Bestemmingsplan
Mr. van Hooffstraat 11, Boekel

Gemeente Boekel

Bestemmingsplan
Mr. van Hooffstraat 11, Boekel

Gemeente Boekel

Het bestemmingsplan bestaat uit 3 onderdelen:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding (schaal 1:1000)

Identificatienummer:

- NL.IMRO.0755.BPHBOEKMrvHooff11-VA01

Datum:

- oktober 2012

Versie 1.3

NieuwBlauw

Toelichting

Inhoud Toelichting

1	**Inleiding**	**7**
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Vigerend bestemmingsplan	8
2	**Het plan**	**9**
2.1	Bestaande situatie	9
2.2	Nieuwe situatie	10
2.3	Vertaling in bestemmingsplan	10
3	**Beleidsaspecten**	**12**
3.1	Provinciaal beleid	12
3.2	Gemeentelijk beleid	12
3.3	Conclusie	12
4	**(Milieu)Planologische aspecten**	**14**
4.1	Verkeer en parkeren	14
4.2	Bedrijfshinder	14
4.3	Externe veiligheid	14
4.4	Leidingen	14
4.5	Geluidshinder (wegverkeerslawaai)	14
4.6	Luchtkwaliteit	14
4.7	Cultuurhistorie en archeologie	15
4.8	Bodem	16
4.9	Ecologie	16
4.10	Water	16
5	**Uitvoerbaarheid**	**18**
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
5.2	Economische uitvoerbaarheid	18

Bijlages:
- Zienswijze Waterschap AA en Maas
- HNO-tool berekening infiltratievoorziening

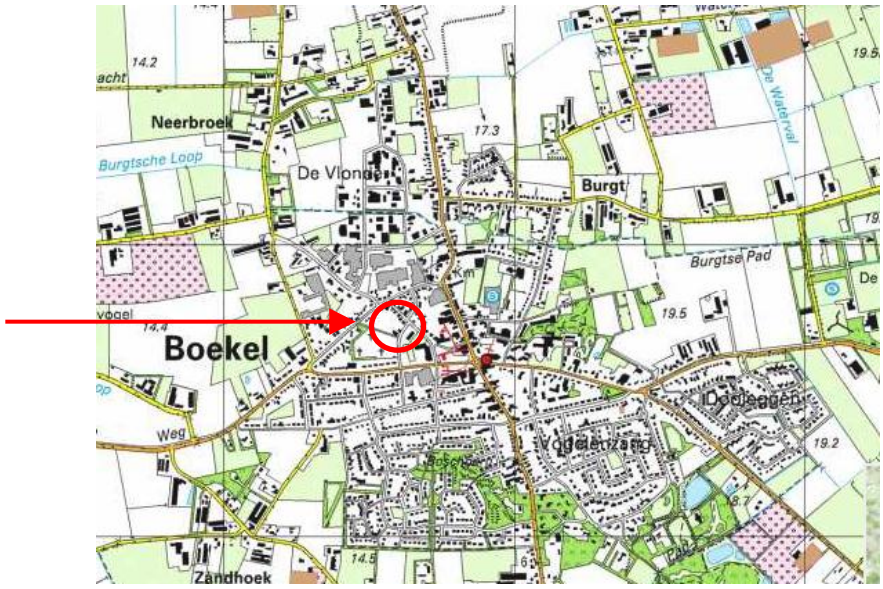
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Boekel wil medewerking verlenen aan de realisatie van een woning in de tuin van het perceel gelegen aan Mr. Van Hoofstraat 11. De woning, georiënteerd op De Raadstraat, is geprojecteerd naast huisnummer 2 van deze straat. Om deze ontwikkeling planologisch te mogelijk te maken is herziening van het geldende bestemmingsplan ter plaatse van de locatie noodzakelijk.

1.2 Ligging plangebied

Op onderstaande afbeeldingen is de ligging van de planlocatie in Boekel aangegeven.



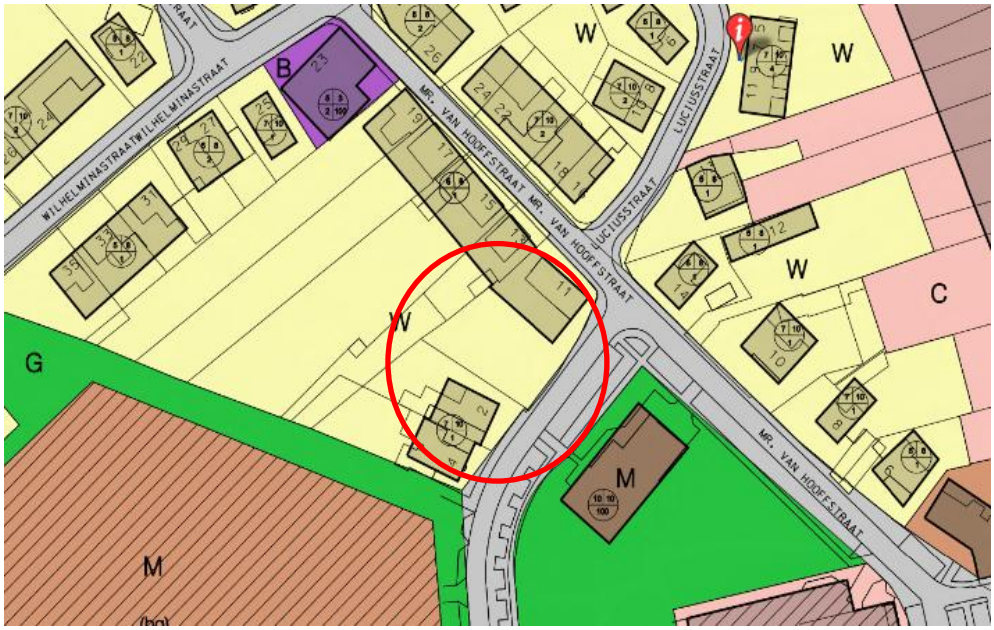
Topografische ondergrond met globale ligging planlocatie (bron: wie, wat waar)

Luchtfoto met globale ligging planlocatie (bron: google maps)

De woning wordt gebouwd op het huidige perceel gelegen aan de Mr. van Hooffstraat 11. In de huidige situatie bevindt zich hier de tuin en is gezien vanuit De Raadstraat sprake van een gat in de bebouwingswand. Met de bouw van een woning wordt de straatwand doorgezet.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan 'Kom Boekel 2007'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 20 december 2007. Het perceel heeft de bestemming 'wonen'. De locatie mag echter niet bebouwd worden, met uitzondering van aan- en bijgebouwen.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan kom Boekel 2007 (bron: website gemeente Boekel)

2 Het plan

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het initiatief wordt beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving. Tot slot wordt aangegeven hoe de vertaling naar het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

2.1 Bestaande situatie

De locatie is gelegen in een woonbuurt, tegen het centrum van Boekel aan. In de omgeving van de locatie bevindt het maatschappelijk dorpshuis Nia Domo, een sporthal, het gemeentehuis en de belangrijkste winkelvoorzieningen. In de omgeving bevinden zich voornamelijk vrijstaande woningen, in een traditionele dorpse architectuur, opgetrokken uit baksteen en afgedekt met een zadeldak met pannen. De boerderij aan de Mr. van Hooffstraat 11 bevindt zich niet in goede staat en dient opgeknapt te worden. Het initiatief behelst dan ook het opknappen van het pand (geen onderdeel van dit bestemmingsplan) en de bouw van een nieuwe woning in de tuin. Ruimtelijk zal hierdoor de straatwand in De Raadstraatdoorgezet worden. Fysiek is er genoeg ruimte aanwezig voor de bouw van een extra woning.

Bestaande situatie: de gearceerde vlek geeft aan waar de nieuwe woning wordt geprojecteerd (bron: bing maps).

2.2 Nieuwe situatie

Het pand aan de Mr. van Hooffstraat 11 zal worden gerestaureerd in de stijl zoals die nu is. De massa van de nieuwe woning zal bestaan uit maximaal 2 bouwlagen met een kap, geheel passend bij de overige woningen in de straat en de directe omgeving. De rooilijn van de woningen aan de Raadstraat zal doorgetrokken worden. Kortom, een ontwikkeling die geheel past in de schaal en korrel van de omliggende bebouwing.

Verkavelingsvoorstel nieuwe woning naast Raadstraat 2

2.3 Vertaling in bestemmingsplan

In het bestemmingsplan krijgt dit initiatief een bouwvlak met een maximale goot- en nokhoogte. Feitelijk behelst dit bestemmingsplan niet meer dan het projecteren van een (extra) bouwvlak binnen de woonbestemming zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan Kom Boekel 2007.
In dit bestemmingsplan komt de volgende bestemming voor:

Wonen
Deze gronden zijn bestemd voor het wonen, aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, water, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

Er is een bouwvlak opgenomen waarbinnen het hoofdgebouwmoeten worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte, het maximum aantal wooneenheden en de bebouwingstypologie zijn op de verbeelding aangeduid.

3 Beleidsaspecten

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op de beleidsaspecten die van toepassing zijn op de beoogde ontwikkeling.

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld.
Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied. Dit is in voorliggend plan het geval en zodoende past het plan binnen het provinciaal beleid zoals geformuleerd in de Verordening Ruimte.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Woonvisie 2010 – 2020

In de woonvisie van de gemeente Boekel zijn concrete beleidsvoornemens geformuleerd. Voor het woningbouwprogramma 2010-2020 volgen hier de belangrijkste uitgangspunten die relevant zijn voor dit bestemmingsplan:

- 400 woningen worden gepland (waarbij ruim 300 stuks als harde ondergrens geldt, voor het opvangen van vergrijzing en gezinsverdunning van de eigen bevolking).
- Er geldt een praktische verdeling over de kernen van circa 15% voor Venhorst en circa 85% voor Boekel.
- Voor het toevoegen van seniorenwoningen geld een voorkeur voor centrumlocaties, gelet op de nodige voorzieningen.
- Van de nieuwbouwproductie wordt gestreefd een aandeel van 50% voor senioren geschikte woningen.
- Particulier initiatief tot levensloop bestendig wonen wordt gestimuleerd.
- Gelet op de verschillen tussen de woonkernen zal lokaal maatwerk worden toegepast wat betreft de verdere uitwerking van het programma. Factoren die hier een rol in spelen zijn onder andere de wensen van de bevolking en de beschikbaarheid van bouwlocaties. Er wordt gestreefd naar organische bouwprocessen: langzame groei met kwaliteit.

3.3 Conclusie

Het voorgestane initiatief is getoetst op het relevante ruimtelijke beleid van provincie en gemeente. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief inspeelt op de belangrijkste beleidsuitgangspunten.

4 (Milieu)Planologische aspecten

Als onderdeel van een ruimtelijke onderbouwing is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Verkeer en parkeren

Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost. Bezoekers kunnen of gebruik maken van de oprit bij de nieuw te vestigen woning of gebruik maken van de openbare parkeerplaatsen aan De Raadstraat. Er wordt hiermee voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm.

4.2 Bedrijfshinder

Er zijn geen bedrijven in de omgeving van het plangebied die een belemmering vormen voor de ontwikkeling.

4.3 Externe veiligheid

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling verwacht.

4.4 Leidingen

Alvorens met de bouwwerkzaamheden aan te vangen zal er een KLIC-melding verricht worden met betrekking tot het voorliggende plangebied. Binnen het plangebied zijn geen kabels en leidingen te verwachten zijn anders dan mogelijke huisaansluitingen.

4.5 Geluidshinder (wegverkeerslawaai)

Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen de onderzoekszone van een weg. Uitzonderingen hierop zijn wegen die bestemd zijn als woonerf of opgenomen zijn in een 30 km-zone. Alle wegen in de nabijheid van het plangebied zijn opgenomen in een 30 km-zone. 30 km-wegen hebben geen onderzoekszone en vallen daarom buiten het regime van de Wet geluidhinder. Vanuit het aspect geluid is er geen belemmering voor de nieuw op te richten woning.

4.6 Luchtkwaliteit

In de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’ van van de Wet milieubeheer zijn categorieën van gevallen genoemd die in elk geval als ‘niet in betekenende mate’ (nibm) worden aangemerkt. Voor deze categorieën staat vast dat zij in ‘niet in betekenende mate’ bijdragen aan de luchtkwaliteit.

De bouw van 1 woning valt in deze categorie. Er is derhalve geen onderzoek naar luchtkwaliteit noodzakelijk.

4.7 Cultuurhistorie en archeologie

Bij plannen voor in- en uitbreiding (woningbouw, bedrijventerreinen en dergelijke) of vervangende nieuwbouw dient men rekening te houden met archeologische waarden en cultuurhistorie. Hiervoor is de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd.

Kaartuitsnede Cultuurhistorische waardenkaart

De bovenstaande afbeelding toont de cultuurhistorische en archeologische waarden in en rond Boekel.

De locatie ligt in een zone die niet nader is gekarteerd. Dit betekent dat de archeologische waarden niet bekend zijn, maar waarschijnlijk gezien de ligging binnen de kern wel hoog. Vanwege het historisch gebruik is de verwachting dat er sprake is van een zekere bodemverstoring. De nieuwe ontwikkeling houdt echter geen extra bodemverstoring in van dieper van meer dan 40 cm. De gemeente eist daarom geen nader archeologisch onderzoek. Er bestaat de mogelijkheid dat er tijdens de graafwerkzaamheden (losse) archeologische resten worden aangetroffen. Indien sporen en vondsten worden aangetroffen bestaat er een wettelijke verplichting tot het zo snel mogelijk melden hiervan (binnen drie dagen) bij het Meldpunt Provinciaal Depot Bodemvondsten Noord Brabant en bij de beleidsmedewerker van de gemeente (Monumentenwet 1988, artikel 53).

4.8 Bodem

In het kader van dit bestemmingsplan is geen bodemonderzoek uitgevoerd. Gezien het gebruik van de locatie als tuin, is de verwachting dat er geen sprake is van bodemvervuiling. In het kader van de Omgevingsvergunning zal echter een bodemonderzoek dienen te worden overlegd en zal de toets hiervan plaatsvinden.

4.9 Ecologie

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. Gezien de huidige situatie wordt het onnodig geacht om hier een natuurtoets uit te voeren. Meer algemeen geldt er uiteraard een zorgplicht, bijvoorbeeld het niet verstoren in het broedseizoen.

4.10 Water

Aangezien het een beperkte ontwikkeling van 1 woning betreft, heeft dit een beperkte toename van het verhard oppervlak tot gevolg Het beleid van waterschap Aa en Maas is er op gericht om in ieder geval niet méér schoon hemelwater via het riool af te voeren dan in de huidige situatie het geval is. Hemelwater kan versneld worden afgevoerd naar het oppervlaktewater- tot een nieuw verhard oppervlak van 2.000 m2 is hiervoor geen watervergunning nodig- of via een voorziening waarmee hemelwater infiltreert in de bodem. Deze laatste optie heeft de voorkeur en aangezien er geen oppervlaktewater in de buurt van de Van Hoofstraat 11 is gelegen is een infiltratievoorziening ook de enige mogelijkheid. Afvoeren via de riolering is niet toegestaan.
Uitgaande van een toekomstig verhard oppervlak van 250 m² is op basis van de tool hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO-tool) van waterschap Aa en Maas onder maatgevende omstandigheden (neerslagreeks T=10+10%) een berging benodigd van 11 m³. Het gemeentelijke beleid gaat uit van het op eigen perceel verwerken van het hemelwater. Dit betekent naar rato een berging van circa 11m³ op het eigen perceel.
De HNO-tool berekening is bijgevoegd bij deze toelichting. Deze infiltratievoorziening zal worden gerealiseerd en verder worden uitgewerkt in het kader van de omgevingsvergunning.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan is ter inzage gelegd i.h.k.v. artikel 3.8 e.v. van de Wro. Het waterschaap Aa en Maas heeft een zienswijze ingediend. Op basis hiervan is de waterparagraaf (4.10) aangepast in die zin dat er een infiltratievoorziening op eigen terrein zal worden gerealiseerd.
Daarnaast is ambtelijke aanpassing doorgevoerd. Binnen de woonbestemming is een afstand van 3 m tot de zijdelingse perceelsgrens opgenomen.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de bouw van de woning komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. In de anterieure overeenkomst zullen tevens afspraken worden gemaakt met betrekking tot eventuele planschade op grond van artikel 6.1 Wro als gevolg van het bestemmingsplan en het bouwplan. De kosten voor de ambtelijke ondersteuning worden verhaald op de initiatiefnemer, conform de afspraken in de anterieure overeenkomst.
Op basis van het vorenstaande kan gesteld worden dat de noodzaak voor het opstellen van een exploitatieplan ontbreekt en de apparaatskosten door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst anderszins verzekerd zijn.