

Ruimtelijke onderbouwing bouw woning Knuistenkoepel 2 Boxtel

Steller: S. Theunissen, gemeente Boxtel, 2 maart 2015

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 3

- 1.1 Aanleiding 3
- 1.2 Plangebied 4
- 1.3 Vigerend bestemmingsplan 6
- 1.4 Leeswijzer 6

2. PLANBESCHRIJVING 6

- 2.1 Bestaande situatie 6
- 2.2 Toekomstige situatie 7

3. BELEIDSKADER 7

- 3.1 Rijksbeleid 7
- 3.2 Provinciaal beleid 7
- 3.3 Gemeentelijk beleid 10

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN 12

- 4.1 Geluid 12
- 4.2 Bodem 13
- 4.3 Luchtkwaliteit 13
- 4.4 Externe veiligheid 13
- 4.5 Kabels en leidingen 13
- 4.6 Bedrijven en milieuzonering 14
- 4.7 Water 15
- 4.8 Flora en fauna 16
- 4.9 Archeologie 16
- 4.10 Verkeer en parkeren 17

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 17

- 5.1 Financieel economische haalbaarheid 17
- 5.2 Verhaal van kosten 17
- 5.3 Randvoorwaarden 17

6. CONCLUSIE 18

Bijlagen:

- Landschapsversterkingsplan

1. INLEIDING

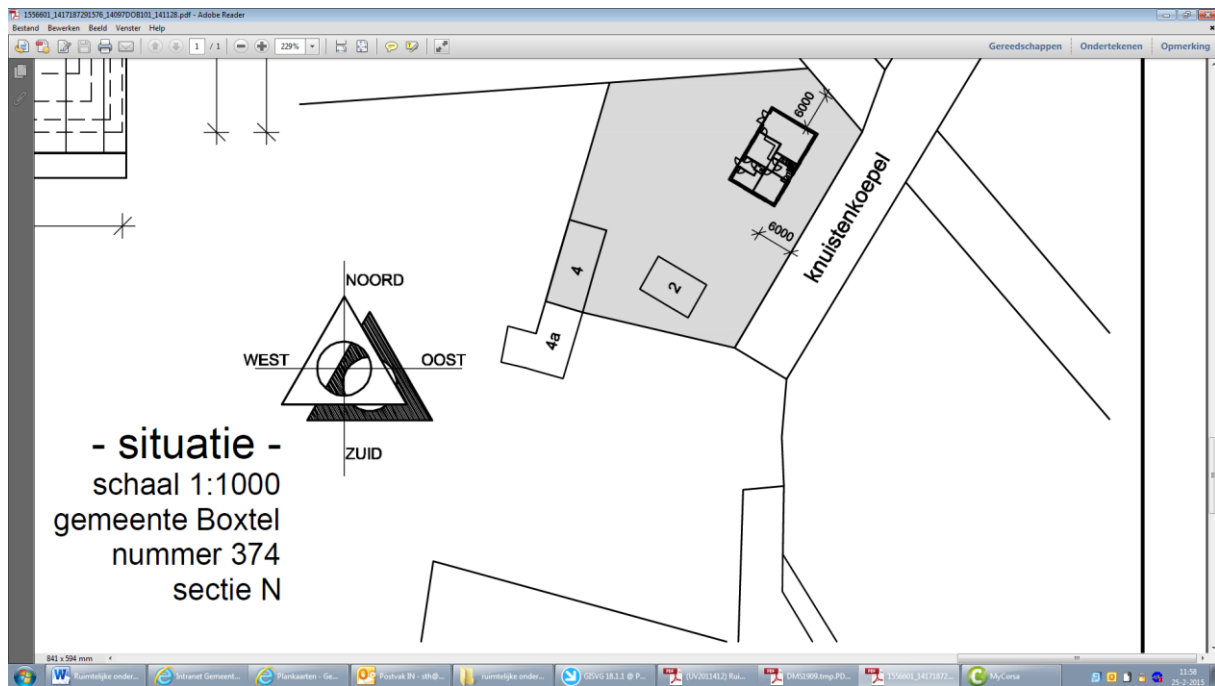
1.1 Aanleiding

De familie Eijkemans is voornemens op het perceel aan de Knuistenkoepel 2 te Boxtel de bestaande woning te slopen en te herbouwen elders op het perceel. In het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2011 is op de locatie Knuistenkoepel 4a sprake van een agrarisch bedrijf met hierbij één dienstwoning. Daarnaast ligt er een bouwblok met een woonbestemming waarop één woning is aangegeven. In het hiervoor geldende bestemmingsplan Buitengebied 2006 zijn er twee woningen binnen de woonbestemming opgenomen. Deze zijn feitelijk ook aanwezig, namelijk nummer 2 en 4. In het bestemmingsplan Buitengebied 2011 is abusievelijk één woonbestemming verwijderd. Het herstel van het bestemmingsplan, waarbij er binnen de woonbestemming weer twee woningen worden mogelijk gemaakt, wordt in ieder geval meegenomen in de correctieve herziening van het bestemmingsplan Buitengebied.

Door een woonbestemming ten onrechte te verwijderen is de hersituering van de woning planologisch gezien niet mogelijk. Er is juridisch gezien sprake van de bouw van een nieuwe woning. Was deze woning wel opgenomen dan had er door middel van toepassing van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid medewerking kunnen worden verleend. Hierbij moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

- De hersituering moet vanuit stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch oogpunt gewenst of toelaatbaar zijn;
- de gebiedswaarden substantieel moeten worden versterkt conform een ingediend landschapversterkingsplan, door middel van het aanleggen van landschaps- of natuurlijke elementen, het aanbrengen van beeldkwaliteit en/of het herstellen van cultuurhistorische elementen aan gebouwen en/of omgeving;
- verzekerd moet zijn dat de bestaande woning wordt gesloopt.

Omdat het hier een kleine afwijking betreft, die het gevolg is van het ten onrechte verwijderen van een tweede woning binnen de woonbestemming, 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.



Nummer 2 wordt gesloopt. Aan noordoostelijke zijde wordt de nieuwe woning gesitueerd.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Knuistenkoepel 2 ten zuiden van de kern Boxtel. Dit deel van de Knuistenkoepel is gelegen aan een doodlopende weg. De hoofdweg is de Brede Heide. Aan dit deel van de Knuistenkoepel zijn naast het agrarisch bedrijf van de aanvrager een dienstwoning en twee burgerwoningen gesitueerd.

De nieuwe woning wordt in de bestaande dierenweide opgericht. De huidige (vrijstaande) woning wordt gesloopt.



14-I-067.dgn 19-2-2015 12:14:32

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 'Wonen'. Op de gronden zijn tevens de dubbelbestemmingen 'Waarde – Leefgebied soorten van kleinschalig cultuurlandschap' en 'Waarde – Archeologie – Categorie 3' gelegen. Daarnaast is de aanduiding "Reconstructiewetzone-verwevingsgebied" van toepassing.

Binnen de bestemming 'Wonen' is op grond van artikel 27.4.2. hersituering van een woonhuis toegestaan onder bepaalde voorwaarden. Het betreft hier hersituering van de tweede woning die niet op de verbeelding als zodanig is opgenomen. Er is dus sprake van de bouw van een nieuwe woning.

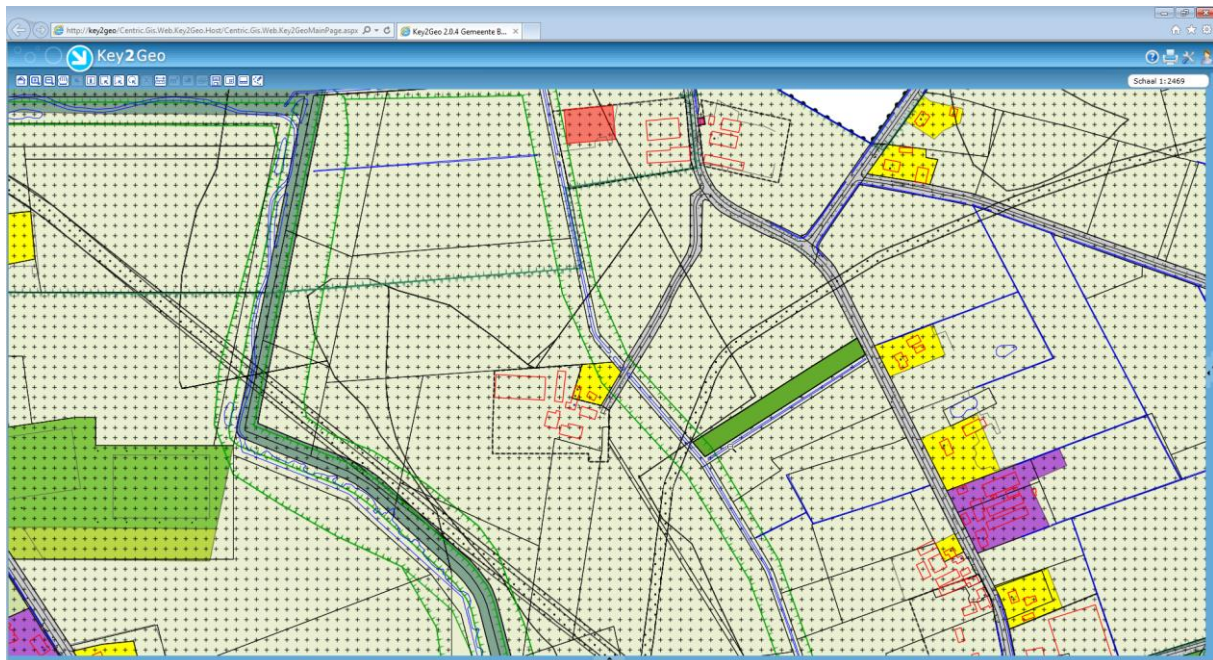
1.4 Leeswijzer

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 Knuistenkoepel 2. De Knuistenkoepel is een aftakking van de Brede Heide. Deze aftakking leidt naar het perceel Knuistenkoepel 2/4/4a waarop de te slopen woning is gesitueerd en een deel van de langgevelboerderij dat binnen de woonbestemming is gelegen. Binnen het perceel Knuistenkoepel 4a is het andere deel van de langgevelboerderij gelegen en het agrarische bedrijf van aanvrager.



De bestaande bebouwing op het perceel Knuistenkoepel 2/4 bestaat uit de te slopen woning, een deel van de langgevelboerderij en een garage/bedrijfsruimte.

2.2 Toekomstige situatie

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op bouw van de woning. De te slopen woning op nummer 2 zal worden herbouwd worden ter plaatse van de bestaande dierenweide.

De uitgangspunten die gehanteerd worden zijn:

- Realiseren nieuwe woning met een inhoud van maximaal 660m³;
- De oude woning dient voor ingebruikname van de nieuwe woning te worden gesloopt.
- De gebiedswaarden moeten worden verstrekt conform door het college goedgekeurde landschapsversterkingsplan d.d. 26-2-2015.

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

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 ruimtevragende 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 de huidige vrijstaande woning 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 hoofdlijn 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 hoofdcoers 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.

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 bouw van de woning past binnen het beleid dat in de Structuurvisie voor het 'gemengd landelijk gebied' nastreeft. 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 2011 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, landbouwontwikkelingsgebieden 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.

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 ontwerp 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 de huidige woning een nieuwe woning op te richten in het bestaand ruimtebeslag.
- b. met onderhavige aanbouw wordt de realisatie van een woning mogelijk gemaakt. Daarbij worden de bodemkwaliteit, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden niet aangetast maar zelfs versterkt. Er is een landschapsversterkingsplan opgesteld.
- c. de nieuw op te richten woning zal qua verschijningsvorm en materiaalgebruik aansluiten bij de reeds aanwezige bebouwing. De overige vrijkomende gronden worden ingericht als tuin bij de nieuwe woning.
- d. het personenvervoer zal vanwege de nieuwe woning niet toenemen.

De gewenste ontwikkeling wordt juridisch-planologisch vastgelegd in het in voorbereiding zijnde correctieve bestemmingsplan Buitengebied 2011. 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 natuur, en landschap. Daarbij worden de landschappelijke inpassing en de bestaande landschapselementen versterkt.

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 natuurrijke 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.

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.

Conclusie

De nieuw op te richten woning wordt levensloopbestendig en met een hoog duurzaamheidsgehalte opgericht. Op de begane grond is voldoende ruimte om in de toekomst een volledig woonprogramma te kunnen realiseren.

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

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 qua geluid de woning ruimtelijk inpasbaar is.

De Knuistenkoepel is een zijstraat van de Brede Heide. Het perceel Knuistenkoepel 2 is gelegen aan een doodlopende straat, waar dus alleen bestemmingsverkeer met een zeer geringe verkeersintensiteit komt. Er is geen sprake van andere relevante geluidsbronnen. Gelet op de ligging van het perceel is geen akoestisch onderzoek uitgevoerd.

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. Voor de gemeente Boxtel is in 2011 een (regionale) bodemkwaliteitskaart vastgesteld. Op grond van de bodemkwaliteitskaart is de betreffende locatie geschikt voor de boogde bestemming Wonen. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning is een bodemonderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn geen bijzonderheden aangetroffen.

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. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie treedt het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) in werking en wordt de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoren woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Hieronder vallen onder andere woningbouwprojecten met twee ontsluitingswegen en minder dan 3.000 woningen.

De bouw van een enkele woning beïnvloedt de luchtkwaliteit niet in betekende mate.

Ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn er derhalve geen belemmeringen voor het realiseren van de voorgestane ontwikkelingen.

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

De woning is niet gelegen in d plaatselijke risicocontour van en transportleiding. De bouw van een enkele woning heeft geen gevolgen voor het groepsrisico.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg en spoor

Over de Rijksweg A2 en het spoor Boxtel – Eindhoven worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De planlocatie is echter buiten het invloedsgebied van deze weg gelegen.

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 25 februari 2015 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 afstandsstap 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.

De te realiseren woning wordt zodanig op het perceel gesitueerd dat daarmee de grootste afstand tot het agrarisch bedrijf in acht wordt genomen. Omdat in de directe omgeving van het agrarische bedrijf ook andere woningen aanwezig zijn, vormt de woning geen belemmering voor het agrarisch bedrijf.

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

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 uitlogbare 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.

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 bestemming 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'.

Aangezien het hier alleen het toevoegen van een woning binnen de bestemming "Wonen" betreft het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant wordt de Knuistenkoepel 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. Er is hier geen sprake van een toename van verkeersbewegingen en parkeren, omdat er feitelijk gezien geen toename is van het aantal woningen. Op het eigen terrein is meer dan voldoende parkeerruimte aanwezig. De nieuwe woning wordt via de bestaande inrit 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. Er is gebleken dat er geen onvoorziene, hoge kosten zijn te verwachten en de gemeente bovendien geen hoge, financiële risico's draagt. Het plan is derhalve naar verwachting economisch uitvoerbaar.

5.2 Verhaal van kosten

Om gemaakte kosten te verhalen dient de gemeenteraad ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen.

In artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen dat als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro wordt aangewezen:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met tenminste 1.000m² of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.000m² bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1.000m².

Voorliggende onderbouwing voorziet niet in de toename van het aantal woningen en daarom is er geen sprake van een aangewezen bouwplan.

Ten behoeve van onderhavig initiatief heeft de gemeente met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten worden.

Het opstellen van een exploitatieplan is niet meer noodzakelijk.

5.3 Randvoorwaarden

Onderhavige ontwikkeling zal in de correctieve herziening van het bestemmingsplan Buitengebied worden meegenomen. Op de verbeelding zal ter plaatse de aanduiding "2" worden opgenomen. Daarnaast dient de bestaande woning te worden gesloopt voordat de nieuwe woning in gebruik wordt genomen en dient het bijgevoegde landschapsversterkingsplan te worden uitgevoerd binnen een jaar na het in gebruik nemen van de woning.

6. CONCLUSIE

Familie Eijkemans is voornemens aan de Knuistenkoepel 2 te Boxtel een nieuwe woning op te richten en de bestaande woning te slopen. 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.