

# Toelichting

## Vervallen bouwaanduidingen Kreijtenberg ong., Milheeze (plan 'Wildeman')

### 1. Inleiding

In het gehucht Kreytenberg ("plan Wildeman") in Milheeze zijn planologische bouwtitels gerealiseerd voor 9 nieuwe woningen in het kader van de gebiedsontwikkeling Milheeze-Noord.

De eigenaar heeft aan de belangstelling in de markt voor deze bouwkvavels gemerkt dat er weliswaar een (beperkte) vraag is naar deze kvavels maar dat de bouwvvensen van de beoogde kopers lang niet altijd aansluiten bij de regeling van het bestemmingsplan. Het betreft dan met name de situering van de woning op de kavel, die op de verbeelding strikt bepaald is. Om de slagingskans van het plan te doen toenemen is meer flexibiliteit nodig.

In het bestemmingsplan is omschreven dat de hoofdgebouwen binnen een bepaalde bouwaanduiding gebouwd moeten worden. Die bouwaanduiding dient te vervallen en daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



*Afbeelding 1. Het perceel waarop het nieuwe gehucht wordt gerealiseerd. Rechts Golfbaan Stippelberg.*

### 2. Rijks- en provinciaal beleid

Voor een omschrijving van het rijksbeleid en het provinciaal beleid wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan "Milheeze-Noord", waarin de planologische basis voor het nieuwe gehucht is vastgelegd. Daaruit komt naar voren dat de ontwikkeling invulling geeft aan de beleidsvoornemens die zijn opgenomen in de Nota Belvédère van het Rijk en de Structuurvisie van de Provincie Noord-Brabant. De voorgestelde aanpassing in de verkavelingsopzet is van geen nationaal of provinciaal belang.

### 3. Gemeentelijk beleid

Het gehucht Kreytenberg is een van de gehuchten die in het kader van de reconstructie van het landelijk gebied zijn ontstaan in het gebied Milheeze-Noord. Het bestemmingsplan hiertoe is op 30 september 2010 door de gemeenteraad vastgesteld (bestemmingsplan "Milheee-Noord"). Het is de weerslag van een bijzonder en ambitieus plan dat voorziet in de geleidelijke omzetting van agrarische complexen in bijzondere woonvormen. Het gaat daarbij om het versterken van cultuurhistorische patronen maar wel met een eigentijdse invulling. De woningen zijn volgens een hoevetypologie gegroepeerd rond binnenplaatsen en hebben zowel eigen als gezamenlijke tuinen. Het gehucht

Kreytenberg is een van de vier nieuwe gehuchten die in het bestemmingsplan "Milheeze-Noord" planologisch zijn verankerd.

De voorgestelde aanpassing in de planregels en verbeelding doet aan de opzet van dat plan niets af, indien een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden in acht wordt genomen.

#### 4. Gebieds- en planoriëntatie

In deze paragraaf wordt beschreven binnen welke context het project zich bevindt en hoe het project zich verhoudt tot de milieuhygiënische aspecten.

##### *Stedenbouwkundige opzet*



*Afbeelding 2. Het plan voor gehucht 'Wildeman'*

Het gehucht Kreytenberg kent in de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet in het zuidelijk deel een klein cluster van 2 woningen op ruime kavels rond een erf, waarin het monumentale complex op Kreytenberg nr. 3 is opgenomen en in het noordelijk deel een tweede cluster van 7 woningen midden op het blok, met aan de noordzijde een waterloop.

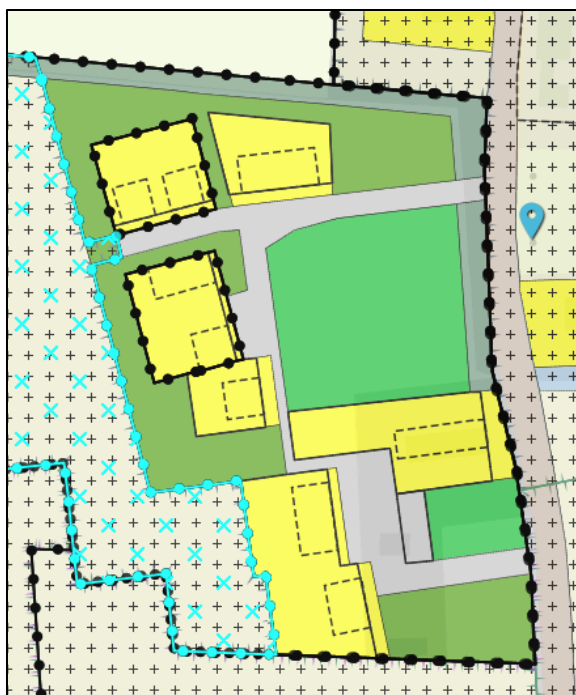
Zo wordt een groen voorplein gevormd waaromheen de waterloop zich beweegt. De toegang vindt plaats via een nieuw aan te leggen weg vanaf de Kreijtenberg. Er wordt verder voorzien in hagen, gemeenschappelijke tuinen, boomgaarden en veldpaden.

Op de afbeelding hiernaast is de opzet van het gehucht weergegeven. Het nieuwe gehucht heeft de benaming "plan Wildeman" meegekregen.

Het gehucht Kreijtenberg heeft voor wat het noordelijk deel betreft de vorm van een carré en is bestemmingsplanmatig ingevuld met één twee-onder-een-kap woning en vijf vrijstaande woningen. In het zuidelijk deel zijn twee vrijstaande woningen opgenomen. De bestaande woning Kreijtenberg 3 (blauw op het kaartje) maakt ook onderdeel uit van dat carré.

De flexibilisering in de bouwregels die met dit bestemmingsplan wordt beoogd is dat de huidige aangewezen strikte situering van de hoofdgebouwen wordt losgelaten. Deze strikte bepaling van de grenzen van de bebouwing blijkt in de praktijk bij dit type kavels in deze prijsklasse niet houdbaar. Voor elke kleine afwijking moet een planologische procedure worden doorlopen en dat is niet efficiënt. Met deze herziening wordt de bouwaanduiding verwijderd op de verbeelding en in de planregels. De bouwvlakken blijven gehandhaafd. De woningen kunnen na de wijziging -binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden- overal in het bouwvlak worden gebouwd. Dat biedt optimaal mogelijkheden om de kavels in te richten naar de wensen van de toekomstige bewoners.

In onderstaande afbeelding is de verbeelding van het huidige geldende bestemmingsplan weergegeven. De gele vlakken zijn de te behouden bouwvlakken, de stippellijnen zijn de bouwaanduidingen. Deze worden verwijderd.



Afbeelding 4. Verbeelding huidig bestemmingsplan (ruimtelijkeplannen.nl)

Hieronder een beeld uit de animatie van plan 'Wildeman'.



Afbeelding 5. Impressie van het nieuwe gehucht

#### Flora en Fauna

Ten behoeve van het bestemmingsplan "Milheeze-Noord" is door Staro Natuur en Buitengebied een geschiktheidsbeoordeling uitgevoerd voor het gehele plangebied. Er bleken geen belemmeringen ten aanzien van flora en fauna. De voorgestelde wijziging in de planregels en verbeelding geeft geen aanleiding tot nader onderzoek of een andere conclusie op dit punt.

#### Water

Een uitgebreide watertoets maakte onderdeel uit van het bestemmingsplan "Milheeze-Noord". Hieruit kwam als conclusie voor het gehucht Kreytenberg naar voren dat een wadi of poel aangelegd dient te worden met een minimum oppervlakte van 305 m<sup>2</sup> en een bergingsruimte van 80 centimeter. Hierin kan 246 m<sup>3</sup> hemelwater opgevangen worden, hetgeen ruim voldoende is (circa 124 m<sup>3</sup> dient te worden opgevangen van de bebouwing).

Door de wijziging in de planregels en verbeelding neemt het bebouwd oppervlak niet toe.

#### *Landschappelijke inpassing*

Aan de landschappelijke inpassing van het gehucht Kreytenberg verandert niets als gevolg van de voorgestelde wijziging. Het bestemmingsvlak voor de bestemming Groen wordt niet gewijzigd.

#### *Archeologie*

Ten behoeve van het bestemmingsplan "Milheeze Noord" zijn een archeologisch bureau-onderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd door BAAC bv. Voor het gehucht Kreytenberg bleek een redelijke kans op eventueel intacte archeologische vindplaatsen. Daarom is een nader onderzoek uitgevoerd door middel van proefsleuven.

Tijdens het veldwerk zijn een aantal (sub)recente paalkuilen, kuilen en greppels aangetroffen. Eén van deze greppels had een hoefijzervorm en stamt uit de Tweede Wereldoorlog. Het betreft een greppel met daarbinnen een zandwal, wat gebruikt is voor een anti-tankgeschut. De stelling is van Duitse oorsprong en maakte deel uit van de zogenaamde Kampfgruppe Walther. De stelling is echter niet in gebruik geweest. De overige greppels vormen een systeem dat grotendeels overeenkomt met de kadastrale situatie rond 1832. In één van deze greppels zijn aardewerkfragmenten aangetroffen uit de periode 1575-1650. Mogelijk was het greppelsysteem al eerder in gebruik. Verder zijn er geen vondsten en/of sporen aangetroffen. Waarschijnlijk staan de greppels en het aardewerk in relatie tot het gehucht Kreytenberg.

De bevindingen zijn niet gekwalificeerd als behoudenswaardige archeologische resten. Daarom is geen vervolgonderzoek uitgevoerd en is het plangebied vrijgegeven wat betreft archeologisch onderzoek. De voorgestelde wijziging in de planregels en verbeelding geeft geen aanleiding om een andere conclusie te trekken op dit punt.

#### *Cultuurhistorie*

De wijziging van de planregels en het loslaten van de strikte bouwaanduiding is ook in cultuurhistorisch opzicht te verantwoorden. De opzet van het plan Milheeze-Noord is om nieuwe gehuchten en boerenerven te laten ontstaan, op historische leest geschoeid maar in eigentijdse vorm. In vroeger tijden liet de vorming van de boerenerven en gehuchten zich niet sturen door strikte bouwaanduidingen in het bestemmingsplan. Bodemgesteldheid, functionaliteit voor het boerenbedrijf, terreinkenmerken enz. bepaalden de situering van de gebouwen. Deze organische ontwikkeling wordt met terugwerkende kracht gewaardeerd in het ruimtelijk beleid; het is een van de pijlers onder Milheeze-Noord. Daar passen geen te strikte, van bovenaf opgelegde bouwgrenzen bij, zo blijkt ook anno 2015.

#### *Bodem*

Ten behoeve van het bestemmingsplan "Milheeze-Noord" is een aantal verkennende bodemonderzoeken verricht door Archimil BV. Voor het gehucht Kreytenberg is het onderzoek met paspoortnummer 0329R251 uitgevoerd. Hieruit bleek geen aanleiding om nader onderzoek in te stellen. De voorgestelde wijziging in de planregels en verbeelding geeft geen aanleiding om een andere conclusie te trekken op dit punt.

#### *Geluid*

Het aspect wegverkeerslawaai vormde bij de ontwikkeling van het gehucht geen belemmering. Die situatie verandert niet door de wijziging van de planregels en de verbeelding. Het snelheidsregime op het erf is maximaal 30 km/u.

#### *Luchtkwaliteit*

De wijziging in de planregels en verbeelding heeft geen gevolgen voor de luchtkwaliteit.

#### *Externe veiligheid*

Er zijn geen belemmerende objecten nabij het plangebied gelegen.

### *Vliegverkeer*

Het plangebied is gelegen in het radarverstoringgebied (RVG) van een radar, die staat op de vliegbasis Volkel. Teneinde het ongestoord functioneren van deze radar te waarborgen, dient binnen deze zone van 15 Nautische mijl (27,8 km) voor ieder obstakel hoger dan 65 meter + NAP, berekend te worden of er een verstoring plaats vindt. Een verzoek om te berekenen of er een verstoring plaats vindt, dient gedaan te worden bij het Ministerie van Defensie, Dienst Vastgoed Defensie, te Tilburg. Onderhavig project bereikt de hoogte van 65 meter niet zodat onderzoek niet nodig is.

Onderhavig plangebied is ook gelegen binnen de zogenaamde Inner Horizontal Surface en Concal Surface (IHCS) van Luchtmachtbasis De Peel. Dit gebied is vastgesteld ten behoeve van de vliegverkeersveiligheid. In het tweede Structuurschema Militaire Terreinen is opgenomen dat rondom de gehele Luchtmachtbasis De Peel een obstakelvrij vlak van 45 meter hoog is gelegen in een conisch hellend vlak van 5% tot 145 meter over een afstand van twee kilometer. Voor onderhavig geval geldt dat een maximale bebouwingshoogte van 72 meter + NAP is toegestaan.

De planregels laten een maximale bebouwingshoogte van 10 meter toe.

### *Parkeren*

Uitgangspunt was en is dat het parkeren op eigen terrein dient te worden opgelost. Daarvoor is voldoende ruimte aanwezig, ook als de wijziging van de planregels en verbeelding is doorgevoerd. Het aantal woningen blijft gelijk en daarmee ook de parkeerbehoefte.

## **5. Financiële en maatschappelijke haalbaarheid**

### *Financieel*

Het project betreft een particulier initiatief. De financiële risico's komen geheel voor rekening van de aanvrager. De kosten die de gemeente maakt voor het mogelijk maken van het project worden verhaald op de aanvrager. Daartoe wordt een exploitatie-overeenkomst gesloten. De gemeente heeft geen redenen om te twijfelen aan de liquide positie van de aanvrager. Ten aanzien van mogelijke planschadeclaims ten gevolge van het bestemmingsplan is door de gemeente met aanvrager een planschadeovereenkomst aangegaan.

### *Maatschappelijk*

Over de totstandkoming van de nieuwe gehuchten in het kader van de gebiedsontwikkeling "Milheeze-Noord" is uitvoerig gecommuniceerd met omwonenden en belanghebbenden. De voorgestelde wijziging in de planregels is niet van dien aard dat een aantasting van het draagvlak verwacht wordt. De bouwlocatie is niet gelegen in de directe nabijheid van bestaande woningen.

## **6. Afweging en conclusie**

Het laten vervallen van de strikte bouwaanduiding binnen het bouwvlak in het bestemmingsplan is bedoeld om het aanbod beter te laten aansluiten op de vraag vanuit de woningmarkt. Stedenbouwkundig en landschappelijk is het inpasbaar binnen de opzet van het gehucht Kreytenberg. De aanpassing is minimaal, zodat er geen belemmeringen zijn wat betreft de milieuhygiënische aspecten, die reeds uitvoerig zijn onderzocht in het kader van het bestemmingsplan "Milheeze-Noord". Vanuit de basisgedachte van dat plan, het creëren van meer organisch opgebouwde nieuwe boerenerven en gehuchten, is de aanpassing goed te verantwoorden. Het vaststellen van dit bestemmingsplan getuigt derhalve van een goede ruimtelijke ordening.