

Bijlage 1

Ruimtelijke onderbouwing
vrijstaande woning Boshovensestraat naast nr. 1

Ruimtelijke onderbouwing
Vrijstaande woning
Boshovensestraat naast nr. 1

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ontwikkelingslocatie	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
2	Planbeschrijving	2
2.1	Huidige situatie	2
2.2	Het initiatief	2
3	Verantwoording	4
3.1	Beleid	4
3.2	Milieu- en omgevingsaspecten	5

Bijlage:

- bergingsberekeningen HNO-tool

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Er is een verzoek ingediend om op het perceel ten westen van Boshovensestraat 1 een vrijstaande woning te realiseren. Het verzoek is meegenomen in het bestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2012'. 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 zich aan de noordzijde van de Boshovensestraat, direct ten westen van het perceel Boshovensestraat 1. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Riethoven, sectie D, nummer 1008. Op onderstaande luchtfoto is de ontwikkelingslocatie aangeduid.



Ligging ontwikkelingslocatie (bron: maps.bing.com)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de ontwikkelingslocatie vigeert het bestemmingsplan 'Kom Riethoven, herziening 1987'. De locatie heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Achtertuin'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor overwegend onbebouwde achtererven. Er zijn slechts kleine gebouwtjes (maximale gezamenlijke oppervlakte 10 m²) toegestaan. Het realiseren van een woning is dan ook niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het gebied ten zuiden van de Boshovensestraat is van oudsher een open agrarisch landschap waarin verschillende cultuurhistorisch waardevolle oude akkercomplexen voorkomen. De oude landschapsstructuur is herkenbaar als een verkaveling van weidegronden. Deze weidegronden beginnen ten zuiden van het gehucht Boshoven en strekken zich uit tot het gehucht Keersop, waar het landschap overgaat in de verkaveling rond de beek Keersop. Aan de Boshovensestraat is ruimte is voor kwaliteitsverbetering, daar waar sprake is van een rommelig beeld. Voorkomen moet worden dat het historische lint te veel wordt verdicht.

Ten zuiden van Riethoven ligt in oost-westrichting een beekje, waaraan parallel de Boshovensestraat, de Voorderstraat, het Eind en het Heiereind met lintbebouwing liggen. Deze structuren vormen de zuidelijke begrenzing van Riethoven. De Boshovensestraat fungeert als ontsluiting van Riethoven in de richting van Bergeijk en Eersel. Het bebouwingslint langs de Boshovensestraat verbindt de bebouwde kom van Riethoven met het gehucht Boshoven. Vanaf de kern Riethoven is er aan de noordzijde van de Boshovensestraat sprake van een aflopende dichtheid van woonbebouwing in westelijke richting tot het gehucht Boshoven. Aan de zuidzijde van de Boshovensestraat bevindt zich lintbebouwing, die direct grenst aan de bebouwde kom van Riethoven of aan de bebouwing in het gehucht Boshoven. De noordzijde van de straat is wat dichter bebouwd.



Huidige situatie ontwikkelingslocatie



Het perceel grenst in het oosten direct aan het perceel Boshovensestraat 1, waar een vrijstaande woning staat. Ten noorden van het perceel bevindt zich een relatief groot-schalig pand, dat in gebruik is als antiekhandel/werkplaats. De ontwikkelingslocatie bestaat in de huidige situatie uit een tuin, die wordt omringd door circa 1 meter hoge hagen.

2.2 Het initiatief

Het initiatief betreft de realisering van een vrijstaande woning. De woning heeft een goothoogte van ruim 3 meter en een bouwhoogte van circa 9 meter. De woning staat iets verder terug van de weg dan de woning aan de Boshovensestraat 1.

De woning is hierdoor zodanig gesitueerd dat deze past tussen de verspringende rooilijnen van de bestaande woningen aan de Boshovensestraat.

Stedenbouwkundig gezien is een woning op deze locatie passend binnen de bestaande bebouwingsstructuur van de Boshovensestraat. Realisering van een vrijstaande woning doet geen afbreuk aan de waarden van het omliggende akkercomplex. De nieuwe woning wordt omgeven door bestaande (woon)bebouwing. Bebouwing van deze kavel levert geen verstoring van het straatbeeld of het bestaande zicht op. De ruimtelijke kwaliteit ter plekke zal zelfs verbeteren, aangezien het zicht op de loods achter het perceel vanaf de straat (grotendeels) zal worden ontnomen.

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 opvulling van een gat in de bebouwingsstructuur aan de noordzijde van de Boshovensestraat. De ontwikkelingslocatie grenst aan de oost- en noordzijde aan bebouwde percelen in de kern Riethoven. Realisering van een woning is uit stedenbouwkundig opzicht passend en betekent een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en het straatbeeld aan de Boshovensestraat. De locatie ligt volgens de kaartbeelden van de Verordening Ruimte echter buiten het 'bestaand stedelijk gebied'. Ingevolge het provinciaal beleid is woningbouw buiten het 'bestaand stedelijk gebied' of buiten een 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' slechts onder strikte voorwaarden toegestaan, bijvoorbeeld door omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning, door de splitsing van een cultuurhistorisch waardevol pand of door een ontwikkeling als ruimte-voor-ruimte-locatie. De ontwikkeling aan de Boshovensestraat voldoet niet aan deze voorwaarden. De onderhavige ontwikkeling betreft de realisering van een vrijstaande woning op een perceel dat in de huidige situatie in gebruik is als tuin en aan weerszijden wordt begrensd door een bebouwd (woon)perceel. Hoewel het perceel buiten het 'bestaand stedelijk gebied' conform de Verordening Ruimte ligt, maakt het perceel feitelijk wel degelijk deel uit van het stedelijk gebied van de kern Riethoven. De percelen aan de overzijde van de ontwikkelingslocatie, aan de zuidzijde van de Boshovensestraat, kennen een vergelijkbare situering en liggen ingevolge de Verordening Ruimte wel in het 'stedelijk gebied'. Het perceel waarop nieuwbouw van de woning is beoogd maakt bovendien deel uit van het komplan 'Kom Riethoven, herziening 1987', waarin het is bestemd als achtertuin. Geconcludeerd moet worden dat de begrenzing van het 'bestaand stedelijk gebied', zoals vastgelegd op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte, op deze locatie niet overeenkomt met de feitelijke situatie en het vigerende planologische regime. Om die reden zijn Gedeputeerde Staten verzocht om een aanpassing van de kaarten van de Verordening Ruimte, in het kader van de jaarlijkse herziening van de Verordening Ruimte, waarin meerdere van dergelijke locaties worden gecorrigeerd. Vooruitlopend op deze 'veegronde' is de ontwikkeling opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

3.1.2 Gemeentelijk beleid

De ontwikkelingslocatie ligt in het bestaand stedelijk gebied van Riethoven, zoals vastgelegd in de StructuurvisiePlus. De Boshovensestraat is ten westen van de ontwikkelingslocaties aangeduid als 'historisch bebouwingslint'. Ten zuiden van de ontwikkelingslocatie ligt een beekdal. Ten westen van de ontwikkelingslocatie is een 'bufferzone tussen kern en buurtschap' aangeduid. 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 (beekdal, bufferzone, lintbebouwing Boshovensestraat, cultuurhistorische waarden akkercomplex) niet aangetast. Toevoeging van een enkele woning past binnen het woningbouwprogramma voor de kern Riethoven. De realisering van een vrijstaande woning op deze locatie past derhalve binnen het gemeentelijke beleidskader.

3.2 Milieu- en omgevingsaspecten

3.2.1 Geluid

Uit onderzoek van Physicon (nieuwbouw woonhuis met garage aan de Boshovensestraat 1 te Riethoven, 7 juni 2010) blijkt dat de ontwikkelingslocatie binnen de zone van de 60 km/h-wegen Boshovensestraat en Dorpsstraat ligt. Uit de berekeningen blijkt dat ten gevolge van de Dorpsstraat (60 km/h) wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor de Boshovensestraat (60 km/h) wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. De geluidbelasting bedraagt maximaal 53 dB, waardoor de maximale ontheffingswaarde van 53 dB (uitgaande van buitenstedelijk gebied) niet wordt overschreden. Het treffen van maatregelen is verkeerstechnisch, financieel of stedenbouwkundig gezien niet haalbaar. Voor de nieuwe woning is daarom bij het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde verzocht.

3.2.2 Bedrijvigheid

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

- Hoveniersbedrijf Boshovensestraat 4a: voor dit bedrijf geldt conform de VNG-handreiking een indicatieve afstand van 30 meter (categorie 2). De afstand tot de ontwikkelingslocatie bedraagt ruim 130 meter.
- Detailhandel in meubels aan Dorpsstraat 14a: voor dit bedrijf geldt conform de VNG-handreiking een indicatieve afstand van 10 meter (categorie 1). De afstand tot de ontwikkelingslocatie bedraagt circa 50 meter.
- Antiekhandel en werkplaats aan Dorpsstraat 15a: voor dit bedrijf geldt conform de VNG-handreiking een indicatieve afstand van 10 meter (categorie 1). De afstand tot de nieuwe woning bedraagt circa 15 à 20 meter. De nieuwe woning heeft geen gevolgen voor de bedrijfsvoering, aangezien de maatgevende woning (Dorpsstraat 15c) op een afstand van 12 meter van het bedrijf staat.

- Autoherstelbedrijf aan Dorpsstraat 17: voor dit bedrijf geldt conform de VNG-handreiking een indicatieve afstand van 30 meter (categorie 2). De afstand tot de ontwikkelingslocatie bedraagt circa 55 meter.

Het initiatief ligt op een zodanige afstand van de diverse bedrijven, dat zonder meer kan worden voldaan aan de indicatieve afstanden die voor deze bedrijven gelden conform de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'. Daarnaast leidt de nieuwe woning niet tot beperkingen van de vergunde milieuruimte van de bedrijven. Uit oogpunt van milieuzonering zijn er derhalve geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.3 Bodem

Uit onderzoek van Lankelma (verkenkend bodemonderzoek, 24 juni 2010) is gebleken dat in de bovengrond een concentratie cadmium boven de achtergrondwaarde is aangetroffen. In het grondwater zijn barium en koper aangetroffen in concentraties boven de streefwaarde. Gezien de mate van verontreiniging en de afwezigheid van humane risico's is nader onderzoek niet noodzakelijk. Er zijn uit oogpunt van bodem- en grondwaterkwaliteit geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.4 Water

Uit onderzoek van Lankelma (Geohydrologisch onderzoek nieuwbouw woning aan de Boshovensestraat 1 te Riethoven, 21 juni 2010) is gebleken dat de locatie op basis van zowel de doorlatendheid als de GHG goede mogelijkheden biedt voor de infiltratie van hemelwater, door middel van (nagenoeg) alle reguliere systemen. De bodem is goed doorlatend (k-waarden van 2,3 à 6 meter per dag). De locatie bevindt zich op een hoogte van circa 26,7 tot 26,8 meter + NAP. De GHG is ingeschat op circa 26,0 meter + NAP. Voor de bepaling van de aanlegdiepte van een infiltratievoorziening geldt dat de GHG naar verwachting zelden optreedt en de grondwaterstand doorgaans ver onder de GHG staat.

Om een indicatie te geven van de benodigde bergings-/infiltratiecapaciteit is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Het te projecteren watersysteem dient van voldoende omvang te zijn voor de opvang van neerslag in een situatie die naar verwachting éénmaal per 10 jaar ($T = 10$) voorkomt.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Dakoppervlakte bebouwing	0	227*
Terreinverharding	0	114**
Onverhard terrein	894	553
Totaal	894	894

* conform bouwplan

** aanname: helft van het bebouwd oppervlak

De voorgestane ontwikkeling van de ontwikkelingslocatie zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak van circa 341 m² tot gevolg hebben.

Met behulp van de HNO-tool van Waterschap De Dommel is de benodigde ruimte voor een bergings/infiltratievoorziening bepaald. De parameters die gebruikt zijn om de inhoud van deze voorziening te bepalen en de uitkomsten van deze berekening zijn als bijlage toegevoegd. Op basis van deze berekening dient een bergings-/infiltratievoorziening met een inhoud van 14 m³ gerealiseerd te worden voor een neerslagsituatie die eens in de tien jaar voorkomt.

Om te voorkomen dat vanwege de infiltratie van hemelwater verontreiniging van bodem en/of grondwater optreedt, mogen geen uitlogende (bouw)materialen worden toegepast. Hierbij kan gedacht worden aan zink, lood en koper (tenzij deugdelijk gecoat). Hetzelfde geldt voor chemische onkruid- en gladheidsbestrijding.

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

De locatie ligt op circa 170 meter afstand van enkele EHS-gebieden. Gezien de schaal van het project en de ligging van de ontwikkelingslocatie, aansluitend op de kern Riethoven, heeft de ruimtelijke ontwikkeling geen invloed op deze gebieden.

Uit onderzoek van Econsultancy (quickscan flora en fauna Boshovensestraat 1 te Riethoven, 25 juni 2010) blijkt dat de beukenhaag en de aanwezige bomen nestgelegenheid bieden aan algemene broedvogels. De locatie zal daarnaast mogelijk door vleermuizen als foerageergebied worden gebruikt. Incidenteel kunnen algemene grondgebonden zoogdieren worden aangetroffen. Voor overige soorten geldt dat de locatie geen geschikte habitat biedt of dat deze op grond van verspreidingsgegevens of het ontbreken van verblijfsindicaties niet te verwachten zijn. Nader onderzoek is niet noodzakelijk en een ontheffing van de Flora- en faunawet is niet aan de orde. Door beplanting buiten het broedseizoen te verwijderen, kan rekening worden gehouden met broedvogels. Uit oogpunt van flora en fauna zijn er dan ook geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

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

Door Synthegra is een verkennend archeologisch onderzoek verricht op de ontwikkelingslocatie (bureauonderzoek en verkennend veldonderzoek d.m.v. boringen, Boshovensestraat 1 te Riethoven, 28 juni 2010). Op grond van het bureauonderzoek gold voor de locatie een middelhoge verwachting voor sporen uit het laat-paleolithicum tot het mesolithicum, een middelhoge verwachting voor sporen uit het neolithicum tot de vroege middeleeuwen en een middelhoge verwachting voor sporen van de late middeleeuwen tot de nieuwe tijd. Op basis van de resultaten van het veldonderzoek kan de middelhoge verwachting voor het aantreffen van vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum tot het mesolithicum naar laag worden bijgesteld. De middelhoge verwachting voor archeologische resten uit het neolithicum tot de nieuwe tijd blijft gehandhaafd. Gezien deze middelhoge verwachting zou, conform de provinciale richtlijnen, vervolgonderzoek noodzakelijk zijn. Een groot deel van de sporen is echter naar verwachting al verloren gegaan. Gezien de beperkte verstoringsoppervlakte en de beperkte archeologische verwachting is bij eventueel vervolgonderzoek de kans op het aantreffen van wetenschappelijk relevante archeologische resten klein. Derhalve wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd.

Het verkennend archeologisch onderzoek is beoordeeld door een regionale archeoloog van de Milieudienst SRE. Er is ingestemd met het advies van Synthegra om geen vervolgonderzoek te verrichten. Er zijn uit oogpunt van archeologie dan ook geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Bijlage
bergingsberekeningen HNO-tool

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Compenserende berging voor nieuw verhard gebied

Algemeen

Naam project: Boshovensestraat (naast nummer 1)

Contactpersoon initiatiefnemer:

Datum: 09-01-2012



Kenmerken projectgebied

Bruto oppervlak projectgebied	894	m ²
Bestaand verhard oppervlak	0	m ²
Nieuw totaal verhard oppervlak	341	m ²
Netto te compenseren oppervlak	341	m ²
Hiervan is type 1 (volledig verhard)	341	m ²
Hiervan is type 2 (semi-verhard)	0	m ²
Infiltratiepercentage semi-verhard oppervlak	50	%
Maaiveldniveau nieuw verhard oppervlak	26.7	m + NAP
GHG	26.0	m + NAP
Infiltratiesnelheid bodem	1.5	m/dag

Systeemeisen aan berging in projectgebied

Dimensies voorziening

Lengte voorziening	0.0	m
Talud voorziening (1:x)	0.0	
Maximale peilstijging (in normaal nat jaar)	0.3	m
Maximale peilstijging bij T=10 jaar scenario	0.5	m
Maximale peilstijging bij T=100 jaar scenario	0.65	m

Afvoercoëfficiënten voorziening

Afvoercoëfficiënt bij T=10 jaar scenario	1.33	l/s/ha
Afvoercoëfficiënt bij T=100 jaar scenario	2.66	l/s/ha

Resultaten

Totale benodigde berging in projectgebied

Berging voor infiltratie	1	m ³
Berging bij extreme neerslag T=10 jaar	14	m ³
Berging bij extreme neerslag T=100 jaar	19	m ³

Ontwerp infiltratievoorziening

Ruimtebeslag	4	m ²
Maximale berging in normaal nat jaar	1	m ³
Maximale ledigingstijd in normaal nat jaar	5	uren
Berging bij extreme neerslag		
T=10 jaar	2	m ³
T=100 jaar	3	m ³

Ontwerp bergingsvoorziening voor extreme neerslagsituaties

Ruimtebeslag	29	m ²
Berging bij T=10 jaar	14	m ³
Berging bij T=100 jaar	19	m ³
Afvoercapaciteit bij T=10 jaar	0.2	m ³ /uur

Berging 'tussen de stoepranden'

Berging bij T=100 jaar	0	m ³
------------------------	---	----------------

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa & Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Contactpersoon

Tel: 0411-61 86 18
Fax: 0411-61 86 88
<http://www.dommel.nl>

Waterschap
De Dommel
Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Compenserende berging voor nieuw verhard gebied

Toelichting



Neerslag die valt op verhard oppervlak wordt sneller naar het oppervlaktewater afgevoerd dan neerslag die op onverhard oppervlak valt. In het geval dat er verharding wordt aangelegd op een locatie waar eerst geen verharding aanwezig was, is er dus sprake van een versnelde lozing naar het oppervlaktewater. Dit heeft gevolgen voor de aanvulling van het grondwater en de afvoer uit het projectgebied bij neerslagsituaties. Deze gevolgen dienen gecompenseerd te worden door infiltratie en berging in het projectgebied.

Opmerkingen

<geen>

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa & Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Contactpersoon

Tel: 0411-61 86 18
Fax: 0411-61 86 88
<http://www.dommel.nl>

Waterschap
De Dommel
Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

Bijlage 2

Ruimtelijke onderbouwing
vrijstaande woning Voorderstraat naast nr. 3

Ruimtelijke onderbouwing

Vrijstaande woning Voorderstraat naast nr. 3

De tekstpassages die in deze ruimtelijke onderbouwing zijn opgenomen, zijn deels afkomstig uit het voorontwerp-bestemmingsplan 'Voorderstraat 3 te Riethoven', 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 'Riethoven/Walik 2012', zal het bestemmingsplan 'Voorderstraat 3 te Riethoven' niet afzonderlijk in procedure worden gebracht.

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ontwikkelingslocatie	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
2	Planbeschrijving	2
2.1	Huidige situatie	2
2.2	Het initiatief	2
3	Verantwoording	3
3.1	Beleid	3
3.2	Milieu- en omgevingsaspecten	4

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Er is een verzoek ingediend om in de tuin van de woning Voorderstraat 3, naast de bestaande woning, een vrijstaande (senioren)woning te realiseren. Het verzoek is meegenomen in het bestemmingsplan 'Riethoven/Walik 2012'. 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 zich aan de zuidzijde van de Voorderstraat. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Riethoven, sectie E, nummer 21. Op onderstaande luchtfoto is de ontwikkelingslocatie aangeduid. De ontwikkelingslocatie betreft het westelijk deel van het perceel Voorderstraat 3. Op het oostelijk deel van het perceel, waar de bestaande woning zich bevindt, vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats.



Ligging ontwikkelingslocatie (bron: maps.bing.com)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de ontwikkelingslocatie vigeert het bestemmingsplan 'Kom Riethoven, herziening 1987'. De ontwikkelingslocatie heeft in dit bestemmingsplan de bestemmingen 'Voor-
tuin', 'Vrijstaande woningen met bijbehorende erven' en 'Achtertuin'. Op de ontwikkelingslocatie is geen bouwvlak opgenomen. Op deze gronden mogen derhalve geen hoofdgebouwen worden gerealiseerd. Het realiseren van een woning is dan ook niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De Voorderstraat ligt aan de zuidzijde van de kern Riethoven, net binnen de kom en grenzend aan het landelijk gebied. De Voorderstraat is een vrij rustige straat met een beperkte ontsluitende functie voor de buurtschappen Eind en Heiereind. De ontwikkelingslocatie ligt in een klein lint met uitsluitend woonbebouwing. De (vrijstaande) woningen in het lint vormen vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen geheel. De omgeving van het plangebied heeft een groen karakter. De achtertuinen van de woningen grenzen aan het landelijk gebied. Er is ter plaatse van de beoogde bouwlocatie geen (zicht)relatie met het landelijk gebied.



Huidige situatie ontwikkelingslocatie



De ontwikkelingslocaties bestaat in de huidige situatie uit een tuin die behoort bij de woning Voorderstraat 3. Het beeld vanaf de straat wordt bepaald door een forse haag, met daarachter (opgaande) tuinbeplanting.

2.2 Het initiatief

het initiatief betreft de realisering van een vrijstaande woning, die geschikt is voor senioren. De meeste ruimtes zijn voorzien op de begane grond. Op de eerste verdieping worden, onder de kap, nog twee slaapkamers en een badkamer gerealiseerd. De woning heeft een goothoogte van maximaal 4 meter en wordt in dezelfde rooilijn gebouwd als de woning Voorderstraat 3, zodat het pand past in het straatbeeld aan de Voorderstraat.

Stedenbouwkundig gezien is een woning op deze locatie passend binnen de bestaande bebouwingsstructuur van de Voorderstraat. Toevoeging van de (senioren)woning past binnen het bestaande straatbeeld, dat bestaat uit vrijstaande woningen. Door het initiatief wordt een open plek in de bebouwingsstructuur van de Voorderstraat opgevuld.

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 opvulling van een gat in de bebouwingsstructuur aan de zuidzijde van de Voorderstraat. De locatie grenst aan de oost- en westzijde aan bebouwde percelen. Ook ten noorden van de Voorderstraat is woonbebouwing gesitueerd. De ontwikkelingslocaties ligt volgens de Verordening Ruimte binnen het 'stedelijk gebied'. De regels van de verordening zijn er, in lijn met de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen in het bestaand stedelijk gebied te laten plaatsvinden. Realisering van een woning is uit stedenbouwkundig opzicht passend. 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 Riethoven, zoals vastgelegd in de StructuurvisiePlus. Het Eind (het verlengde van de Voorderstraat ten oosten van de ontwikkelingslocatie) is aangeduid als 'historisch bebouwingslint'. Ten zuiden van de ontwikkelingslocatie ligt een beekdal. Op enige afstand ten oosten van de ontwikkelingslocatie is een 'bufferzone tussen kern en buurtschap' aangeduid. 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 (beekdal, lintbebouwing Voorderstraat-Eind) niet aangetast. Toevoeging van een enkele woning op een inbreidingslocatie past binnen het woningbouwprogramma voor de kern Riethoven. De realisering van een vrijstaande woning op deze locatie past derhalve binnen het gemeentelijke beleidskader.

3.2 Milieu- en omgevingsaspecten

3.2.1 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan weg- en railverkeer maar ook aan industriële activiteiten. De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het bouwbesluit geven normen weer voor de hoogst acceptabele geluidbelasting en minimale geluidwering bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties.

Artikel 76 van de Wet geluidhinder stelt dat bij vaststelling van een bestemmingsplan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op gronden, behorende tot een zone van een zoneplichtige weg de waarden zoals vastgesteld in de Wet geluidhinder in acht genomen moeten worden. Dit geldt niet voor al aanwezige woningen en wegen. De Voorderstraat behoort tot een 30 km/u zone, waar toetsing op grond van de Wet geluidhinder niet hoeft plaats te vinden. Een akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

3.2.2 Bedrijvigheid

In de directe nabijheid van een bouwplan kunnen bedrijven zijn gesitueerd die eventuele gevolgen voor het plan kunnen hebben of die beperkingen kunnen ondervinden na realisatie van het plan. Denk hierbij aan geurcontouren van agrarische bedrijven, maar ook milieuhinder veroorzaakt door andere bedrijfstypen kan een rol spelen. In de nabijheid van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling is een aantal (agrarische) bedrijven gelegen, te weten:

- Varkenshouderij aan Eind 10: de belemmerende woningen voor dit bedrijf zijn gesitueerd aan de Willibrordusstraat. Door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling zal de varkenshouderij dan ook niet in zijn rechten worden beperkt. Tevens is sprake van een redelijk tot goed woonklimaat.
- Autoherstelbedrijf aan Dorpsstraat 17: voor dit bedrijf geldt conform de VNG-handreiking een indicatieve afstand van 30 meter (categorie 2). De afstand tot de ontwikkelingslocatie bedraagt circa 55 meter. Het autoherstelbedrijf heeft dan ook geen gevolgen voor de realisering van een woning op deze locatie.

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

3.2.3 Bodem

Het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en ernst van bodemverontreiniging wordt gevormd door de Wet bodembescherming (Wbb). Op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater wordt bepaald of, conform de Wbb, sprake is van een geval van (ernstige) bodemverontreiniging. Gelet op het huidige gebruik van de ontwikkelingslocatie als tuin en het gebruik in het verleden als landbouwgrond, is een verontreiniging van de bodem niet waarschijnlijk. In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen dient te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het toekomstige gebruik: er mag pas worden gebouwd als de bodem schoon genoeg is bevonden.

Omdat de functie van de ontwikkelingslocatie (wonen/tuin) niet wijzigt, is een bodem-onderzoek in het kader van de bestemmingsplanprocedure niet noodzakelijk.

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. Deze waterparagraaf is gebaseerd op de gegevens zoals deze beschikbaar zijn gesteld in de provinciale wateratlas. In de beschrijving is uitgegaan van twee situaties: de huidige situatie en de situatie na voltooiing van het bouwplan.

Huidige situatie

De ontwikkelingslocatie ligt aan de zuidzijde van de kern Riethoven. Momenteel is er geen sprake van bebouwing of verharding. In de Voorderstraat ligt een gescheiden rioolstelsel. Direct ten zuiden van de planlocatie ligt een zijtak van de Keersop. Er is geen sprake van een ligging in een grondwaterbeschermingsgebied of andere aanduidingen met betrekking tot het watersysteem. Voor informatie over de grondwatertoestand wordt verwezen naar het onderzoek dat in het kader van de watertoets is uitgevoerd door Econsultancy (Watertoets Voorderstraat 3 te Riethoven, 19 oktober 2010).

Toekomstige situatie

Het initiatief betreft de realisering van een (senioren)woning, met de daarbij behorende erfverharding. Het verhard oppervlak zal, conform de watertoets van Econsultancy, toenemen met circa 362 m². Op grond van het beleid van het waterschap en de gemeente mag het hemelwater afkomstig van deze verharding niet op de riolering worden geloosd. Om die reden is onderzocht wat de mogelijkheden voor infiltratie op het perceel zijn. Uit het onderzoek van Econsultancy komt naar voren dat de bodem, op grond van doorlatendheid en de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG), geschikt is voor infiltratie. Daarvoor is een infiltratievoorziening met een buffer van 4 m³ benodigd, gebaseerd op het Toetsinstrumentarium hydrologisch neutraal bouwen dat door waterschap De Dommel wordt gehanteerd. Voor berging bij extreme neerslag (T=10) is een bergingsvoorziening van 15 m³ nodig. Ter voorkoming van wateroverlast vanuit deze voorziening bij extreme weersomstandigheden wordt een overloop met slokop en een terugslagklep naar het gemeentelijk riool voorgesteld.

Om te voorkomen dat vanwege de infiltratie van hemelwater verontreiniging van bodem en/of grondwater optreedt, mogen geen uitlogende (bouw)materialen worden toegepast. Hierbij kan gedacht worden aan zink, lood en koper (tenzij deugdelijk gecoat). Hetzelfde geldt voor chemische onkruid- en gladheidsbestrijding.

3.2.5 Externe veiligheid

In de directe nabijheid van het bestemmingsplangebied zijn geen risicobronnen (inrichtingen) of transportroutes (weg, water, spoor, lucht en/of buis) gelegen. De locatie ligt niet binnen een risicocontour. Nader onderzoek naar het aspect externe veiligheid wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

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

De ontwikkelingslocatie ligt op circa 150 meter van enkele EHS-gebieden (multifunctioneel bos). Aangezien het een zeer kleinschalig project betreft, zal de invloed van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling niet leiden tot een negatief effect op deze EHS-gebieden. Daarnaast is een flora- en faunaonderzoek niet noodzakelijk, aangezien het project plaatsvindt in de tuin van de huidige woning. Het mogelijk verstoren of aantasten van het leefgebied van vogels wordt voorkomen door het project, met name het verwijderen van aanwezige beplanting, buiten het broedseizoen uit te voeren.

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 een gebied met een (middel)hoge verwachtingswaarde. In dergelijke gebieden is de kans groot dat archeologische vondsten worden gedaan. Ten behoeve van de bouw is door Econsultancy, in samenwerking met ADC Archeoprojecten, een archeologisch rapport opgesteld (archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek Voorderweg 3 te Riethoven, 22 januari 2009). In het bureauonderzoek wordt geconcludeerd dat sprake is van een hoge archeologische verwachting in het plangebied. Op basis van het booronderzoek kan deze hoge verwachting worden gehandhaafd. Er is daarom vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek aanbevolen, indien de bodem dieper dan 80 cm wordt verstoord.

Het verkennend archeologisch onderzoek is beoordeeld door een regionale archeoloog van de Milieudienst SRE. Er is niet ingestemd met de aanbeveling om archeologisch vervolgonderzoek te verrichten. Gezien de beperkte oppervlakte van het plangebied wordt bij bodemverstoringen dieper dan 80 cm archeologische begeleiding van de grondwerkzaamheden aanbevolen. Indien geen sprake is van bodemingrepen dieper dan 80 cm, kan worden volstaan met een planologische bescherming door middel van een dubbelbestemming.

Op grond van deze beoordeling is een selectiebesluit opgesteld. In het selectiebesluit is aangegeven dat planologische bescherming door middel van een dubbelbestemming aan de orde is. Gezien de beperkte oppervlakte van de voorgenomen nieuwbouw is vervolgonderzoek door middel van een archeologische begeleiding van de grondwerkzaamheden aanbevolen, indien de met de bouw gepaard gaande bodemingrepen in oppervlak groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 80 cm onder het maaiveld. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling (realisering van één vrijstaande woning) is een dergelijke forse bodemingreep niet aan de orde. Er zijn uit oogpunt van archeologie dan ook geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling en er zijn ten aanzien van het aspect archeologie geen nadere regels aan het plan verbonden.

