

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.

