



Toelichting voor in BP

Datum : 15 september 2016
Opdrachtgever : Gemeente Boxtel
Ter attentie van : Clementine van de Meijden
Projectnummer : 211x08102.088379_1

Opgesteld door : Luke Vredeveld
i.a.a. : Corianne Verberne

Voor de ontwikkeling aan de oostzijde van de Hamsestraat is uitgegaan van het straatbeeld in combinatie met een goede overgang van de oostzijde van de straat naar het achtergelegen open gebied. Er is voor gekozen om de westzijde van de straatwand als het ware te spiegelen richting de oostzijde. Dat wil zeggen dat de woningen aan de voorzijde zijn gesitueerd op ten minste 11 meter afstand van de weg. De bedrijfshallen zijn daaraan functioneel ondergeschikt. Deze hallen liggen daar om beduidend achter de woningen en zijn over het algemeen ook lager.

In het achtergelegen gebied kan ik de toekomst nog een ontwikkeling plaatsvinden, maar altijd in de vorm van woningbouw. Daarom wordt de achterste 20 meter van ieder perceel (voor de 6 noordelijke percelen) of 10 meter (voor de 3 zuidelijke percelen) vrijgehouden van bedrijfsbebouwing. Deze zone staat ten dienste van de woning. Hier mogen wel de reguliere bijgebouwen worden gerealiseerd die normaal gesproken ook bij woningen kunnen worden gerealiseerd. In deze gebouwen mogen echter géén bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden.

Ieder kavel heeft één inricht, die gelegen is aan de noordzijde van de kavel waar ook de bedrijfshal gesitueerd kan worden. Deze inrit dient de woning én het bedrijf te ontsluiten om zodoende het aantal inritten te beperken.

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd bij de schets:

- Woning
 - Eén woning per perceel, gericht en georiënteerd op de Hamsestraat.
 - De woning is apart vormgegeven ten opzichte van de bedrijfsruimte (niet geïntegreerd in de bedrijfsruimte).
 - Maximale inhoud van de woningen is 900 m³.
 - De rooilijn mag wisselen, maar ligt op tenminste 11 meter vanaf de voorste perceelsgrens (in verband met wegverkeerslawaai en industriegeluid).
 - Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens: tenminste 5 meter aan beide zijden bij percelen die breder zijn dan 25 meter. Voor overige percelen: tenminste 5 meter aan de zuidzijde, tenminste 3 meter aan de noordzijde.
 - Nokhoogte: maximaal 11 meter



- Bedrijfsbebouwing

- De bedrijfsbebouwing ligt ten noorden van de woning (gezien vanaf de straat aan de linkerzijde). De bedrijfsbebouwing mag ook geheel of gedeeltelijk achter de woning liggen maar niet aan de zuidzijde buiten de zuidgevel van de woning uitsteken.
- De bedrijfsbebouwing mag zowel vrijstaand als aaneengebouwd zijn.
- De maximale omvang van de bedrijfsbebouwing is 400 m² voor de 8 noordelijke percelen en 300 m² voor de 3 zuidelijke percelen. Dit garandeert dat het gebied aan de Hamsestraat in maat en schaal een overgang wordt van het bedrijventerrein naar het (toekomstig) woongebied ten oosten van de Hamsestraat.
- De voorgevel van de bedrijfsbebouwing ligt ten minste 5 meter achter de voorgevel van de woning, in het geval van een aaneengebouwde situatie. Ligt de bedrijfsbebouwing vrijstaand, dan ligt deze volledig achter de achtergevel van de woning.
- De afstand van de bedrijfsbebouwing tot de achterste perceelsgrens bedraagt ten minste 20 meter voor de 8 meest noordelijke kavels en 10 meter voor de 3 meest zuidelijke kavels. Dit geeft openheid en inpassingsruimte aan de oostzijde en garandeert een goede verweving met het toekomstig woongebied ten oosten van de Hamsestraat. Deze regel geldt niet voor bijgebouwen behorende bij de woning.
- Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 50% (woning en bedrijfsbebouwing, aangevuld met overige vergunningsplichtige bouwwerken).
- Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens: ten minste 5 meter aan de zuidzijde. Indien gewenst: 0 meter aan de noordzijde.
- Goothoogte: 3,5 meter in geval van een kap.
- Bouwhoogte: 5 meter in geval van een kap
- Goot- en bouwhoogte in geval van platte afdekking: 4,5 meter.