

Ruimtelijke onderbouwing Eindhovenenseweg 47a te Boxtel

Boxtel

Ruimtelijke onderbouwing Eindhovenseweg 47a te Boxtel
Boxtel

Identificatie

Planstatus

NL.IMRO.0757.OMG01EINDHWEG47A-OTW1 datum:

status:

Projectnummer 20110011

26 juli 2012

ontwerp

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	6
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	8
3. BELEIDSKADER	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	9
3.3 Gemeentelijk beleid	13
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	16
4.1 Geluid	16
4.2 Bodem	16
4.3 Luchtkwaliteit	17
4.4 Externe veiligheid	17
4.5 Kabels en leidingen	19
4.6 Bedrijven en milieuzonering	19
4.7 Water	20
4.8 Flora en fauna	21
4.9 Archeologie	22
4.10 Verkeer en parkeren	23
5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	24
5.1 Financieel economische haalbaarheid	24
6. CONCLUSIE	25

Afzonderlijke bijlagen:

Ecologische quickscan Eindhoveneweg 47a, Boxtel, Regeling Ecologie & Landschap, d.d. 6 juni 2012.

Verkenkend Bodemonderzoek en beperkt Geohydrologisch onderzoek "Eindhoveneweg 47A" Boxtel, Wematech Bodem Adviseurs BV, d.d. 27 januari 2012.

Akoestisch onderzoek gevelbelasting Eindhoveneweg 47a te Boxtel, Wematech Milieu Adviseurs BV, d.d. 6 februari 2012;

Hinderonderzoek Familie De Groot-Post Eindhoveneweg 47a te Boxtel, Wematech Milieu Adviseurs BV, d.d. 14 februari 2012;

Berekening luchtkwaliteit, gemeente Boxtel, d.d. 19 juli 2012.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De familie De Groot-Post is voornemens op het perceel aan de Eindhovenseweg 47a de bestaande woning gedeeltelijk te gaan gebruiken als mantelzorgwoning en daarnaast een nieuwe woning op te richten. Tevens worden de bestaande bedrijfsmatige opslag activiteiten beoordeeld zodat ze in het nieuw op te stellen bestemmingsplan positief kunnen worden bestemd.

Omdat het hier een kleine afwijking betreft, is gekozen om een afzonderlijke planologische procedure te starten door middel van een ruimtelijke onderbouwing in het kader van de Wabo. Met het in werking treden van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) per 1 oktober 2010 wordt namelijk de mogelijkheid geboden om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan. Ten behoeve van het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Een ruimtelijke onderbouwing is vergelijkbaar met de toelichting van een bestemmingsplan voor een concreet project. Dezelfde elementen dienen er in terug te komen, behoudens de regels.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Eindhovenseweg 47a ten zuiden van de kern Boxtel. Dit deel van de Eindhovenseweg is een doodlopende weg waaraan een aantal woningen, een timmerbedrijf en een camping gelegen zijn. Op het perceel is momenteel een opslagbedrijf en een woning aanwezig. De nieuwe woning wordt in de tuin van de bestaande woning opgericht.



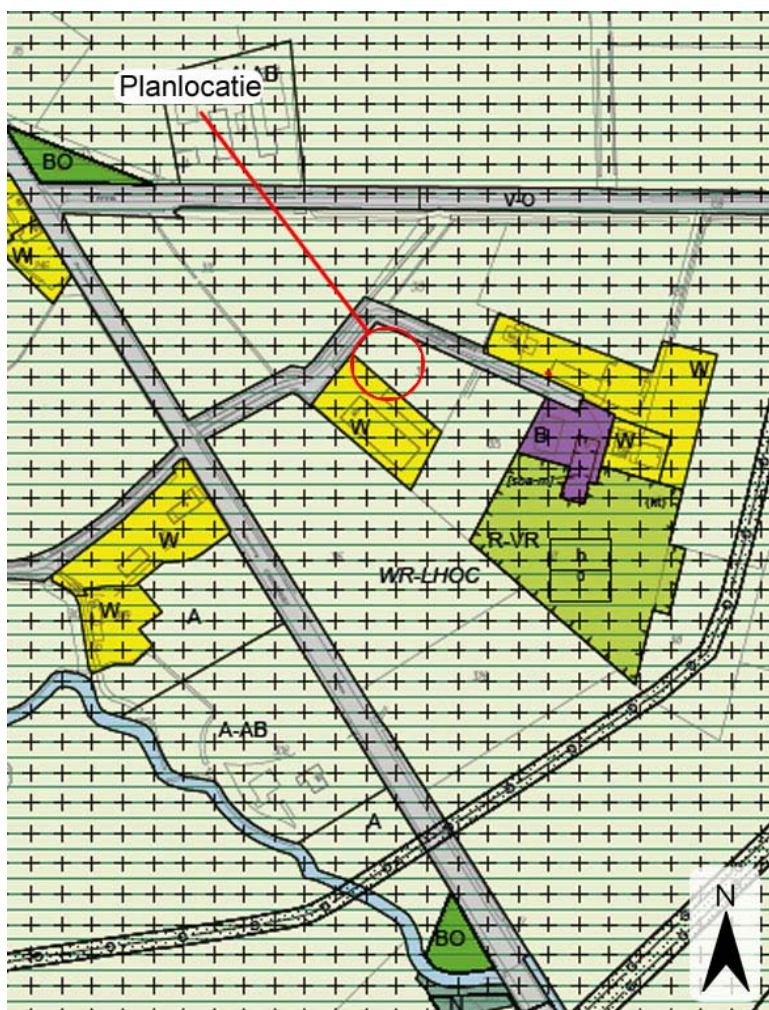
Figuur 1 Ligging plangebied

Bron: GoogleEarth

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan Buitengebied 2011, vastgesteld door de raad op 10 april 2012. Binnen dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming 'Agrarisch' en 'Wonen'. Op de gronden zijn tevens de dubbelbestemmingen 'Waarde – Leefgebied' soorten van half-open cultuurlandschap' en 'Waarde – Archeologie – Categorie 3' gelegen.

Binnen de bestemming 'Wonen' is mantelzorg middels een afwijkingsbevoegdheid (omgevingsvergunning) toegestaan. De nieuwe woning wordt deels binnen de bestemming 'Agrarisch' opgericht. Binnen deze bestemming is het oprichten van een woning niet toegestaan. De huidige bedrijfsactiviteiten zijn binnen de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen' tevens niet toegestaan. De overige bepalingen van het bestemmingsplan blijven onverkort van kracht.



Figuur 2 vigerend bestemmingplan

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een planbeschrijving gegeven waarna in hoofdstuk 3 de aspecten met betrekking tot het ruimtelijk beleid worden beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de relevante milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt de haalbaarheid beschreven. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de conclusie getrokken.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

De planlocatie is gelegen aan de Eindhovenseweg 47a. Dit deel van de Eindhovenseweg is een doodlopende aftakking van een van de uitvalswegen van Boxtel. Deze aftakking is een landweggetje met aan beide zijden bomen.



Figuur 3 Doodlopende aftakking Eindhovenseweg



Figuur 4 Bestaande bebouwing



Figuur 5 planlocatie

De bestaande bebouwing op het perceel bestaat uit een aantal schuren van één laag met dak opgetrokken uit rode baksteen en donker hout en afgedekt met donker gekleurde golfplaten. In de schuren vinden de opslag activiteiten plaats. In een van de schuren is het voorste deel in gebruik als woning. De planlocatie voor de nieuwe woning betreft het gazon behorende bij de bestaande woning.

De omliggende bebouwing bestaat uit verspreid staande huizen en een timmerfabriek. Ten zuiden van de planlocatie is nog een camping gelegen.

2.2 Toekomstige situatie

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van een vrijstaande woning en het deels in gebruik nemen van de bestaande woning als mantelzorgwoning. Tevens worden de bestaande bedrijfsactiviteiten, opslag, beoordeeld. Ten behoeve van de bouw van de nieuwe woning dienen enkele bestaande opstallen te worden gesloopt.

De uitgangspunten die gehanteerd worden zijn:

- Realiseren nieuwe woning met een inhoud van maximaal 660m³;
- Het oppervlak van de oude woning (ca. 100m²) wordt gesloopt. Omdat sprake is van hergebruik van de oude woning voor mantelzorg, wordt dit te slopen oppervlak gecompenseerd met andere gebouwen binnen het bouwperceel. Concentratie van bebouwing is hierbij uitgangspunt, oftewel zoveel mogelijk sloop van verspreid staande bebouwing;
- Alle illegaal opgerichte bebouwing wordt gesloopt;
- Al het meerdere van 1100m² wordt gesloopt, inclusief illegaal opgerichte bebouwing. Het oppervlak van 1100m² is inclusief het oppervlak van de mantelzorgwoning;
- De mantelzorgwoning van maximaal 80m² wordt gerealiseerd in de oude woning, waarbij het gebruiksoppervlak wordt teruggebracht tot 80m².;
- De bestaande bedrijfsactiviteiten, te weten opslag, wordt positief opgenomen in een nieuw op te stellen bestemmingsplan.

De nieuw te bouwen woning wordt in één bouwlaag met kap gerealiseerd.

Voor de vrijstaande nieuwe woning dient rekening gehouden te worden met de bestaande belendende bebouwing en de bebouwing in de directe omgeving. In de omgeving staan veelal eenduidige bouwmassa's met grote kappen al dan niet voorzien van dakkapellen, wolfseinden/schilden en andere in het "Brabants landelijk gebied" voorkomende ornamenten. De bij de woning behorende bijgebouwen hebben een ondergeschikte ligging / detaillering. In de directe omgeving, op het erf staan, eenvoudige, staafvormige bijgebouwen met lage goothoogtes en een flauw hellend dak. Deze sobere bijgebouwen hebben nagenoeg geen ornamenten. Op het huidige erf staat geen woning.

De nieuw te bouwen woning dient zich te manifesteren als zijnde de "hoofd"woning op het erf waar verder de bestaande (te handhaven) bijgebouwen bij staan. Belangrijk is dat deze woning een voorname plaatsing krijgt op het erf. Daarnaast moet de woning zich onderscheiden in zijn verschijningsvorm door zijn ornamenten en als een kloek ogende massa t.o.v. de bestaande bijgebouwen. Tevens ontstaat hierdoor een relatie met de woningen in de omgeving. In het bijgebouw zit de mantelzorgwoning die ondergeschikt is in zijn voorkomen en niet de concurrentie aangaat met de eerder beschreven "hoofd"woning.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrugnende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het Rijk sprake als aan elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

Met het beleid legt het kabinet een grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. De uitvoering van het beleid ligt primair bij de gemeenten, terwijl voor de provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd.

Het landelijk gebied staat onder druk. Soms door verstedelijking, maar ook door de uittocht van agrarische ondernemers. Boeren zijn per slot van rekening een belangrijke beheerder van het landschap. De Tweede Kamer heeft bij de behandeling van de Nota Ruimte (voorjaar 2006) aangegeven het landschap te willen behouden en te 'ontwikkelen met kwaliteit'.

Conclusie

Om de bouw van de nieuwe woning mogelijk te maken, wordt een deel van de bestaande bebouwing gesloopt. Tevens is een landschapsversterkingsplan opgesteld. Hiermee wordt invulling gegeven aan de uitgangspunten concentratie van bebouwing, ontstening en kwaliteitsontwikkeling van het landschap.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord- Brabant

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant vastgesteld. De provincie Noord-Brabant heeft in de Structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk tot 2040, vastgelegd. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen.

Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.

De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur;
- de infrastructuur.

Het plangebied ligt binnen het 'landelijk gebied' met als nadere specificering 'gemengd landelijk gebied'. In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties et cetera. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen, in de gebieden rondom de groenblauwe structuur is de ontwikkeling van functies meer afgestemd op het ondernemen in een groene omgeving en de versterking van natuur- en landschapswaarden.

De planlocatie betreft een vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie. In de Structuurvisie is aangegeven dat door het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering bedrijfslocaties vrijkomen. Binnen het gemengd landelijk gebied is de ontwikkeling van woon-, recreatie- en werkfuncties mogelijk. Ontwikkelingen passen qua aard, schaal en functie in de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De noodzaak of wens tot sanering van overtollige bedrijfsbebouwing wordt betrokken bij de toepassing van de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties.

Conclusie

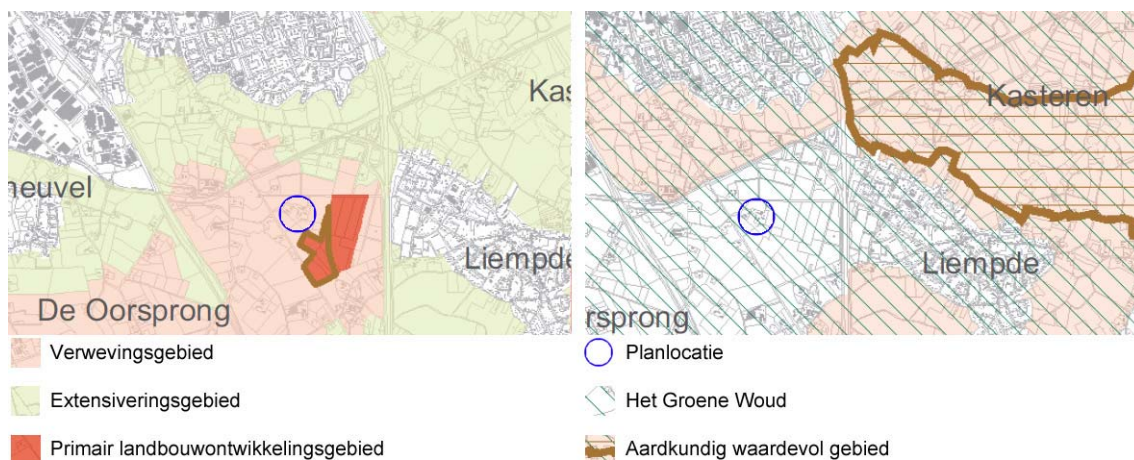
De kleinschalige bedrijfsactiviteiten die momenteel op de planlocatie plaatsvinden passen binnen het beleid dat in de Structuurvisie voor het 'gemengd landelijk gebied' nastreeft. Tevens wordt met de sloop van een deel van de bebouwing toepassing gegeven aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Op de effecten van de bouw van de nieuwe woning en de beoordeling van de aanwezige bedrijfsactiviteiten wordt in hoofdstuk 4 nader ingegaan.

Verordening ruimte

De Verordening ruimte 2012 Noord-Brabant bevat in hoofdzaak algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van bestemmingsplannen en het verlenen van omgevingsvergunningen waarbij afgeweken wordt van bestemmingsplannen. Daarnaast regelt de Verordening ruimte de organisatie van het regionaal ruimtelijk overleg waarin afspraken over woningbouw, bedrijventerreinen en kantorenlocaties worden gemaakt.

De Verordening ruimte kent ook een beperkt aantal burger bindende regels. Deze regels hebben betrekking op de ontwikkeling van intensieve veehouderij in de zogenaamde extensiveringsgebieden, verwevingsgebieden, landbouwon ontwikkelingsgebieden en in het bijzonder op de intensieve geiten- en schapenhouderijen.

Deze burger bindende regels hebben tot doel te voorkomen dat ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden tot het moment dat de bestemmingsplannen aan de Verordening ruimte zijn aangepast.



Figuur 6 Verordening Ruimte

Bron: Provincie Noord-Brabant

De planlocatie is gelegen in het Nationale Landschap Het Groene Woud. De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Het Groene Woud zijn het groene karakter, de kleinschalige openheid, de samenhang tussen beken, essen, kampen, bossen en heiden en de centrale ligging tussen de stedelijke gebieden van Noord-Brabant. Een bestemmingsplan dat is gelegen in een Nationaal Landschap strekt mede tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de kernkwaliteiten van de onderscheiden gebieden en stelt regels ter bescherming van de kernkwaliteiten van de onderscheiden gebieden. In het bestemmingsplan Buitengebied 2011 is deze bescherming reeds opgenomen. Verder geldt dat voor een niet agrarische ruimtelijke ontwikkeling gelegen in een agrarisch gebied de Verordening ruimte een aantal regels stelt.

In de Verordening ruimte is het plangebied aangeduid als gelegen in agrarisch gebied. Conform artikel 8.2 van de verordening is het agrarisch gebied een gebied waar een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd. Het wordt aan de gemeenten overgelaten om invulling te geven aan wat zij voorstaan met een gemengde plattelandseconomie. Een uitverwerking in een gemeentelijke structuurvisie is daarbij gewenst.

Uiteraard gaat het daarbij om het zoeken naar nieuwe economische dragers in het buitengebied. Dergelijke ontwikkelingen dienen bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in artikel 2.1 van de verordening.

In artikel 2.1 is aangegeven dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Aangegeven is dat in ieder geval sprake moet zijn van zorgvuldig ruimtegebruik. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient het bestemmingsplan een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat:

- a. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te realiseren;

- b. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
- c. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling past in de omgeving;
- d. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd.

De Verordening ruimte stelt vervolgens in artikel 2.2 dat de toelichting op een bestemmingsplan een verantwoording dient te bevatten van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft of van het gebied waarvan de gemeente voorgenomen ontwikkeling in hoofdlijnen heeft beschreven.

Toetsing aan de Verordening ruimte

Onderhavige ontwikkeling voldoet aan het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied conform artikel 2.1 van de Verordening.

- a. binnen de royale kavel zijn de financiële, ruimtelijke en feitelijke mogelijkheden aanwezig om na sloop van een deel van de bedrijfsbebouwing een woning met bijgebouwen op te richten in het bestaand ruimtebeslag. Het huidige gebruik van de kavel is reeds bedrijf met een bedrijfswoning. Juridisch is de kavel echter aangeduid als Wonen. Ten behoeve van de realisatie van de woning wordt een deel van de bestaande opstanden gesaneerd.;
- b. met onderhavig onderbouwing wordt de realisatie van een woning met bijgebouwen mogelijk gemaakt. De huidige woning wordt daarbij gedeeltelijk gebruikt als mantelzorgwoning. Tevens worden de bestaande bedrijfsmatige opslag activiteiten beoordeeld zodat ze in het nieuw op te stellen bestemmingsplan positief kunnen worden bestemd. Daarbij worden de bodemkwaliteit, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden niet aangetast maar zelfs versterkt. Een deel van de bestaande opstanden wordt gesaneerd en er is een landschapsversterkingsplan opgesteld.
- c. de nieuw op te richten woning zal qua verschijningsvorm en materiaalgebruik aansluiten bij de reeds aanwezige woningen van het bebouwingscluster aan de Eindhovenseweg. De overige vrijkomende gronden worden ingericht als tuin bij de nieuwe woning.
- d. het personenvervoer zal vanwege de nieuwe woning in zeer geringe mate toenemen. Het goederenvervoer ten behoeve van het opslagbedrijf is dusdanig gering dat ze geen belemmering zullen vormen voor de afwikkeling op de bestaande ontsluiting van de Eindhovenseweg.

De gewenste ontwikkeling wordt juridisch-planologisch vastgelegd in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Daardoor wordt voldaan aan artikel 2.2 van de Verordening. Met onderhavige ontwikkeling vindt een bijdrage plaats aan de verbetering van de aanwezige kwaliteiten van water, natuur, en landschap. Daarbij worden de landschappelijke inpassing en de bestaande landschapselementen versterkt. Ten behoeve van de nieuwe woning wordt het bouwvlak verlegd, met dien verstande dat daarbij de bouwmogelijkheden van hoofd- en bijgebouwen wordt vastgelegd. Zodoende ontstaat een juridische waarborg wat betreft de maximale bebouwing en vindt er geen toename van het bebouwd oppervlakte plaats.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Verfrissend Boxtel 2011

De Structuurvisie Verfrissend Boxtel 2011 is het beleidskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Boxtel. Het is enerzijds een toetsingskader voor nieuwe initiatieven, anderzijds de basis voor concrete projecten en daarnaast een instrument om ondernemers en andere overheden bij de planvorming te betrekken en ze daarin te faciliteren. De plannen en ontwikkelingen op gemeentelijk niveau dienen daarnaast te matchen met de doelstellingen op rijks- en provinciaal niveau. De Structuurvisie is ook hiervoor het richtinggevende kader.

Verfrissend Boxtel bestaat uit drie hoofdproducten:

- Atlas van Boxtel: Een heldere, overzichtelijke ruimtelijke analyse van wat Boxtel is met een inventarisatie van kwaliteiten, ambities en knelpunten. Ook wordt hierin de ruimtelijke opgave gedefinieerd.
- Strategische Agenda van Boxtel: Een set van te maken integrale ruimtelijke strategische keuzes en oplossingsrichtingen (in woord en beeld).
- Bedrijfsplan van Boxtel: Een meerjaren investeringsplanning waarin tot uitdrukking komt hoe de kwaliteiten en de richtinggevende uitspraken leiden tot programma's en financiële claims (gesegmenteerd, gefaseerd).

Ten aanzien van het buitengebied wordt aangegeven dat ingezet wordt op het behouden en versterken van de essentiële cultuurhistorische waarde van het natuurlijke cultuurlandschap. Daarnaast is aangegeven dat in het buitengebied functiemenging mogelijk is.

Conclusie

Ten behoeve van de realisatie van de woning wordt een landschapsversterkingsplan opgesteld. Hiermee worden de kenmerken van het landschap versterkt. Het opslagbedrijf ten behoeve van de stalling van caravans is daarnaast een functie die bijdraagt aan de functiemenging in het buitengebied.

De Woonvisie 2010-2014

In deze Woonvisie beschrijft de gemeente Boxtel haar woonbeleid tot en met 2014. Deze Woonvisie geeft de richting aan waarop de gemeente het wonen in Boxtel verder vorm wil geven. Bij de totstandkoming van deze nieuwe Woonvisie zijn de woonpartners van de gemeente betrokken. De nu voorliggende Woonvisie geeft een ombuiging voor de komende vier jaren aan. Deze Woonvisie laat niet het uiteindelijke eindplaatje zien. Wel wordt een beleidslijn ingezet om de ombuiging mogelijk te maken. Het is hierbij niet mogelijk ver vooruit te kijken en definitief aan te geven wat de gemeente Boxtel in de toekomst wil bereiken. Diverse maatschappelijke ontwikkelingen kunnen van invloed zijn op de woonwens. Ontwikkelingen die zich op langere termijn voordoen maar ook ontwikkelingen die op (zeer) korte termijn ontstaan. Bij dit laatste kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de kredietcrisis.

Al deze ontwikkelingen kunnen een verandering geven in de woonwens van de inwoners van de gemeente Boxtel. Het is daarom noodzakelijk om periodiek, bijvoorbeeld elke twee jaar, een hertoets te laten plaatsvinden. Daarnaast wordt over vier jaar opnieuw gekeken welke visie de gemeente uit wil dragen als het gaat om wonen binnen Boxtel.

De Woonvisie is gebaseerd op een aantal uitgangspunten. De belangrijkste zijn:

- binnen een gedifferentieerd aanbod voldoende woningen in de nieuwbouw voor starters en senioren in koop- en huursector bouwen;

- voldoende woningen voor starters en senioren in de bestaande huurwoningenvoorraad creëren. Dit door aanpassing en 'labeling' van daarvoor in aanmerking komende delen van de woningvoorraad;
- bouwen van uitsluitend nog levensloopbestendige woningen met een hoog duurzaamheidsgehalte staat hoog op de agenda;
- een bestaande woningvoorraad verwezenlijken, die zoveel mogelijk voldoet aan eisen van duurzaamheid, veiligheid en het langer zelfstandig kunnen wonen;
- aandacht voor een veilige en leefbare woonomgeving;
- een duurzaam en gestructureerd overleg met marktpartijen en belangenorganisaties plaats laten vinden om te komen tot een goed woonbeleid.

Ten aanzien van mantelzorg verwijst de woonvisie naar de beleidsnota afhankelijk wonen.

Conclusie

De nieuw op te richten woning wordt levensloopbestendig en met een hoog duurzaamheidsgehalte opgericht. Met het realiseren van het bouwplan wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met het uitgangspunt om te komen tot duurzaam bouwen. Dit komt onder meer tot uitdrukking in het vereiste dat een GPR ambitie niveau bereikt dient te worden van gemiddeld 7,5 voor alle thema's. Daarnaast dient voor de thema's energie en gebruikskwaliteit minimaal een 7 te worden behaald. Tevens wordt met de wijziging van de bestaande woning in een mantelzorgwoning voldaan aan het criterium van huisvesting voor senioren.

Beleidsnota afhankelijk wonen (mantelzorg) Boxtel 2008

In het verleden is de vraag naar mogelijkheden voor het verlenen van mantelzorg gegroeid. Daarom heeft de gemeenteraad op 2 juni 2008 de 'beleidsnota Afhankelijk Wonen' vastgesteld. Op basis van de beleidsnota kan de gemeente, onder bepaalde voorwaarden, toestaan dat mantelzorg wordt verleend. Enerzijds door inwoning in de eigen woning van de zorgverlener. Anderzijds door de realisatie van de afhankelijke woonruimte in een bijgebouw of deel van een bedrijfsgebouw. In het bestemmingsplan Buitengebied 2011 is de mantelzorgregeling opgenomen. In de overige bestemmingsplannen is dit nog niet het geval.

Conclusie

Met de bouw van de nieuwe woning wordt de bestaande woning verkleind en in gebruik genomen als mantelzorg woning. Hiermee wordt tegemoet gekomen op het afhankelijk kunnen wonen op het perceel van de zorgverlener. Binnen de nota is een toetsingskader voor het toestaan van mantelzorg opgenomen. Het voorgenomen plan past binnen deze gestelde kaders van het gemeentelijk beleid.

Nota Duurzame Ontwikkeling Boxtel 2009-2015 '100 stappen in een sprong naar duurzaamheid'

Op 7 oktober 2008 heeft de raad de nota duurzame ontwikkeling Boxtel 2009-2015 vastgesteld. Met deze nota wil het bestuur van de gemeente Boxtel, als gemeente een bijdrage leveren aan een wereld waarin de mens in voldoende mate kan voorzien in zijn eigen levensonderhoud met respect voor anderen en zijn natuurlijke leefomgeving. De bijdrage die Boxtel wil leveren betreft dus een wezenlijke verbetering in leefomgeving, in begrip en in balans tussen verschillende mensengroepen onderling, mens en natuur, mens en bedrijf én bedrijf en natuur.

Boxtel is hierbij zoekende naar het maximale wat ze binnen haar eigen mogelijkheden kan doen en wil dit ook realiseren. Deze globale doelstelling vereist een voortdurende dialoog met burgers, bedrijfsleven en maatschappelijke organisaties. Vanuit deze dialoog zal de nota worden aangescherpt.

De gemeente wil de acties realiseren in een periode tot en met 2015. Hierbij is de medewerking van burgers en bedrijven noodzakelijk. Bij het behalen van eerdere doelstellingen is namelijk de medewerking van burgers en ondernemers erg groot geweest.

De nota zal als leidraad dienen voor het handelen van de gemeente als overheid. In grote lijnen wordt beschreven hoe aan duurzaamheid binnen de diverse beleidsvelden concreet invulling kan worden gegeven. Voorbeelden en actiepunten worden aangedragen die in het specifieke beleid kunnen worden toegepast.

De nota geeft deze hoofdlijnen voor het beleid in principe aan voor een beperkte periode. Gegeven de technologische ontwikkelingen en de wenselijke tijd om actiepunten uit te voeren wordt uitgegaan van een periode tot en met 2015.

De nota bestaat uit twee delen. In deel A wordt beschreven hoe de gemeente zelf duurzaam onderneemt. In deel B worden de processen, werkwijzen en middelen van de gemeente als overheidsorgaan beschreven. Achtereenvolgens komen hierbij aan de orde: ruimtelijke plannen, cultuur en maatschappij (met hierin de sociale aspecten van duurzaamheid), duurzaam bouwen, wonen en ondernemen en tenslotte natuur en recreatie.

Aangegeven is dat ruimtelijke plannen onder andere in gaan op bereikbaarheid, beeldkwaliteit, veiligheid, kwaliteit en cultuurhistorie. Waar mogelijk worden aspecten als veiligheid en woonkwaliteit verhoogd door het nemen van adequate en duurzame maatregelen. Groenvoorzieningen, speel- en ontspanningsvoorzieningen, maar ook milieukwaliteitsbeheer (bodem, water, lucht) zijn hierbij belangrijk en hebben directe weerslag op de mentale en fysieke gezondheid van de burgers.

Het streven van Boxtel is om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de biodiversiteit te bevorderen. Dit kan onder meer door de aanplant van streekeigen bomen en struiken in de eigen gemeente en de ontwikkeling van ecologische verbindingzones – stepstone functies, bomenrijen, poelen, etc. Bij de ruimtelijke plannen wordt de handhaving of verhoging van de biodiversiteit standaard beschreven door middel van concrete maatregelen.

Ruimtelijke plannen geven kaders aan voor (duurzaam) ondernemen. Daar waar ondernemers in eerste instantie streven naar continuïteit en daarmee ook winst zal evenwicht gevonden moeten worden met de natuur en milieuwaarden en maatschappij. De ruimtelijke plannen laten daarom indien mogelijk en relevant de mogelijkheid open voor alternatieve vormen van energie opwekking (Duurzame energie).

Conclusie

Bij de realisatie voor voorgenomen ontwikkelingen zal een deel van de bestaande bebouwing worden gesloopt. De nieuw op te richten woning wordt tevens nabij de bestaande bebouwing gesitueerd. Hiermee wordt de bestaande bebouwing geconcentreerd. Tevens is ten behoeve van de ontwikkelingen een landschapsversterkingsplan opgesteld. Uitgangspunt hierbij is het verwijderen van niet streekeigen beplanting en het toevoegen van streekeigen beplanting.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Geluid

In de Wet geluidhinder is bepaald dat bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan, waarin mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van geluidgevoelige bebouwing, middels een akoestisch onderzoek dient te worden aangetoond, of ter plaatse de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

Door Wematech Milieu Adviseurs B.V. is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met minimaal 8 dB overschreden wordt als gevolg van het wegverkeer ter plaatse van de Eindhoveneweg. De geluidbelasting bedraagt maximaal 48 dB. Het treffen van geluidreducerende maatregelen wordt hierdoor niet noodzakelijk geacht. Het aanvragen van hogere grenswaarden is hierdoor niet van toepassing.

De toelaatbare geluidbelasting van 55 dB voor railverkeerslawaai ter plaatse van de woning als gevolg van traject 771 (Boxtel-Eindhoven) wordt eveneens niet overschreden.

Gezien voor zowel weg- als railverkeerslawaai de voorkeursgrenswaarden niet overschreden wordt hoeft de geluidbelasting vanwege deze geluidbronnen niet gecumuleerd te worden. Uitgaande van een minimale isolatiewaarde van de gevels van de nieuwe woning van 20 dB, kan gesteld worden dat eveneens aan het binnen niveau van 33 dB uit de Bouwbesluit voldaan wordt.

Ten aanzien van het aspect geluid zijn geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.2 Bodem

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging.

Door Wematech Bodem Adviseurs B.V. is een bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat bij de uitgevoerde grondboringen op basis van zintuiglijke beoordeling, behoudens plaatselijke sporen puin, geen relevante bijzonderheden en/of afwijkingen zijn aangetroffen.

De boven- en de ondergrond zijn niet verontreinigd, het grondwater is licht verontreinigd met barium. Gezien de verkregen resultaten van het onderzoek dient de gestelde hypothese "niet verdachte locatie" formeel gezien geaccepteerd te worden. Gezien de geringe overschrijdingen en het van naturen voorkomen van verhoogde achtergrondgehalten in het grondwater is het echter gerechtvaardigd de gestelde hypothese te accepteren.

Op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan gesteld worden dat binnen de huidige functieklasse geen gebruiksbeperkingen hoeven te worden gesteld aan de onderzoekslocatie. De verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

De eventueel tijdens de bouwactiviteiten vrijkomende bovengrond is geschikt voor hergebruik ter plaatse. Mogelijk kan de bovengrond voldoen aan de eisen voor achtergrondwaarden grond.

Voor een formeel oordeel van de toepassingsmogelijkheden van de vrijkomende grond (hergebruik) dient voldaan te worden aan hetgeen wat beschreven staat in de Regeling en het Besluit bodemkwaliteit (aanwezigheid bodemfunctiekaart en/ of AP04 onderzoek). Vooralsnog dienen voor de overtollige grond, afkomstig van de onderzoekslocatie, de eisen van het binnen de gemeente van toepassing zijnde beleid in acht genomen te worden.

Ten aanzien van het aspect bodem zijn geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het toenmalige Ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht.

Uit de berekening volgt dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekenende mate is. Het initiatief voldoet hiermee aan NIBM derhalve is geen extra onderzoek nodig.

4.4 Externe veiligheid

Inrichtingen

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daartoe zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen regels gesteld.

Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen dient onderzocht te worden:

- Of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het plaatsgebonden risico;
- Of (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. Het groepsrisico bestaat uit de cumulatieve kansen per jaar dat tenminste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is.

Voor het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen relevant.

Transportleidingen

Voor buisleidingen met gevaarlijke stoffen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing. In de omgeving van het plangebied is een hogedruk aardgastransportleiding van de Gasunie gelegen.

Binnen het Bevb geldt een gelijke systematiek als het Bevi met een onderscheid van plaatsgebonden risico en groepsrisico. Voor de leiding is volgens de risicokaart geen PR 10-6 contour van toepassing. De planlocatie is wel in het invloedsgebied van de leiding gelegen. Omdat het een buitengebied betreft en daarmee de aantallen aanwezigen in de invloedsgebieden laag is worden er geen knelpunten verwacht met betrekking tot de hoogte van het groepsrisico.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg en spoor

Over de Rijksweg A2 van Vught naar Eindhoven worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Uit de wijziging van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (december 2009) blijkt dat voor deze weg geen veiligheidszone geldt. Ook vooruitlopend op de nieuwe regelgeving (Basisnet en het besluit transport externe veiligheid inrichtingen) blijkt uit de meest recente gegevens dat een plasbrandaandachtsgebied niet van toepassing is. De planlocatie is buiten het invloedsgebied van deze weg gelegen.

Over de spoorlijnen binnen de gemeente Boxtel richting Tilburg en Eindhoven worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Over het trajectdeel rechtstreeks naar Vught worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd. Voor het toekomstige beleid (Basisnet) is nog geen duidelijkheid over de aan te houden PR 10-6 contouren en veiligheidszones. Vanaf 2012 moeten gemeenten rekening houden met het basisnet.

Dit betekent dat sommige trajecten een veiligheidszone krijgen en sommige trajecten ook een plasbrandaandachtsgebied. Dit laatste is van toepassing als er significant vervoer van brandbare vloeistoffen verwacht mag worden. Voor ontwikkelingen in dit plasbrandaandachtsgebied gaan echter wel extra bouwvoorschriften gelden. De planlocatie is buiten het invloedsgebied van het spoor gelegen.

Opslag bedrijf

Momenteel is op het perceel binnen de bestaande opstallen een opslag bedrijf aanwezig.

Gezien de aard van de activiteiten op de planlocatie is het Bevi niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen.

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

4.5 Kabels en leidingen

Op 10 januari 2012 is een Klic melding op het perceel gedaan. Uit deze melding blijkt dat op de planlocatie geen kabels en/of leidingen aanwezig zijn. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijven op milieu hygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken.

Om het begrip hanteerbaar te maken, is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten). Bedrijven zijn opgenomen in een tabel die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenoemde afstandstabel). De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk, maar kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep worden verlaagd indien sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

De afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Door Wematech Milieu Adviseurs B.V. is een hinderonderzoek uitgevoerd. In onderstaande tabel zijn de relevante bedrijven en de richtafstanden opgenomen. De bestaande bedrijfsactiviteiten op het perceel betreffen categorie 2 activiteiten.

Bedrijf	Adres	Afstanden			
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Opslaggebouw	Eindhoveneweg 47a	0	0	30	10
Bouwbedrijf	Eindhoveneweg 47	10	30	50	10
Kampeerterein	Eindhoveneweg 47	30	0	50	30
Tuinbouw- bedrijfsgebouwen	Eindhoveneweg 50	10	10	30	10
Tuinbouw- bedrijfsgebouwen	Eindhoveneweg 56	10	10	30	10
Opslaggebouw	De Oorsprong1	0	0	30	10
Opslag gier/drijfmest	De Oorsprong 1	50	0	0	0
Opslag propaan, bovengronds	Dreleijersweg 3	0	0	0	30

Uit de tabel blijkt dat de afstanden voor geur, stof en gevaar niet over de locatie van de nieuw te bouwen woning liggen. De aanwezige bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied hebben voor geur en stof een richtafstand van 0 meter en voor gevaar 10 meter.

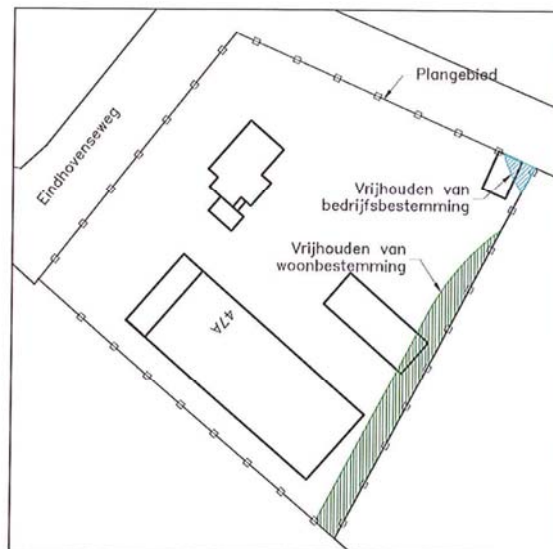
De richtafstanden voor geur, stof en gevaar hebben geen overlap met de omliggende woningen. Hinder voor deze aspecten valt derhalve dan ook niet te verwachten.

Ten aanzien van het aspect geluid blijkt dat de richtafstand van Bouwbedrijf Scheepers B.V. en de mini camping Den Oorsprong beide aan de Eindhoveneweg 47 een overlap hebben met de planlocatie.

Tevens heeft de richtafstand voor geluid vanuit de bedrijfsactiviteiten op de planlocatie een overlap met de woning aan de Eindhovenseweg 49.

Geluidhinder op de nieuw te bouwen en omliggende woningen valt echter niet te verwachten indien de volgende aandachtspunten gehanteerd worden:

- Vanwege Mini camping Den Oorsprong dient een strook van 5 meter (zie onderstaand figuur) van het plangebied vrijgehouden te worden van nieuwbouw. Dan wel dient middels een akoestisch onderzoek aangetoond te worden dat geluidhinder niet verwacht mag worden vanwege Den Oorsprong binnen deze strook.
- Vanwege Scheepers B.V. dient een klein deel (zie onderstaand figuur) van het plangebied vrijgehouden te worden van bedrijfsbestemming. Indien op dit deel wel bedrijfsbestemming gewenst is dient middels een akoestisch onderzoek aangetoond te worden dat geluidhinder niet verwacht mag worden ter plaatse van de woning aan de Eindhovenseweg 49a.



Figuur 7 Hinderonderzoek

De twee gearceerde delen worden vrijgehouden van de aanbevolen bestemmingen zodat geen nader onderzoek uitgevoerd dient te worden. Ten aanzien van hinder zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.7 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheersplan 'Krachtig water', waarbij een indeling is gemaakt in de volgende thema's:

- droge voeten
- voldoende water
- natuurlijk water
- schoon water
- schone waterbodem
- mooi water

De kerntaken van het Waterschap bestaan uit het voorkómen van wateroverlast en het herstellen van het watersysteem binnen Natura 2000-gebieden.

Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Het beleid van de gemeente Boxtel voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is mede het Waterplan Boxtel opgesteld.

Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden te worden uitgevoerd. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden. Voor de hierna beschreven onderzoekslocatie zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan 'Krachtig water' en het Waterplan Boxtel gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

Locatiestudie

Ten behoeve van de ontwikkeling is door de gemeente Boxtel bepaald dat een deel van de bestaande bebouwing, 250m², dient te worden gesloopt. De nieuwe woning met bijgebouwen heeft een oppervlakte van 150m² en aan verharding wordt maximaal 100m² toegevoegd.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied heeft geen toename van het verhard oppervlak tot gevolg.

Conclusie en aanbevelingen

Het hemelwater op de planlocatie wordt afgevoerd via de omliggende sloten. Aangezien de oppervlakte verharding niet toeneemt wordt het hemelwater van de nieuwe woning tevens afgevoerd naar de omliggende sloten.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Het vuilwater wordt conform de bestaande situatie aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel.

Aan de hand van de bovenstaande maatregelen wordt voldaan aan de benodigde waterberging binnen het plangebied, zonder afwenteling naar het omliggend gebied te creëren. Hierdoor zijn voor het aspect water geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen te verwachten.

4.8 Flora en fauna

Het plangebied ligt niet in een Habitat- of Vogelrichtlijngebied of in de nabijheid of de invloedssfeer ervan. Bescherming in het kader van de Habitatrichtlijn of de Vogelrichtlijn is dan ook niet aan de orde.

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van de Ecologische Hoofdstructuur of Groene Hoofdstructuur. Vanuit het natuurbeleid rust dan ook geen planologische gebiedsbescherming op de locatie.

Door Regelink Ecologie & Landschap is een ecologische quickscan uitgevoerd ter plaatse van het perceel. Uit de toetsing van de resultaten van het onderzoek aan de Flora- en faunawet blijkt dat bij uitvoering van de ingreep mogelijk negatieve effecten te verwachten zijn op vogels. Op de overige soortgroepen wordt geen negatief effect op beschermde soorten (of functies) verwacht.

Vogels

Er zijn geen jaarrond beschermde soorten te verwachten. Voor de andere mogelijk aanwezige broedvogels geldt dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd dienen te worden. Voor het broedseizoen stelt de wet geen vaste begin of einddatum. Normaal gesproken loopt het broedseizoen voor de meeste vogelsoorten van 15 maart tot 15 juli.

Wanneer het niet mogelijk is buiten het broedseizoen te werken moet voorafgaand aan de werkzaamheden het plangebied door een deskundige op het gebied van beschermde soorten onderzocht worden op de aanwezigheid van broedgevallen. Het is niet mogelijk ontheffing te verkrijgen voor het verstoren van broedende vogels. Bij geplande uitvoering van werkzaamheden tijdens het broedseizoen is het aan te raden om ruim voor het broedseizoen de kapschuren met zeilen ontoegankelijk te maken voor vogels. Daarmee worden broedgevallen in de kapschuren voorkomen.

In algemene zin kan redelijkerwijs worden gesteld dat op basis van de mogelijke effecten de uitvoering van de ingreep niet door de Flora- en faunawet wordt verhinderd. Hiervoor is geen aanvullend onderzoek nodig. Wel dient er buiten het broedseizoen te worden gewerkt. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden in het broedseizoen dient er door een onafhankelijk deskundige te worden vastgesteld dat er geen broedende vogels aanwezig zijn.

De werkzaamheden worden buiten het broedseizoen uitgevoerd zodat ten aanzien van het aspect flora- en fauna geen beperkingen zijn voor de planontwikkeling.

4.9 Archeologie

Bij de ontwikkeling van functies dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart 2005 van de provincie Noord-Brabant staat aangegeven welke archeologische en cultuurhistorische waarden in het landschap (in potentie) aanwezig zijn.

Archeologie

De planlocatie ligt op de grens van de lage en hoge indicatieve archeologische waarde. De Provincie heeft bepaald dat bij gebieden met een lage waarde geen nader archeologisch onderzoek uitgevoerd hoeft te worden.

In het bestemmingsplan Buitengebied zijn de archeologische waarden opgenomen en zijn hieraan regels verbonden. De woonbestemming op onderhavig perceel heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – Categorie 3'. In deze dubbelbestemming is bepaald dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen een archeologisch rapport dient te worden overlegd. Uitzondering hierop vormen de bestemmingsvlakken 'Wonen'.



Legenda

Historische Bouwkunst

- MIP
- Rijksmonument

Indicatieve Archeologische Waarden

- Hoog of middelhoog
- Laag
- Geen gegevens

Historische Geografie (lijn)

- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historisch Groen

- ▲ Monumentale Bomen
- Historisch Groen

Archeologische Monumenten



Planlocatie



Figuur 8 Cultuurhistorische Waardenkaart

Bron: Provincie Noord-Brabant

Op de bestemming 'Agrarisch' is geen dubbel bestemming ten aanzien van archeologie gelegen. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant wordt de Eindhovenseweg als een historische geografie met een hoge waarde aangeduid. Omdat de historische geografie van de omgeving niet wordt aangetast, vormt dit cultuurhistorisch element geen belemmering voor de voorgestane ontwikkelingen.

Ten aanzien van archeologie en cultuurhistorie zijn er geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.10 Verkeer en parkeren

De gemeente Boxtel heeft haar parkeerbeleid in 2007 vastgelegd in de notitie Parkeernormen Gemeente Boxtel. Voor de ontwikkeling van een dure woning wordt uitgegaan van een parkeernorm van 2,0 . Voor een zorgwoning waarin zelfstandig wordt gewoond geldt een parkeernorm van 1,5.

Ten aanzien van de aanwezige bedrijfsactiviteiten geldt een parkeernorm voor opslag van 0,8 parkeerplaats per 100m² bvo. De ruimte die voor de statische opslag wordt gebruikt heeft een oppervlak van circa 500m². Derhalve dienen 4 parkeerplaatsen aanwezig te zijn.

In totaal dient ruimte geboden te worden aan 7,5 parkeerplaatsen. Op het eigen terrein is meer dan voldoende parkeerruimte aanwezig.

De nieuwe woning wordt via de bestaande inrit rechtstreeks op het doodlopende deel van de Eindhovenseweg ontsloten.

5. HAALBAARHEID

5.1 Financieel economische haalbaarheid

De omstandigheid dat er voor de gemeente zelf geen kosten zijn verbonden aan de realisering en exploitatie van het plan zoals in onderhavige situatie, ontslaat de gemeente niet van de verplichting een onderzoek in te stellen naar de uitvoerbaarheid van het plan en de uitkomsten van het onderzoek in deze onderbouwing op te nemen. Het plan is naar verwachting economisch uitvoerbaar. Ten behoeve van onderhavig initiatief heeft de gemeente met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst en overeenkomst inzake landschappelijke inpassing gesloten.

6. CONCLUSIE

Familie De Groot-Post is voornemens aan de Eindhovenseweg 47a te Boxtel een nieuwe woning op te richten en de bestaande woning deels te gebruiken als mantelzorgwoning. Tevens zijn de bestaande bedrijfsmatige opslag activiteiten beoordeeld zodat ze in het nieuw op te stellen bestemmingsplan positief kunnen worden bestemd. Uit onderliggende ruimtelijke onderbouwing zijn er geen aspecten aan het licht gekomen die het initiatief belemmeren. Op basis van onderliggende ruimtelijke onderbouwing kan het initiatief doorgang vinden.