor de woning sprake van een redelijk tot goed woonklimaat.
- Slachterij aan Weebosch 63; volgens de VNG-handreiking' bevatten slachterijen en pluimveeslachterijen (SBI-code 151.1) een maximale hinderafstand van 100 meter voor het aspect geur en geluid. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling bevindt zich op ruim 75 meter. De slachterij heeft een vergunning voor het slachten van maximaal 20 groottenheden per week; tevens vind ook verkoop van goederen plaats. Qua aard van de werkzaamheden is deze slachterij niet te vergelijken met een 'normale' slachterij, vandaar dat dit bedrijf gelijk geschaard kan worden met een loonslachterij (SBI-code 151.7). Deze heeft een maximale hinderafstand van 50 meter voor de aspecten geur en geluid. De slachterij aan Weebosch 63 heeft dan ook geen negatieve gevolgen voor de bouw van één woning.

De in de omgeving aanwezige bedrijvigheid levert derhalve geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.3 Bodem

Voor het bouwperceel aan de Weebosch 49 (Kapedriedes) is door Inpijn-Blokpoel een verkennend bodemonderzoek verricht op het plangebied (Rapport Verkennend NEN-bodemonderzoek MB-7666 d.d. 22 juni 2009). Uit dit onderzoek blijkt dat het geheel aan onderzoeksresultaten geen overwegende aanleiding geeft de gestelde hypothese te verwerpen. In de zintuiglijk onverdachte bovengrond is een lichte verontreiniging met cadmium gemeten, de regionale achtergrondwaarde wordt echter niet overschreden. De zintuiglijk onverdachte ondergrond is niet verontreinigd met de onderzochte parameters.

In het grondwater zijn lichte verontreinigingen met barium, cadmium en zink aangetoond. Deze verhogingen worden echter toegeschreven aan een verhoogd achtergrondniveau. Het criterium voor nader onderzoek wordt niet overschreden, nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. De gevolgde onderzoeksopzet wordt derhalve als adequaat beoordeeld.

Geconcludeerd wordt dan ook dat uit oogpunt van bodemkwaliteit geen beperkingen bestaan voor het nieuwbouwplan. De gemeente heeft ingestemd met deze conclusie.

3.2.4 Water

De watertoets is een verplichting vanuit het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening.

De ontwikkelingslocatie ligt ten noordoosten van de waterloop de Weebosch en bestaat uit zandgronden met een gemiddelde grondwaterstand van 1,2m+NAP. Een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie wordt gegeven in onderstaande tabel.

Oppervlakte Weebosch 49	Huidige m ²	Toekomstige m ²
Daken	0	242
Terreinverharding	0	122
Onverhard terrein	1.300	936
Totaal	1.300	1.300

Afvalwater

Het afvalwater van de nieuwe woning wordt afgevoerd op het aanwezige rioleringsstelsel.

Hemelwater

De ontwikkeling heeft op de locatie aan de Weebosch 49 een toename van het verhard oppervlak met 364 m². Aangezien de gronden van het plangebied aan de Weebosch 49 geschikt zijn voor infiltratie is hydrologisch neutraal ontwikkelen mogelijk. Voor de infiltratie/buffering hanteert Waterschap De Dommel in geval van nieuwe of vervangende bebouwing/verharding een bergingscapaciteit van circa 40m/m².

De exacte bergingscapaciteit is locatieafhankelijk. Voor de infiltratie van het hemelwater dient een bergingsvoorziening van circa 17m³ te worden gerealiseerd. De exacte dimensionering en situering van de bergingsvoorziening en de technische uitvoering dienen in samenspraak met de gemeente en het waterschap uitgevoerd te worden. Binnen de ontwikkelingslocatie is voldoende ruimte voor het aanleggen van een bergingsvoorziening.

Bij de bouw van de woning wordt gebruik gemaakt van niet-uitlogende materialen, zodat vervuiling van de bodem en grondwater wordt voorkomen.

Conclusie

De ontwikkeling heeft een toename van het verhard oppervlak tot gevolg. Het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak wordt middels een vijver met een bergingscapaciteit van 17m³ binnen het plangebied geborgen. Het afvalwater wordt aangesloten op het aanwezige rioleringsstelsel.

Proces

In het kader van de watertoets is het plan met de bijbehorende waterparagraaf op 16 november 2009 voorgelegd aan Waterschap De Dommel.

Per e-mail heeft het waterschap op 17 november 2009 laten weten in te kunnen stemmen met de waterparagraaf. Daarbij wordt aangegeven dat het plan reeds in het voortraject tot tevredenheid met het waterschap is afgestemd.

3.2.5 Externe veiligheid

In de omgeving van de ontwikkelingslocatie is geen sprake van risicobronnen met een risicocontour die over het plangebied ligt. Uit oogpunt van externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.6 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen geen kabels en leidingen die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.7 Natuur

Op de werkkaart EHS bij de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant zijn de gronden ten westen van het plangebied aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur. Op de EHS-kaart is de ontwikkelingslocatie niet aangeduid als waardevolle groenstructuur. Eveneens zijn de ontwikkelingslocatie en de omliggende gebieden niet aangewezen als Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn of Natuurbeschermingswetgebied (Natura 2000-gebieden). Met de ontwikkeling van de woning in het plangebied vindt dan ook geen aantasting van natuurlijke of landschappelijke waarden plaats.

Flora en Fauna

Met voorliggend bestemmingsplan worden de gebruiksmogelijkheden van het plangebied gewijzigd. De functie van tuin, die momenteel is toegekend aan het gedeelte van het perceel, wordt vervangen door een woonfunctie. De toekenning van nieuwe planregels zorgt dat de bebouwingsmogelijkheden op het perceel aan de Weebosch toenemen.

Met de inwerkingtreding van de AMvB geldt een vrijstelling van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet voor algemeen voorkomende soorten. Gezien de huidige situatie in het gebied en de directe omgeving wordt verwacht dat ten hoogste enkele van deze algemeen voorkomende soorten in het plangebied voorkomen.

Het projectgebied is voor de meeste soorten ongeschikt als permanent leefgebied. Vooral voor diersoorten geldt dat deze merendeels ook andere biotopen tot hun leefgebied zullen hebben, onder meer als schuil-/rustgelegenheid. Het gebied zal, gezien de ligging en aard van het plangebied én de omliggende bebouwing en functies, hooguit dienst doen als incidenteel foerageergebied of incidentele route voor kleine algemene diersoorten.

De plantensoorten binnen het projectgebied worden vrijwel geheel door de mens gereguleerd. Het perceel is deels in gebruik voor tuin. In dit kader wordt het perceel zoveel mogelijk vrij van andere plantensoorten dan tuinsoorten gehouden.

De kans is minimaal dat bedreigde/beschermde dier- en/of plantensoorten hun permanente leefgebied in het plangebied hebben.

De voorgenomen ontwikkeling zal dan ook geen afbreuk doen aan de gunstige staat van instandhouding van aanwezige planten- en diersoorten. Aangezien voor de algemeen voorkomende soorten een vrijstelling van de Flora- en faunawet geldt, wordt een aanvullend flora- en faunaonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Motivatie

Gebiedskenmerken

De realisatie van de woning aan de Kapedriedes heeft consequenties voor gebruik en bebouwing. De gronden in het plangebied zijn in de huidige situatie in gebruik als tuin, de omgeving is deels bebouwd. Door het tuin grondgebruik ter plaatse en de ligging in een bebouwingslint, waar een redelijke verstoring plaatsvindt (verkeer, menselijke activiteiten), is de kans op aanwezigheid van bijzondere planten- of diersoorten zeer beperkt.

Op de gronden worden de voorkomende plantensoorten door de mens gereguleerd. Voor diersoorten geldt dat een aantal soorten het perceel zal gebruiken als foerageergebied. Hierbij gaat het met name om vogels, kleine zoogdieren en insecten. Kleine zoogdieren, zoals muizen, kunnen de gronden ook gebruiken als leefgebied, door het graven van holletjes. Dit geldt echter voor een beperkt aantal soorten en is afhankelijk van de (intensiteit van de) bewerkingen van de tuin.

De landbouwgronden in noordelijke, noordoostelijke en noordwestelijke richting hebben een gelijke karakteristiek als het plangebied. Voor voorkomende diersoorten die hun foerageer- of leefgebied (deels) in het plangebied hebben bestaan er dan ook voldoende alternatieven in de directe nabijheid.

Beschermde planten, broedvogels en zoogdieren

Voor de volledigheid zijn de opgaven van het Natuurloket (www.natuurloket.nl) en de website www.waarneming.nl geraadpleegd om het plangebied en omgeving te kunnen beoordelen op het voorkomen van beschermde dier- en of plantensoorten.

Het Natuurloket geeft per km-vak een weergave van diverse soortengroepen. Het km-vak, waarin ook de locatie aan de Weebosch 49 (Kapedriedes) gelegen is, omvat een groot deel van de kern Weebosch en een deel van het daaraan grenzend buitengebied aan de noord, oost, zuid, en westelijke zijde. De locatie is redelijk noordelijk in het km-vak gelegen. Het is dan ook niet noodzakelijk de aangrenzende km-vakken mee te nemen in deze beoordeling.

Voor het km-vak waarbinnen het projectgebied is gelegen zijn 5 van de 15 soorten onderzocht (zie ook hieronder):

- enkele soorten bedreigde vaatplanten (goed onderzocht);
- enkele soorten bedreigde zoogdieren (slecht onderzocht);
- enkele soorten bedreigde broedvogels (slecht onderzocht);
- geen soorten bedreigde dagvlinders (redelijk onderzocht);
- geen soorten bedreigde libellen (matig onderzocht).

Voor het plangebied is tevens nagegaan of op de website *waarneming.nl* waarnemingen staan geregistreerd. Voor de gehele gemeente Bergeijk zijn in het afgelopen jaar (maart 2009 – maart 2010) 1551 meldingen gedaan over de verschillende soortengroepen³. Een groot deel van deze waarnemingen is niet nader gelokaliseerd. De waarnemingen die wel gelokaliseerd zijn, zijn niet gelegen in de nabijheid van het plangebied.

Voor de in de nabijheid van het plangebied gesignaleerde zoogdierensoort kan het perceel fungeren als deel van het foerageergebied of als doorgaande route. Gezien de toekomstige situatie van het gebied, waarbij op het achterterrein een vrijstaande woning wordt gerealiseerd, mag worden afgeleid dat de beoogde woningbouw geen onevenredig negatieve invloed heeft op het leefgebied van zoogdiersoorten.

Ook voor de mogelijk voorkomende vaatplanten en broedvogels geldt dat deze voor de instandhouding van de soort niet afhankelijk zijn van dit ene perceel. De realisatie van de beoogde vrijstaande woning op dit perceel doet hieraan geen afbreuk.

3.2.8 Luchtkwaliteit

Het initiatief betreft de realisering van één vrijstaande woning en is derhalve aan te merken als 'niet in betekenende mate'. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.9 Archeologie

De gronden waarop de nieuwe woning is geprojecteerd, zijn op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart aangemerkt als gebied met een (middel)hoge verwachtingswaarde.

³ Opgenomen soortengroepen: Vogels, Zoogdieren, Reptielen en Amfibieën, Dagvlinders, Nachtvinders en Micro's, Libellen, Vissen, Sprinkhanen en Krekels, Bijen, Wespen en Mieren, Vliegen en Muggen, Kevers, Wantsen, Cicaden en Plantenluizen, Insecten (overig), Geleedpotigen (overig), Weekdieren en overige ongewervelden, Planten, Mossen en Korstmossen, Paddenstoelen.

In dergelijke gebieden is de kans groot dat archeologische vondsten worden gedaan. Bij ontwikkelingen met een voetprint van 100 m² of groter dient een inventariserend en indien noodzakelijk een waarderend archeologisch vooronderzoek uitgevoerd te worden. Daarnaast is het gemeentelijk beleid er op gericht de archeologische en cultuur-historische waarden te behouden, te integreren en te benutten bij ontwikkelingen.

In het plangebied kan op basis van de resultaten uit het archeologisch vooronderzoek: *Gemeente Bergeijk, Plangebied Weebosch 49 te Weebosch. Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek (karterende fase)*, auteur: D.F.A.E. Voeten & N.J. Krekelbergh (BAAC rapport V-09.0157), Deventer/'s-Hertogenbosch, geen archeologische vindplaats worden uitgesloten.

Bij het bureauonderzoek werd vastgesteld dat voor het plangebied een hoge maar algemene archeologische verwachting geldt voor resten uit de periode Late Prehistorie, Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd.

Gezien de beperkte omvang van de verstoring door de bouw van een woning ten opzichte van de archeologische verwachting lijkt archeologisch vervolgonderzoek echter niet de gewenste inhoudelijke meerwaarde te hebben.

Door de kleine omvang van het te verstoren onderzoeksterrein (naar verwachting slechts 250 m² van het 1.047 m² grote plangebied) is de kans groot dat slechts flarden van bewoningssporen vrij gelegd kunnen worden. Dat betekent dat resten van nederzettingen vrijwel uitsluitend incompleet opgegraven kunnen worden, meer dan een indicatie dat er bewoning is valt er niet aan te ontleen. De kans dat bijvoorbeeld een compleet erf onderzocht kan worden is vrijwel nihil. Dit leidt tot de conclusie dat de vindplaats niet als behoudeniswaardig is aan te merken.

De aanwezigheid van archeologische resten kunnen nooit geheel worden uitgesloten op basis van het uitgevoerde onderzoek. Mochten er tijdens toekomstige grondwerkzaamheden toch onverwacht archeologische vondsten en structuren worden aangetroffen, dan dient men dit zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) en de gemeente te melden (Monumentenwet 1988, artikel 53).

In het selectiebesluit is opgenomen dat voor het plangebied, na het bureauonderzoek en veldonderzoek een hoge archeologische verwachting geldt. Hier wordt aanbevolen rekening te houden met mogelijk aanwezige archeologische waarden en daar via het bestemmingsplan voorwaarden te verbinden aan toekomstige bouwvergunningen. Daarmee zal er in de toekomst bij grondwerkzaamheden van 30 cm en dieper alsnog een archeologisch waarderend onderzoek plaats moeten vinden.

.

