

Definitief Programma van Eisen
bouw twee woningen
Molengraafseweg ong. te Boxtel

Gemeente Boxtel

10 april 2014

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding
2. De locatie
3. De omgeving van de locatie
4. Beleid
5. Het Programma van Eisen

Bijlagen

1. Begrenzungen bestemmingen bestemmingsplan
2. Geldend bestemmingsplan (Buitengebied 2011) voor het plangebied.

1. Inleiding

Voor u ligt het Programma van Eisen voor de ontwikkeling van de locatie “Molengraafseweg ong.”. Dit Programma van Eisen is opgesteld naar aanleiding van het verzoek van de familie Van den Braak om op de locatie Molengraafseweg ong. te Boxtel woningbouw te realiseren. Ter compensatie van de woningbouw zullen de op het perceel aanwezige kassen worden gesloopt.

Voor de beoogde woningbouwlocatie is het bestemmingsplan “Buitengebied 2011” van toepassing. Op de locatie ligt deels de bestemming “Wonen” en deels de bestemming “Agrarisch”.

Binnen de bestemming “Wonen” mag per bestemmingsvlak ten hoogste 1 woonhuis worden gebouwd. Door het realiseren van een of meerdere woningen neemt het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak “Wonen” toe.

Binnen de bestemming “Agrarisch” is de bouw van nieuwe burgerwoningen niet toegestaan. Binnen deze bestemming mogen namelijk alleen bouwwerken ten dienste van de agrarische bestemming worden gebouwd. De woning(en) word(en)t niet ten dienste van de agrarische bestemming gebouwd. Daarnaast zijn op deze gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

De voorgestane planontwikkeling, waarbij op deze locatie de bestaande kassen worden gesloopt en woningbouw wordt gerealiseerd, is derhalve strijdig met het geldende bestemmingsplan.

De landschappelijke waarde op de bouwlocatie is gering. Zo is de omgeving van de initiatieflocatie bestemd als “agrarisch” en zijn ter plaatse van de bouwlocatie geen landschappelijke en natuurwaarden aanwezig.

Door realisatie van woningbouw op de projectlocatie wordt een gat in het bebouwingslint langs de Molengraafseweg opgevuld. De bouw van een of meerdere woningen is uit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt dan ook verantwoord en niet bezwaarlijk.

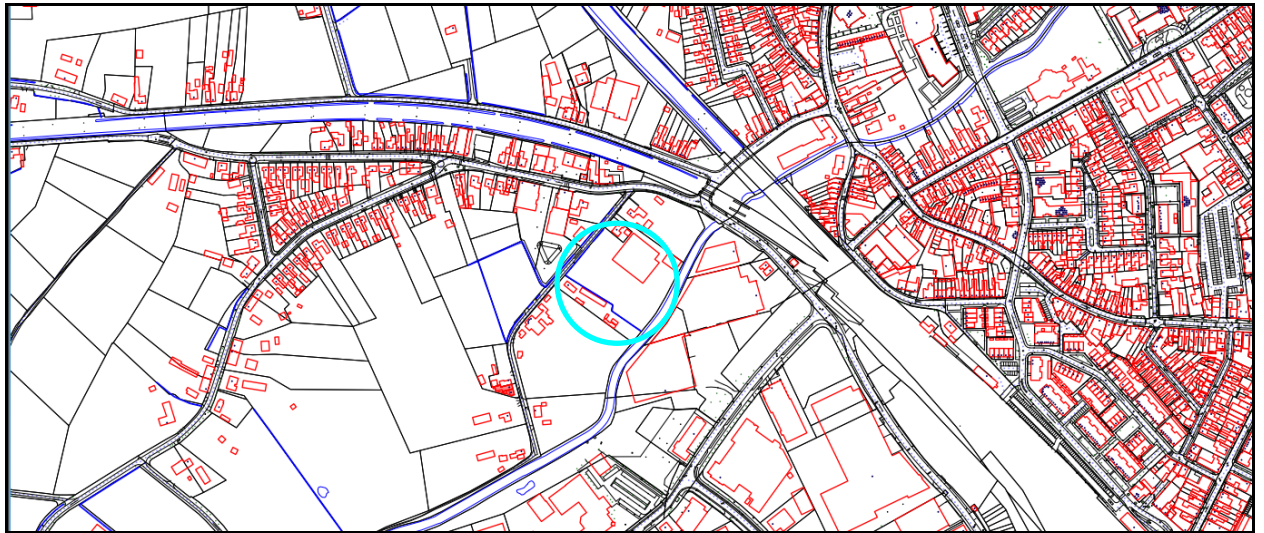
Bovendien is in onderhavig geval sprake van een ruimtelijke kwaliteitswinst. Zo zal bijna 1.700 m² aan ontsierende bedrijfsbebouwing (kassen) worden gesloopt (ontstening / ontglazing).

Tot slot zijn er op het eerste gezicht geen milieuplanologische belemmeringen te verwachten voor woningbouw op de betreffende locatie.

Gelet hierop heeft de gemeente besloten om de situering van twee woningen op de beoogde locatie als kansrijk te betitelen. Om tot een goed definitief ontwerp te komen, worden in dit document de randvoorwaarden vastgelegd waaraan het uitgewerkte plan voor woningbouw op de locatie aan de Molengraafseweg ong. te Boxtel moet voldoen.

2. De locatie

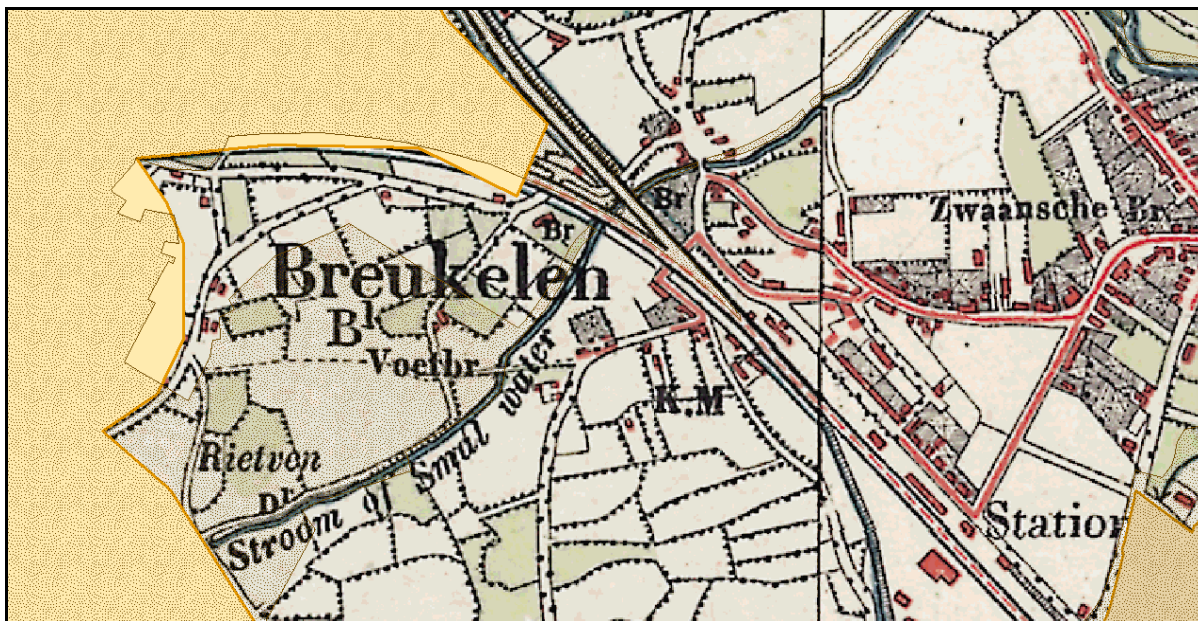
Het plangebied "Molengraafseweg ong." is in het westelijk deel van de kern Boxtel gelegen en is ongeveer 9.130 m² groot. Het gebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Molengraafseweg en aan de zuidzijde door het Smalwater. Aan de zuidwest- en noordoostzijde grenst het plangebied aan de woningen van respectievelijk de Molengraafseweg 9 en de Molengraafseweg 1 en 3. Het plangebied is momenteel in gebruik als grasland en voor glastuinbouw.



Afbeelding 1: Kadastrale kaart van de planlocatie en zijn omgeving

3. De omgeving van de locatie

Aan de zuidzijde van de projectlocatie is de watergang De Molengraaf of Smalwater gelegen. Dit water vormt een verbinding tussen de Beerze en de Dommel en is rond 1200 gegraven om de aan de Dommel gelegen watermolen aan te drijven. Het kanaaltje heeft in de loop der jaren hier en daar een kronkel gekregen, maar is goed te onderscheiden van echte beken omdat het geen beekdal heeft. De watermolen aan de Dommel werd een papierfabriek. In 1809 werd bij de watermolen ook een windmolen gebouwd. De papierfabriek groeide en bloeide en verhuisde vervolgens in 1819 naar het Leijssenvan.



Afbeelding 2: Historische kaart van de planlocatie en zijn omgeving uit 1900

De Molengraafseweg betreft een verharde weg voor gemotoriseerd verkeer die overloopt in een fietspad. Dit fietspad loopt parallel aan het Smalwater. Het betreffende (fiets)pad is overigens pas ontstaan rond 1900 en komt uit op de Loxvenseweg. De Loxvenseweg sluit in noordelijke richting aan op de Kalksheuvel en loopt in zuidelijke richting langs industrieterrein Ladonk.

Qua bebouwing is er aan de Molengraafseweg in de loop der jaren weinig dynamiek te ontdekken. Aan deze weg zijn enkele woningen gelegen. Een aantal van deze woningen dateert van voor 1900. De andere woningen dateren van de eerste helft van de 20^e eeuw. De bungalow aan de Molengraafseweg 2 is recent en dateert uit eind jaren negentig. De bebouwing langs de Molengraafseweg bestaat diverse bouwstijlen, waarbij de meer historische stijlen overheersen. De woningen bestaan allemaal uit 1 tot anderhalve bouwlaag met kap. Ruimtelijk gezien kan de Molengraafseweg worden gekarakteriseerd als kleinschalig, open en divers.

Het plangebied ligt in de bebouwde kom, maar is vlak tegen het buitengebied gelegen. De bebouwingskarakteristiek ter plaatse is open. Er zijn ter plaatse diverse doorzichten naar het buitengebied.

Het straatprofiel van de Molengraafseweg is gevarieerd. Alleen qua verharding is de Molengraafseweg steeds hetzelfde: smalle asfaltweg. In het begin (vanaf de kern van Boxtel) is aan beide zijde van de weg een openbaar groenstrookje gelegen. Langs deze beide groenstroken zijn twee slootjes gelegen. Verderop is er maar aan één zijde een groenstrook en/of aan één zijde een sloot en/of helemaal geen sloot of groenstrook aanwezig. In de gevallen waarbij de sloot of het openbaar groen ontbreekt, grenst de weg aan de erven van diverse particuliere woningen. Her en der staan aan beide zijden van de weg lichtmasten.



Afbeelding 3: foto van een deel van het straatprofiel van de Molengraafseweg



Afbeelding 4: luchtfoto van de planlocatie en zijn omgeving

4. Beleid

Rijksbeleid

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is aangegeven dat bundeling van verstedelijking en economische activiteit onder andere vanuit het oogpunt van verbetering van de leefbaarheid, bereikbaarheid en de sociaal-economische positie van steden en dorpen gewenst is. Dit betekent concreet dat nieuwe bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moet komen. Dus in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in clusters daarbuiten. Het voorliggend initiatief sluit aan bij de doelstellingen om te komen tot bevordering van krachtige dorpen en duurzaam en zuinig ruimtegebruik.

Provinciaal beleid

In artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2012 is bepaald dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied. Onderhavig plan betreft een stedelijke ontwikkeling (woningbouw). Daarnaast is de betreffende locatie als bestaand stedelijk gebied aangeduid.

Structuurvisie Verfrissend Bortel 2011-2020

In de structuurvisie wordt gesteld dat woningbouw in eerste aanleg plaatsvindt binnen bestaand bebouwd gebied, eventuele uitbreiding zal worden onderzocht voor de uitbreidingslocaties 'De Oksel' en 'Selissen'.

Volgens onze bestemmingsplangrenzen ligt de beoogde bouwlocatie in het buitengebied, maar in de ruimtelijke beleving als conform de provinciale Verordening ruimte 2012 ligt de beoogde bouwlocatie binnen bestaand stedelijk gebied.

Woonvisie 2010-2014

In de woonvisie 2010-2014 is het volkshuisvestingsbeleid voor de gemeente Bortel voor de periode 2010-2014 opgenomen. Uit de Woonvisie 2010 – 2014 en Structuurvisie Verfrissend Bortel komt naar voren dat de gemeente Bortel in de periode 2010 tot 2020 een bouwopgave heeft van 950 woningen. Er is met name vraag naar woningen voor starters en senioren.

Verder komt uit het categoriseringsplan naar voren dat er geen behoefte is aan dure vrijstaande woningen. Goedkope grondgebonden woningen (onder de € 200.000,--), twee-onder-één-kapwoningen (tussen € 200.000,-- en € 300.000,--) en middeldure (tussen € 200.000,-- en € 300.000,--) vrijstaande woningen zijn wel gewenst.

Tot slot is in de woonvisie nog opgenomen dat bij bouwontwikkelingen Woonkeur® een vereiste is. Een beperkte uitzondering kan worden gemaakt ten behoeve van sociale woningbouw.

Nota Duurzame Ontwikkeling Bortel

Op basis van deze nota dient voor nieuwbouw een GPR ambitie bereikt te worden van gemiddeld een 7,5 voor alle thema's. Daarnaast dient voor de thema's energie en gebruikskwaliteit minimaal een 7 te worden behaald. GPR Gebouw is een instrument met betrekking tot duurzaam bouwen, oorspronkelijk ontwikkeld door gemeente Tilburg als Gemeentelijke Praktijk Richtlijn voor duurzaam bouwen. De

GPR-gebouw methode is een beoordelingssysteem om de duurzaamheid van een gebouw te bepalen. Dit gebeurt door middel van rapportcijfers. Dit is inmiddels beschikbaar voor woningen, bedrijfsgebouwen, scholen en utiliteitsgebouwen.

5. Het Programma van Eisen

Algemeen

- Het project omvat de nieuwbouw van maximaal twee woningen;
- Het project omvat tevens de realisatie van parkeren op eigen terrein;
- Bijlage 1 bevat een voorstel voor de verkaveling en verbeelding van het bestemmingsplan :
 - Het gele vlak omvat de woonbestemming
 - De groene strook aan de voorzijde omvat de voortuin;
 - Het groene gebied tussen de woonbestemming en het Smalwater behoudt de agrarische bestemming. De strook nabij het Smalwater dient overeenkomstig het bestemmingsplan Buitengebied 2011 te worden bestemd, inclusief de dubbelbestemmingen en aanduidingen, zie bijlage 2

Stedenbouw

- De nieuwe woningen dienen in de vorm van een twee-onder-één-kapwoning of twee vrijstaande woningen te worden uitgevoerd;
- De bestaande kassen die op het perceel staan dienen te worden gesloopt;
- De nieuwe woningen mogen maximaal uit anderhalve bouwlaag met kap bestaan;
- De nieuwe woningen met de bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken dienen binnen het gele bestemmingsvlak voor wonen, zoals aangegeven op bijlage 1 van dit programma van eisen, gerealiseerd te worden¹;
- De woningen dienen binnen een in overleg met de gemeente nader te bepalen bouwvlak te worden gerealiseerd; de bijgebouwen mogen ook buiten het nader te bepalen bouwvlak maar dienen wel binnen het gele bestemmingsvlak voor wonen te worden gerealiseerd;
- Een strook aan de voorzijde dient als voortuin;
- De inhoud van de woningen mag niet meer dan 600 m³ per woning bedragen;
- De goothoogte van de hoofdgebouwen / woningen mag niet meer dan 4,5 meter bedragen;
- De bouwhoogte van de hoofdgebouwen / woningen mag niet meer bedragen dan 9 meter;
- De dakhelling van de woningen mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen;
- De nieuwe woningen dienen qua bouwmassa overeen te komen met de omliggende woningen;
- De gezamenlijke grondoppervlakte van de bijgebouwen mag per woning niet meer dan 100 m² bedragen;
- Bijgebouwen mogen niet vòòr de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht;
- De goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- Ondergrondse bijgebouwen zijn niet toegestaan;
- In het bestemmingsplan wordt een 10% afwijkmogelijkheid opgenomen overeenkomstig de regeling in het bestemmingsplan Buitengebied 2011

¹ Het bestemmingsvlak voor wonen kan als gevolg van onderzoek (o.a. akoestisch onderzoek en bedrijven en milieuzonering) dat in het kader van het bestemmingsplan verricht dient te worden, nog worden aangepast.

Verkeer & Parkeren

- Er dient voldaan te worden aan de gemeentelijke parkeernorm van minimaal 2 parkeerplaatsen per woning (conform de notitie 'Parkeernormen gemeente Boxtel', vastgesteld in maart 2007). Deze parkeerplaatsen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Hierbij gelden de reductiefactoren, zoals in de parkeernotitie vernoemd.

Landschappelijke inpassing

De bouw van de woning(en) gaat vergezeld van een goed landschappelijk inpassingsplan, waarbij voldoende aandacht is voor de ontwikkeling van het Smalwater. Dit landschappelijk inpassingsplan dient ter goedkeuring aan de gemeente te worden voorgelegd.

Duurzaamheid

- Er dient een GPR ambitie bereikt te worden van gemiddeld een 7,5 voor alle thema's. Daarnaast dient voor de thema's energie en gebruikskwaliteit minimaal een 7 te worden behaald.

Woonvisie 2010-2014, gemeente Boxtel

- Bij bouwontwikkelingen is Woonkeur® een vereiste. Woonkeur geeft richtlijnen over de woning, het woongebouw en de woonomgeving. Maar Woonkeur® geeft ook aanwijzingen en tips over 'sociaal wonen'. Bouwplannen dienen te worden gebouwd conform het basispakket van Woonkeur® en zo veel mogelijk conform de drie pluspakketten. Dit optimum wordt beoordeeld door SKW Certificatie te Almere.

Bijlage 1: Begrenzings bestemmingen wonen, tuin en agrarisch



Bijlage 2: Geldend Bestemmingsplan Buitengebied 2011

