

Bokt 19

Inhoudsopgave

Ruimtelijkønderbouwing	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Het projectgebied	5
1.3 Lokatieprofiel	5
1.4 Huidige situatie	6
1.5 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Gebieds- en projectprofiel	7
2.1 Integraal gebiedsprofiel	7
2.2 Projectprofiel	8
Hoofdstuk 3 Onderzoek	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Stedenbouwkundige afweging	9
3.3 Rijksbeleid	9
3.4 Provinciaal beleid	9
3.5 Gemeentelijk beleid	12
3.6 Volkshuisvesting	13
3.7 Cultuurhistorie en archeologie	13
3.8 Waterparagraaf	15
3.9 Milieu	15
3.10 Verkeer/parkeren/mobiliteit	16
3.11 Infrastructuur	17
3.12 Externe veiligheid	17
3.13 Groen/natuur/landschap	18
Hoofdstuk 4 Juridische planbeschrijving	21
4.1 Aanvraag om bouwvergunning en projectbesluit	21
4.2 Aanvraag bouwvergunning als ruimtelijk kader	21
Hoofdstuk 5 Financiële uitvoerbaarheid	23
Hoofdstuk 6 Overleg	25
6.1 Bekendmaking ex artikel 1.3.1. Bro	25
6.2 Overleg ex artikel 5.1.1 Bro (oud)	25
6.3 Inspraak en samenspraak	25
Bijlagen bij toelichting	27

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

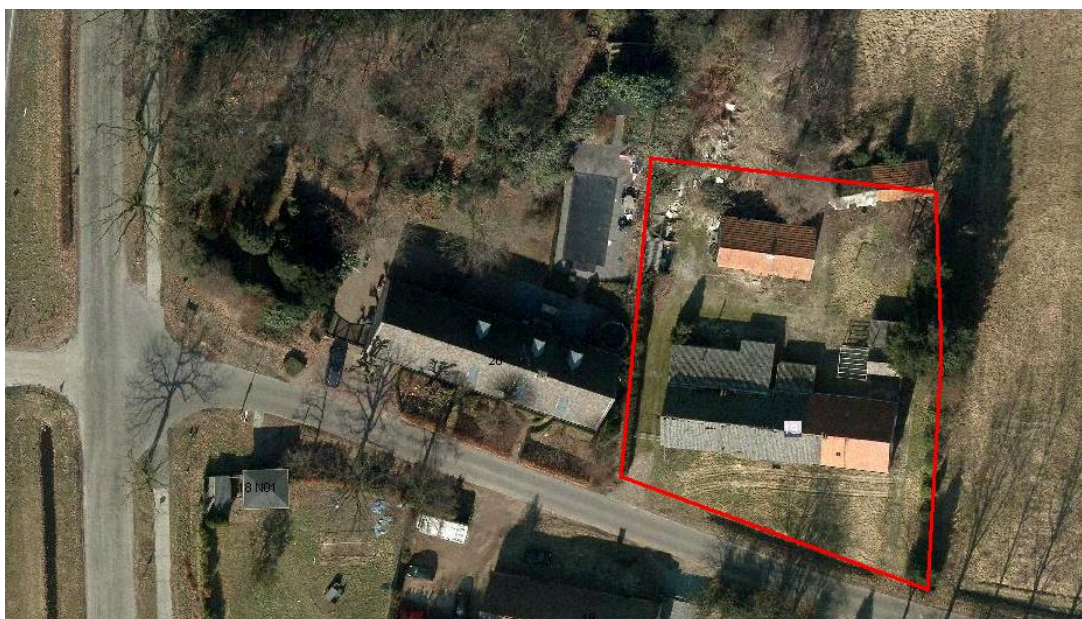
1.1 Aanleiding

Voor het perceel aan de Bokt 19 ligt een initiatief om de woonboerderij aan de Bokt 19 te splitsen. In de huidige situatie heeft het perceel een woonbestemming en is ter plaatse slechts één woning toegestaan, met de daarbij behorende bijgebouwen. Het initiatief behelst het splitsen van de boerderij in twee woningen en het bouwen van een schuur met carport op het achtererf. Er is reeds op 31 mei 2011 een omgevingsvergunning verleend voor het verbouwen van de langgevelboerderij en het realiseren van een bijgebouw. Deze omgevingsvergunning ziet vooral op interne verbouwingen, aanpassen van de gevel en het ophogen van het dak. Het vigerend bestemmingsplan staat het splitsen van de boerderij niet toe. Gezien de benodigde voorbereidings- en proceduretijd die gemoeid is met het opstellen van een bestemmingsplan en omdat de bouwvergunning is aangevraagd voor de inwerkingtreding van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo), is besloten het bouwplan mogelijk te maken middels een projectbesluit zoals bedoeld in artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening (oud).

Het projectbesluit "Bokt 19" bestaat uit een digitale en analoge verbeelding met de daarbij behorende toelichting (ruimtelijke onderbouwing). Naast de digitale versie is er tevens een versie op papier van het projectbesluit beschikbaar.

1.2 Het projectgebied

Het projectgebied is gelegen in het stadsdeel Woensel-Noord, wijk Dommelbeemd. Het projectgebied betreft het perceel Bokt 19, kadastraal bekend gemeente Woensel, Sectie X, nummer 5267.



Luchtfoto plangebied (rood omlijnd)

1.3 Lokatieprofiel

1.3.1 Afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan

Het projectgebied is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld door de raad op 22 augustus 2006; besluit van Gedeputeerde Staten omtrent goedkeuring d.d. 17 april 2007.

Het bouwplan ziet op het splitsen van de boerderij in twee woningen en het bouwen van een schuur met carport op het achtererf. Het bouwplan past echter niet binnen het geldende bestemmingsplan omdat de woonbestemming slechts één woning toestaat met de daarbij behorende bijgebouwen. Daarnaast heeft het bijgebouw behorend bij de tweede woning een oppervlakte van circa 85 m². In het bestemmingsplan Buitengebied is een oppervlakte voor bijgebouwen toegestaan van maximaal 75 m².

1.4 Huidige situatie

1.4.1 Projectgebied

In het projectgebied staat een woonboerderij die in een zeer slechte staat verkeerd. Op 31 mei 2011 is een omgevingsvergunning verleend voor het verbouwen van de woonboerderij en het realiseren van een bijgebouw. Deze omgevingsvergunning ziet vooral op interne verbouwingen, aanpassen van de gevel en het ophogen van het dak.

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende delen.

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met de beschrijving van het gebieds- en projectprofiel. In hoofdstuk 3 zijn de onderzoeken opgenomen, waaronder de stedenbouwkundige afweging. De juridische vormgeving van het projectbesluit is neergelegd in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 is de financiële uitvoerbaarheid geregeld. Hoofdstuk 6 gaat tenslotte in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Gebieds- en projectprofiel

2.1 Integraal gebiedsprofiel

Het gebied dankt zijn naam aan de 'beuk' en wordt van oudsher al gebruikt voor agrarische doeleinden. Met de aanwezigheid van boerderijen, sommigen van vóór 1850, heeft het geheel een herkenbaar historisch karakter. Naast de aanwezige boerderijen zorgen ook de populieren langs de weg, de kleinschalige percelering, graslanden en perceelsrandbegroeiing ervoor dat het gebied een onderdeel is van een historisch- landschappelijke structuur. Delen van het agrarische landschap gaan zelfs terug tot voor 1500. Na 1940 is de percelering in dit beekdal weinig meer veranderd.

Het karakter van het gebied wordt grotendeels bepaald door het natte beekdal van de Dommel. Het beekdal van de Dommel is opgebouwd uit een laag gelegen, kleinschalig landschap met natte beemden, van elkaar gescheiden door ontwateringsloten of perceelsrandbegroeiing. Parallel aan de beek liggen de iets hoger gelegen dekzandruggen. Meeste percelen worden ontsloten via soms eeuwenoude zandwegen eventueel voorzien van begeleidend beplanting. In de Bokt bevinden zich nog enige agrarische gebieden met daarbij behorende agrarische bedrijven. Verder bepalen voornamelijk boerderijen het straatbeeld met in het bijzonder de typische Kempische langgevelboerderijen.



Foto voorbeeld langgevelboerderij

Het gebied Bokt is aangewezen als een historische groenstructuur wat zich kenmerkt in een beekdal met een kleinschalige percelering, waar onder andere graslanden, broekbossen, perceelsrandbegroeiing en solitaire bomen aanwezig zijn. Verder is de Bokt een onderdeel van een historisch wegenstructuur, waardoor het van belang is dat het gevarieerde en relatief kleinschalige karakter van de lintbebouwing in stand wordt gehouden.

2.2 Projectprofiel

Zoals hierboven reeds is aangegeven is op 31 mei 2011 een omgevingsvergunning verleend voor het verbouwen van de woonboerderij en het realiseren van een bijgebouw aan de Bokt 19. Onderhavig bouwplan ziet dan ook alleen op de splitsing van de woonboerderij in twee woningen en het realiseren van een bijgebouw bij de tweede woning. De splitsing van de woonboerderij zal intern plaatsvinden van de bestaande bebouwing. Het bijgebouw betreft een schuur met carport waarvan de oppervlakte gezamenlijk circa 85 m² bedraagt. Verder voorziet de bouwaanvraag in de aanleg van een oprit naar de bijgebouwen voor beide woningen. De opritten hebben elk een oppervlakte van meer dan 100 m². De terreininrichting is aangegeven op tekening S-03A d.d 9-12-2011. Deze tekening maakt onderdeel uit van het projectbesluit.

Het perceel aan de Bokt 19 heeft een oppervlakte van circa 1800 m². De woonboerderij heeft een oppervlakte van circa 170 m² (dit betreft de gezamenlijke oppervlakte na splitsing).

Het projectgebied wordt ontsloten via de Bokt. Het parkeren geschiedt geheel op eigen terrein.

Hoofdstuk 3 Onderzoek

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de stedenbouwkundige afweging en ruimtelijke beleidskaders op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. De voorgenomen ontwikkeling moet passen in het (toekomstig) ruimtelijk beleid. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling in dit hoofdstuk een complete samenvatting te geven van al het beleid op de verschillende niveaus. Uitsluitend de meest relevante beleidskaders voor het projectgebied zijn in dit hoofdstuk weergegeven. Niet-ruimtelijk beleid is per onderwerp apart in dit hoofdstuk opgenomen. Het beleid dat gericht is op verschillende milieu- en andere planologische aspecten wordt toegelicht in de milieuparagraaf. Beleid met betrekking tot het aspect water wordt beschreven in de waterparagraaf.

3.2 Stedenbouwkundige afweging

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er geen bezwaren om de woonboerderij te splitsen. Door de splitsing wordt het straatbeeld niet aangetast, er blijft sprake van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. Het gevarieerde en relatief kleinschalige karakter van de lintbebouwing in de Bokt wordt in stand gehouden.

3.3 Rijksbeleid

Het project betreft het splitsen van een woonboerderij en het bouwen van een schuur met carport op het achtererf. Rijksbeleid is hierop niet van toepassing.

3.4 Provinciaal beleid

3.4.1 Interim structuurvisie ruimtelijke ordening

Aangezien de bouwvergunning is aangevraagd voor de inwerkingtreding van de Structuurvisie Noord-Brabant en de Verordening Ruimte, is het ruimtelijke ordeningsbeleid genoemd in de 'Interimstructuurvisie' en de 'Paraplunota' van toepassing.

De Interimstructuurvisie beschrijft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid. Ook is hierin opgenomen hoe op hoofdlijnen het beleid wordt uitgevoerd. De uitwerking van het beleid is opgenomen in de Paraplunota ruimtelijke ordening. De structuurvisie bevat de visie op het provinciaal ruimtelijk beleid, geeft een overzicht met provinciale belangen en benoemt de hoofdlijnen van beleid. Het bestaande Streekplan 2002 vormt hiervoor de basis.

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant heeft als hoofddoel: 'zorgvuldiger omgaan met de Brabantse ruimte'. De provincie streeft ernaar om de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten meer met elkaar in balans te brengen, zodat het voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant. Om het hoofddoel te kunnen bereiken, heeft de provincie Noord-Brabant vijf leidende principes geformuleerd voor het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020:

1. meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie en de geomorfologie en de infrastructuur;
2. zuinig ruimtegebruik;
3. concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren.
4. zonering van het buitengebied;
5. grensoverschrijdend denken en handelen.

De Provincie heeft het grondgebied van de provincie verdeeld in een aantal zones. Afhankelijk van de hoofdfunctie, die aan het gebied wordt toegekend en de differentiatie valt een gebied binnen een zonering. Het projectgebied is gelegen in de AHS landbouw. De AHS landbouw omvat de meest pure landbouwproductiegebieden. De natuurwaarden en de daarmee samenhangende

landschapswaarden die in deze gebieden voorkomen, zijn algemeen van aard. Uit de externe bescherming van het buitengebied vloeit voort dat de ruimte voor uitbreiding van steden en dorpen, de aanleg en uitbreiding van bedrijventerreinen en de aanleg en (fysieke) aanpassing van niet-recreatieve infrastructuur in beginsel alleen kan worden gevonden in de AHS landbouw.

Op de Cultuurhistorische waardenkaart (2006) hebben Gedeputeerde Staten de cultuurhistorische (landschapswaarden van bovenlokaal belang aangeduid. Op deze kaart valt het projectbesluit binnen 'Historische Geografie (vlak) - redelijk hoog' en 'Indicatieve Archeologische Waarden -Hoog of middelhoog'. Het cultuurhistorisch beleid van de provincie richt zich op behoud, bescherming, herstel en versterking van de cultuurhistorische waarden van Noord-Brabant met betrekking tot het (steden) bouwkundig erfgoed, het historisch geografisch erfgoed inclusief de historische groenwaarden en het archeologisch erfgoed.

3.4.2 Paraplunota ruimtelijke ordening

De paraplunota ruimtelijke ordening is een uitwerking van het beleid uit de Interimstructuurvisie. In de paraplunota ruimtelijke ordening is het projectgebied aangeduid als AHS Landbouw-overig.

In de AHS landbouw- overig krijgt de landbouw in beginsel de ruimte om zich in de door haar gewenste richting te ontwikkelen zonder dat daarbij in het kader van de provinciale ruimtelijke ordening een voorkeur geldt voor bepaalde vormen van landbouw. Ten aanzien van het toevoegen van een burgerwoning in het buitengebied geeft de paraplunota aan dat nieuwbouw in beginsel niet is toegestaan, evenmin als toevoeging van burgerwoningen door bouwkundige aanpassing (voorheen genoemd: splitsing) van gebouwen. Toevoeging van burgerwoningen door bouwkundige aanpassing van bestaande boerderijgebouwen is echter wel toegestaan omdat dit kan bijdragen aan het behoud van de voor het buitengebied kenmerkende boerderijgebouwen. In de beleidsnota "Buitengebied in Ontwikkeling (2004)" is aangegeven dat als voormalige agrarische bedrijfsbebouwing cultuurhistorische waarden bezit, gebruik voor wonen mogelijk is, mits een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gegarandeerd, de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet worden beperkt en er geen afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische kwaliteit van de bebouwing. Verder geeft de paraplunota aan dat bij toevoeging van burgerwoningen door bouwkundige aanpassingen rekening gehouden dient te worden met de Wet geurhinder veehouderijen.

Onderhavige woonboerderij betreft een gemeentelijk monument. Echter, op het moment dat de woonboerderij tot gemeentelijk monument werd aangewezen, was de eigenaar voornemens twee woningen te realiseren. Onder de voorwaarde dat de eigenaar de monumentswaarde onder alle consequenties zou aanvaarden, is medewerking toegezegd aan de splitsing van de woonboerderij. Zodoende is het behoud en herstel van de cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij veiliggesteld. Daarnaast is een goed woon-en leefklimaat gegarandeerd en wordt door de splitsing de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet beperkt. Op 31 mei 2011 is reeds een omgevingsvergunning verleend voor (onder andere) het verbouwen van de woonboerderij. Deze omgevingsvergunning ziet onder andere op het herstellen van de woonboerderij in zijn oorspronkelijke glorie. De woonboerderij bevindt zich thans in slechte staat. Onderhavig projectbesluit voorziet in de juridisch-planologische verankering van de voorgenomen splitsing van de woonboerderij en de mogelijkheid tot het oprichten van een bijgebouw (bij de tweede woning).



Foto huidige staat woonboerderij aan de Bokt 19

Ten aanzien van de cultuurhistorische (landschaps)waarden geeft de paraplunota aan dat ten aanzien van historisch-landschappelijke vlakken alleen ruimtelijke ingrepen toelaatbaar zijn die gericht zijn op de voortzetting of het herstel van de historische functie en die leiden tot behoud of versterking van de cultuurhistorische (landschaps)waarden. Daarnaast dient bij ruimtelijke ingrepen rekening gehouden te worden met onder andere de indicatieve archeologische waarden. De bouwaanvraag ziet alleen op de splitsing van de woonboerderij en de bouw van een garage met een carport (bij de tweede woning). Daarnaast wordt bij beide woningen een oprit aangelegd, zoals is aangegeven op tekening S-03A d.d 9-12-2011. Deze ingrepen tasten de cultuurhistorische waarde niet aan. Voor wat betreft de archeologische waarden wordt verwezen naar paragraaf 3.7.1

3.4.3 Regionaal structuurplan regio Eindhoven/Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant (2005)

Het uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant biedt het kader en de visie voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen binnen de regio Zuidoost-Brabant voor de komende 10 jaar, met een doorkijk naar 2020 en is de opvolger van het Regionaal structuurplan regio Eindhoven. De uitwerkingsplannen zijn opgesteld onder het Streekplan Noord-Brabant 2002 (partiële herziening 2004). In de Interimstructuurvisie zijn deze uitwerkingsplannen echter nog steeds van kracht.

Uitgangspunten zijn de lagenbenadering en concentratie van verstedelijking. Unieke kenmerken dienen hierbij gekoesterd te worden. Op basis van het landschappelijk raamwerk en Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS) moeten in de toekomst de verschillen tussen de groene en de stedelijke gebieden in de regio worden versterkt.

De landelijke regio dient zoveel mogelijk gevrijwaard te worden van verstedelijking. Het projectgebied is gelegen in de zone 'Landschapsbeheer' van het landelijk gebied. Het beleid is gericht op het beheer en behoud van de bestaande landschappelijke verschijningsvorm, zoals die is aangegeven op de basisstructuurkaart van Noord-Brabant. Het beleid voor deze gebieden krijgt verder inhoud in het kader van de revitalisering van het landelijk gebied (zie hiervoor paragraaf 3.4.4 'Reconstructieplan Boven Dommel').

3.4.4 Reconstructieplan Boven Dommel

In het kader van de 'revitalisering van het Landelijk gebied' zijn in Noord-Brabant reconstructieplannen opgesteld. De reconstructieplannen zijn op 22 april 2005 door de Provinciale Staten vastgesteld. In het reconstructieplan Boven Dommel wordt de visie van de provincie op het reconstructiegebied Boven Dommel weergegeven. De visie is in een tweetal punten samen te vatten:

1. De versterking van de sociaal-economische vitaliteit van het landelijk gebied (versterking van landbouw en recreatie, en van wonen, werken en leefbaarheid);
2. De verbetering van de omgevingskwaliteit (natuur, landschap, water, ammoniak, stank);

De Reconstructiewet schrijft voor dat het reconstructieplan een integrale zonering voor intensieve veehouderij moet bevatten. Integrale zonering betekent dat het gehele reconstructiegebied ingedeeld wordt in drie zones: gebieden met perspectief voor primaire intensieve veehouderij (landbouwontwikkelingsgebieden), gebieden met perspectief voor hetzij natuur, hetzij 'stedelijke functies' (extensiveringsgebieden) en gebieden waar natuur, landschap, cultuurhistorie, wonen, werken, recreatie en landbouw met elkaar zijn verweven (verwevingsgebieden).

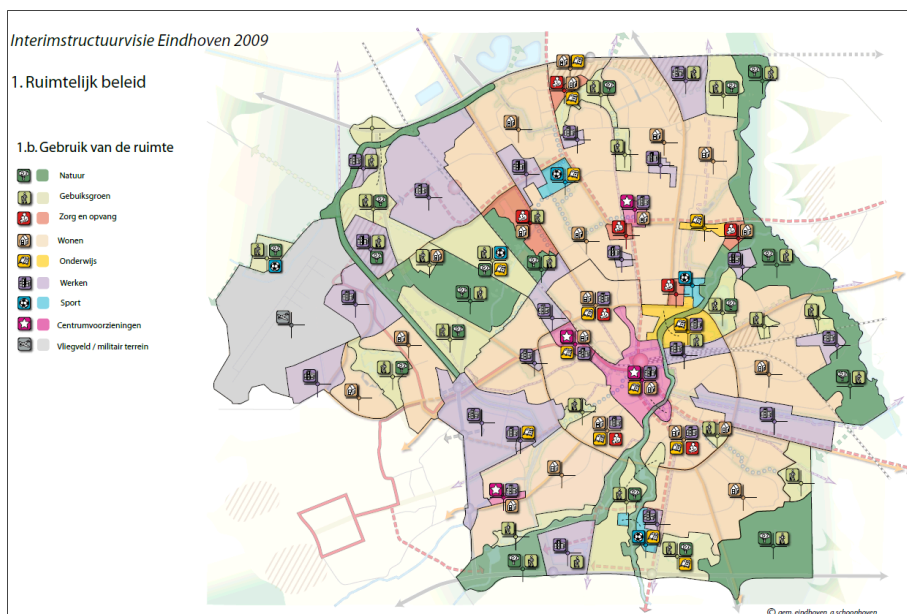
Onderhavig projectgebied is gelegen binnen de zone 'extensiveringsgebied-overig'. Dit betekent dat binnen het projectgebied geen hervestiging, uitbreiding of nieuwvestiging van intensieve veehouderij mogelijk is. Dit is ook niet aan de orde omdat het projectbesluit niet op deze functie betrekking heeft.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Interimstructuurvisie 2009

In december 2009 is de Interimstructuurvisie 2009 door de gemeenteraad van Eindhoven vastgesteld. Met de Interimstructuurvisie 2009 geeft de gemeenteraad invulling aan de ambitie om Eindhoven door te ontwikkelen in zijn kwalitatief hoogwaardige combinatie van wonen, werken en groen. De nadruk ligt daarbij ook op leefbaarheid en bereikbaarheid. Als kerngemeente van Brainport Zuidoost Brabant stuurt Eindhoven aan op het bieden van ruimte aan een krachtige ontwikkeling van deze economische kernzone, een hoge kwaliteit van de leefomgeving en aandacht voor sociale betrokkenheid en ondernemend burgerschap tot op buurtniveau. Op deze wijze geeft de raad invulling aan het begrip duurzame ruimtelijke kwaliteit.

De Interimstructuurvisie is het resultaat van de integratie van de ruimtelijk relevante raadsprogramma's die tot medio 2009 zijn vastgesteld. Dit is onder andere verbeeld in een kaart die inzicht biedt in de verdeling van het actuele en gewenste grondgebruik.



Figuur: Gebruik van de ruimte Interimstructuurvisie Eindhoven

Onderhavig projectgebied is op de kaart 'Gebruik van de ruimte' uit de Interimstructuurvisie aangeduid als 'Natuur' en 'gebruiksgroen'.

Natuur

Dit zijn gebieden voor groene en ecologische ontwikkeling. Het extensieve (recreatief) medegebruik is gericht op natuur- en landschapsbeleving aangezien het onderdelen betreft van de Groene en Ecologische Hoofdstructuur.

Gebruiksgroen

Dit zijn groengebieden, veelal behorende tot de Groene Hoofdstructuur, waarin op voorwaarde van het behoud van de natuur- en landschapskwaliteiten uiteenlopende (groen)recreatieve functies kunnen zijn ondergebracht, zoals maneges, golfbanen, uitloopgebieden, parken en

volkstuinten. Verder zijn de gronden bedoeld voor landbouw, kleinschalige aan het buitengebied gebonden bedrijven (inclusief kleinschalige horeca) en extensieve sportgebieden.

Onderhavig projectbesluit voorziet in de mogelijkheid om de woonboerderij te splitsen binnen de bestaande bebouwing. Naast het toestaan van een bijgebouw bij de tweede woning is geen verdere bebouwing toegestaan. Onderhavig projectbesluit heeft dan ook nauwelijks invloed op de aanwezige natuur en gebruiksgroen.

3.6 Volkshuisvesting

Onderhavig bouwplan is niet van wezenlijke invloed op de woningvoorraad, er wordt één woning toegevoegd aan de woningvoorraad.

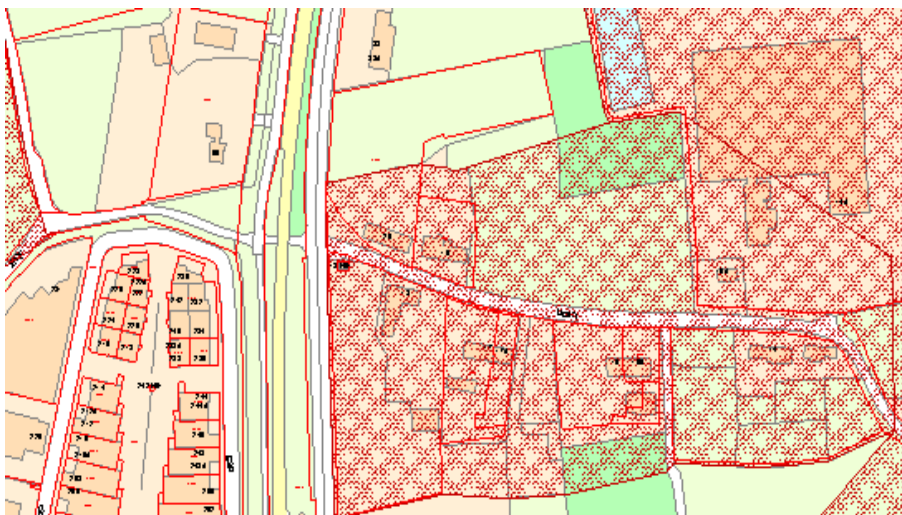
3.7 Cultuurhistorie en archeologie

3.7.1 Archeologie

De gemeente Eindhoven heeft eigen archeologiebeleid, als uitwerking van het nationale en provinciale beleid. Dit beleid staat in het 'Beleidsplan archeologisch 2008-2012', waarmee de raad in september 2008 heeft ingestemd. De gemeente neemt de verantwoordelijkheid voor het bodemarchief zelf ter hand door te investeren in kerntaken en opbouw van expertise. De gemeente Eindhoven kent archeologische waarden daterend uit de prehistorie en de Romeinse tijd. Het gemeentelijk bodemarchief herbergt tevens fundamentele gegevens over de geschiedenis van stad en platteland gedurende en na de middeleeuwen. Deze gegevens zijn van groot belang voor de reconstructie van het verleden, temeer omdat archivalische bronnen in Eindhoven nagenoeg ontbreken.

De archeologische gebieden binnen de gemeente Eindhoven staan aangegeven op de gemeentelijke archeologische waardenkaart, een onderdeel van de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart. Het beleid van de gemeente Eindhoven is om bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met de archeologische waarden en verwachtingen in de ondergrond en daarbij uit te gaan van de gemeentelijke archeologische waardenkaart. Onderhavig projectgebied valt volgens deze kaart binnen een archeologisch verwachtingsgebied.

Ingevolge het Beleidsplan archeologisch 2008-2012 worden de archeologische gebieden onderverdeeld in vijf categorieën. Per categorie gelden andere consequenties bij voorgenomen bouwwerkzaamheden of andere bodemversturende activiteiten. Onderhavig projectgebied wordt op basis van landschappelijke, historische, bodemkundige en archeologische gegevens ingedeeld in de categorie 'hoge archeologische verwachting'. Bij verstoringen die groter zijn dan 100 m² én dieper gaan dan 50 centimeter onder het maaiveld, geldt een bouwverbod met een afwijkingsbevoegdheid. Dit is in onderhavig bouwplan echter niet aan de orde. Het projectbesluit staat de splitsing van een bestaande boerderij toe, alsmede het realiseren van een bijgebouw (schuur en carport) met een oppervlakte van circa 85 m². Er is reeds een omgevingsvergunning verleend voor de activiteit bouwen, inhoudende de verbouwing, renovatie en reconstructie van de boerderij aan de Bokt 19. Onderhavig projectbesluit en bouwplan maakt voornoemde verstoringen aldus niet mogelijk.



Afbeelding: uitsnede gemeentelijk archeologische waardenkaart

Voor archeologische toevallsvondsten geldt een meldingsplicht. Mochten tijdens de grondwerkzaamheden voor het bouwplan archeologische resten worden aangetroffen, dan dienen deze (op grond van de meldingsplicht art. 53 Monumentenwet 1988) direct gemeld te worden aan de Afdeling Archeologie van de gemeente Eindhoven. Vervolgens zal bepaald worden of, en zo ja welke, aanvullende maatregelen getroffen dienen te worden.

3.7.2 Cultuurhistorische waarden

Op 18 maart 2008 is de cultuurhistorische waardenkaart van Eindhoven vastgesteld. De kaart dient als beleidskader om bij ruimtelijke ontwikkelingen in de stad rekening te kunnen houden met de cultuurhistorie van Eindhoven. De kaart geeft, naast rijks- en gemeentelijke monumenten een overzicht van de historische structuur van wegen en waterlopen, historisch waardevolle stedenbouwkundige en landschappelijke- en groenstructuren, beschermde stads- en dorpsgezichten en monumentale bomen. Bij de samenstelling van de kaart is onder andere gebruik gemaakt van de gegevens van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart.

Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van Eindhoven is het projectgebied aangeduid als 'Landschap en groen'. Het gebied waarin onderhavig projectgebied is gelegen, betreft een beekdallandschap langs de Dommel ten zuiden van Son, met een kleinschalige percelering, graslanden, broekbossen, perceelsrandbegroeiing en solitaire bomen, deels daterend van vóór 1850, deels van na 1850. Het gebied dankt zijn naam aan de beuk. De weg met daarlangs populieren markeert een historisch- landschappelijke structuur. Boerderijen bepalen mede het agrarisch karakter. De begroeiing bestaat uit onder meer zwarte els, schietwilg, populier, grauwe wilg, zomereik, es, gelderse roos, vogelkers en sleedoorn. Het geheel heeft een herkenbare historische karakteristiek en heeft ook ecologische waarde.

Zoals reeds onder paragraaf 3.4.2 is aangegeven tasten de ingrepen waarin het projectbesluit voorziet de cultuurhistorische waarden niet aan.

Gemeentelijk monument

De boerderij aan de Bokt 19 betreft een gemeentelijk monument. Het pand is een Kempische langgevelboerderij die in oorsprong dateert van 1876. Het linkerdeel van de boerderij is het originele stalgedeelte. Hier bevinden zich nog een authentieke toegangspoort, een deur en enkele stalvensters. Het dak van het stalgedeelte is belegd met grijze oude holle pannen, die hoogstwaarschijnlijk dateren van de bouwdatum. De kap is hoogstwaarschijnlijk origineel. Het rechterdeel betreft het woonhuis van de boerderij. Dit deel is in 1959 gemoderniseerd. De wolfseinden van zowel het stalgedeelte als het woonhuis is bij deze verbouwing in 1959 rechtgetrokken tot topgevels. De boerderij op Bokt 19 is representatief voor een typische Kempische langgevelboerderij met een langwerpige stalgedeelte. Het is onderdeel van een ensemble van boerderijen langs het historische lint van Bokt. De boerderij draagt bij aan de herkenbaarheid van het kleinschalige historisch landschappelijk patroon.

3.8 Waterparagraaf

3.8.1 Huidige toekomstige situatie

Huidige situatie

Momenteel bestaat het terrein uit één woonboerderij en enkele opstallen. Van terreinverharding is nauwelijks sprake. Omdat in het gebied enkel drukriolering aanwezig is, zit alleen vuilwater daarop aangesloten. Hemelwater vanaf de daken loost momenteel verplicht op de omgeving.

Toekomstige situatie

De woonboerderij wordt gesplitst en bij beide woningen zijn bijgebouwen mogelijk. Daarnaast worden er op het terrein vier verharde parkeerplaatsen gerealiseerd. Effectief neemt het verhard oppervlak door deze ontwikkeling niet toe. Voor deze ontwikkeling geldt dat het verboden is daken en verharde oppervlakten op het drukriool aan te sluiten. Al deze afwaterende oppervlakten dienen, net zoals nu, te lozen op de directe (landelijke) omgeving. Vuilwater moet uiteraard wel op het drukriool worden aangesloten.

Oppervlakten	Huidig m ²	Toekomstig m ²
Daken	557	522
Terreinverharding	0	40
Onverhard terrein	1.235	1.230
Totaal	1.792	1.792

Tabel verhardingen in huidige en toekomstige situatie

3.8.2 Gevolgenvoor/doorde waterhuishouding

Door realisatie van de ontwikkeling is er een minimale toename van verhard oppervlak van 5m². Echter, effectief gezien is er geen toe- of afname van het aangekoppeld verhard oppervlak. Zowel huidig als toekomstig afwaterende oppervlakten blijven namelijk lozen op de landelijke omgeving. Compensatie is daarom niet noodzakelijk.

3.8.3 Waterkwaliteit

Bij de inrichting, bouw en beheerfase worden zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Blootstelling van uitloegbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood aan hemelwater moet tot een minimum beperkt worden. Ook een gifvrij beheer van de ruimte (weg- en groenbeheer) levert een belangrijke positieve bijdrage aan de waterkwaliteit en dient aandacht te krijgen bij het uitwerken van het beheersplan voor de ontwikkeling.

3.8.4 Afspraken waterschap

De ontwikkeling aan de Bokt 19 te Eindhoven heeft geen invloed op de waterhuishoudkundige situatie. Het bestaande drukriool staat namelijk aankoppeling van hemelwater technisch niet toe. In juni 2011 is met Waterschap de Dommel gestart met overleg over deze ontwikkeling. Naar aanleiding van dit overleg is afgesproken dat hemelwater afkomstig van het projectgebied niet mag worden aangesloten op het gemeentelijke drukriool. Vuilwater moet wel worden aangesloten op het gemeentelijke drukriool. Op 28 juni 2011 heeft Waterschap de Dommel hiermee ingestemd en is het wateradvies afgedaan.

3.9 Milieu

3.9.1 Geluid

Wegverkeer

In opdracht van initiatiefnemer is door Tritium Advies B.V. een akoestisch onderzoek (Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (fase 1) Bokt 19/19A Eindhoven, d.d. 18 juli 2011) uitgevoerd naar aanleiding van de toevoeging van een tweede woning aan de Bokt 19. Dit onderzoek is als bijlage opgenomen.

Uit voornoemd onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op

zowel de Eindhovenseweg als Bokt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijdt.

Railverkeer, industrielawaai en luchtvaartlawaai

Het projectgebied is niet gelegen in de zone van een spoorweg, 'industrielawaai' en 'luchtvaartlawaai' en behoeven dan ook geen onderzoek.

3.9.2 Bodem

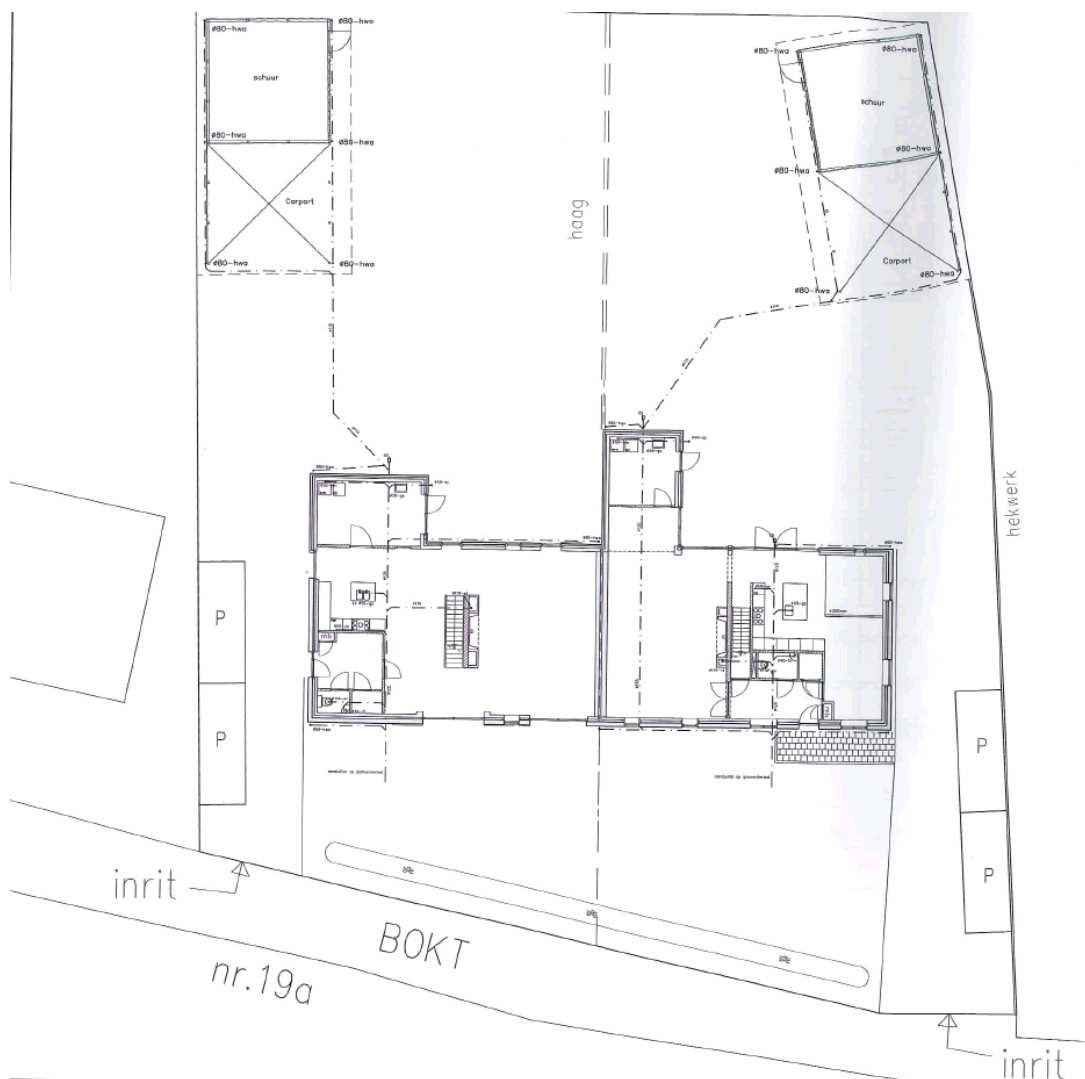
In opdracht van initiatiefnemer is op 29 augustus 2011 door Inpijn-Blokpoel ingenieursbureau een verkennend NEN-bodemonderzoek opgesteld (dit onderzoek is als bijlage opgenomen). Uit dit onderzoek is gebleken dat er een PAK-verontreiniging is geconstateerd. Geconcludeerd is dat de aangetroffen bodemkwaliteit vooralsnog niet aanvaardbaar wordt geacht en vooralsnog een belemmering kan vormen voor de geplande verbouw en nieuwbouw. Hiertoe is door Inpijn-Blokpoel ingenieursbureau op 29 september en 8 november 2011 respectievelijk een sepeeraat deelmonsteronderzoek en een nader bodemonderzoek uitgevoerd (beide onderzoeken zijn als bijlage opgenomen). Uit deze onderzoeken blijkt dat geen sprake is van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging' in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb) en er dan ook geen saneringsnoodzaak in het kader van de Wbb bestaat. Gelet op deze onderzoeken wordt de bodem geschikt geacht voor de functie wonen. Het aspect bodem levert dan ook geen belemmering op voor onderhavig projectbesluit.

3.9.3 Luchtkwaliteit

Het project behelst een splitsing van een woonboerderij (in twee woningen). De totale toename woonoppervlakte is beperkt. Het is een ontwikkeling die "niet in betekenende mate bijdraagt" aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Omdat de invloed op de luchtkwaliteit zeer gering is, kan het project zonder onderzoek doorgang vinden.

3.10 Verkeer/parkeren/mobiliteit

Onderhavig projectgebied wordt ontsloten via de Bokt. Het parkeren geschiedt geheel op eigen terrein. Er geldt een parkeernorm van minimaal 1,7 parkeerplaatsen per woning. Er worden twee woningen gerealiseerd waardoor de parkeernorm 3,4 parkeerplaatsen bedraagt. Er dient aldus vier parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Het bouwplan voorziet in vier langspaarplaatsen en twee carports (zie ook onderstaande afbeelding). Aan de parkeernorm wordt dan ook voldaan.



Afbeelding situatietekening (p=parkeerplaatsen)

3.11 Infrastructuur

Binnen het projectgebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig noch komen er straalpaden voor. Dit aspect levert dan ook geen belemmering op voor onderhoudig bouwplan.

3.12 Externe veiligheid

Het projectgebied ligt niet binnen het plaatsgebonden risico en het invloedsgebied van inrichtingen, de weg, het spoor, het vliegveld en buisleidingen. Het aspect externe veiligheid levert dan ook geen belemmeringen op voor het bouwplan.

3.13 Groen/natuur/landschap

3.13.1 Groenbeleidsplan

Het Groenbeleidsplan 2001, zoals op 5 november 2001 is vastgesteld door de gemeenteraad, heeft als doel het duurzaam veilig stellen en ontwikkelen van een kwalitatief hoogwaardige groenstructuur met de daarin passende functies. Onder de groenstructuur wordt verstaan: het stelsel van terreinen en/of elementen met ecologische, waterhuishoudkundige, recreatieve en/of ruimtelijk structurerende betekenis.

Behoud van het bestaande groen is het uitgangspunt, evenals het (door)ontwikkelen van de groene kwaliteiten waar nodig. Het Groenbeleidsplan geeft in een kaart met zes ruimtelijke strategieën de kaders voor de ruimtelijke ontwikkeling in relatie tot groen.

Onderhavig projectgebied is in de kaart 'Groen en recreatievoorzieningen' uit het Groenbeleidsplan aangeduid als "multifunctioneel groen". In dit gebied wordt als ordeningsprincipe de volgende strategie aangehouden:

Strategie Multifunctioneel groen

Het betreft voornamelijk aan de stadsrand gelegen gebieden met uiteenlopende groenfuncties, gericht op relatief intensieve benutting van het landschap. Het beleid is gericht op het versterken van het contact tussen de stedelingen en het landschap, derhalve met een relatief intensieve benutting van het landschap. Uitgangspunt daarbij is het behouden van de aanwezige natuur- en landschapskwaliteiten en waar mogelijk deze verder te ontwikkelen. Gebruiksfuncties zijn veelal volkstuinen, golfbanen, bos, natuureducatie, kleinschalige sportgebieden, maneges, wandelen, fietsen, maar ook landbouw.

Gebieden met deze aanduiding liggen voor een belangrijk deel in de Groene Hoofdstructuur. Verdere verstedelijking (toevoeging van niet aan het groen gebonden functies of gebouwen) is in deze categorie derhalve niet aan de orde tenzij in geval van zwaarwegende maatschappelijke belangen waarvoor alternatieven ontbreken en met toepassing van compensatie. De aanleg van nieuwe sportcomplexen wordt uitgesloten (wel eventueel verplaatsing van sportterreinen naar minder kwetsbare locaties). Uitbreiding van sportcomplexen kan echter niet worden uitgesloten.

Versterking van multifunctioneel groen als element van de ruimtelijke hoofdstructuur is in het bijzonder gewenst langs de Oirschotsedijk (verbinding met groengebied Groene Woud).

Onderhavig projectbesluit voorziet in de splitsing van de woonboerderij binnen de bestaande bebouwing aan de Bokt 19, alsmede het realiseren van een bijgebouw (bij de tweede woning) met een oppervlakte van circa 85 m². Naast voornoemd bijgebouw is er geen bebouwing toegestaan. Aldus kan niet gesproken worden over verdere verstedelijking.

3.13.2 Bomenbeleidsplan 2008: Ruimte voor bomen

Het Bomenbeleidsplan 2008 'Ruimte voor bomen' is in april 2008 door de raad van de gemeente Eindhoven vastgesteld. Doel van het bomenbeleidsplan is het ontwikkelen van een kwalitatief hoogwaardig bomenbestand dat een duurzame bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit en het groene imago van Eindhoven. Het Bomenbeleidsplan vormt een bindend kader tot 2020. Het is een strategisch beleidskader voor de instandhouding en versterking van de Eindhovense boomstructuur.

In de bijlage van het bomenbeleidsplan wordt het beleid ten aanzien van bomen op strategisch niveau uitgewerkt. Aandacht wordt onder meer besteed aan de bomenstructuur op gemeentelijk niveau en de cultuurhistorische structuur. Voor concrete projecten wordt aangegeven hoe door middel van een Quickscan Bomen en een eventuele boomeffectrapportage bepaald kan worden of er belemmerende factoren zijn voor bomen binnen de projectgrenzen en 10 meter daar buiten.

Aangezien een aantal bomen gelegen zijn buiten onderhavig projectgebied, maar binnen 10 meter van de projectgrens is in opdracht van initiatiefnemer in juli 2011 een bomeneffectanalyse opgesteld door Van Helvoirt Groenprojecten. Deze bomeneffectanalyse is als bijlage opgenomen. Uit voornoemde analyse blijkt dat er geen negatieve effecten op de bomen worden verwacht als de bouwwerkzaamheden (waaronder bronbemaling) over een periode van 3 weken buiten het groeiseizoen. Indien de bouwwerkzaamheden plaatsvinden in het groeiseizoen (maart tot en met oktober) dient het bodemvocht te worden gemonitord door een erkend boomdeskundige.

3.13.3 Natuur

Op 31 mei 2011 is reeds een omgevingsvergunning verleend voor het verbouwen van de langgevelboerderij aan de Bokt 19, alsmede het realiseren van een bijgebouw. Tevens is een omgevingsvergunning verleend voor de activiteit slopen. De gedeeltelijke sloop en verbouwingswerkzaamheden van de woonboerderij zijn aldus vergund en onherroepelijk. Onderhavig projectbesluit regelt de juridisch-planologische verankering van de voorgenomen splitsing van de woonboerderij binnen de bestaande bebouwing en de mogelijkheid tot het oprichten van een bijgebouw. Gelet op het vorenstaande is in het kader van het projectbesluit een onderzoek naar de Flora en Fauna dan ook niet noodzakelijk. Hierbij is echter niet uitgesloten dat bij de uit te voeren feitelijke werkzaamheden beschermde soorten in het geding kunnen zijn. De Flora- en Faunawet kan op die werkzaamheden van toepassing zijn en de initiatiefnemer heeft de zorg om daaraan te voldoen.

Hoofdstuk 4 Juridische planbeschrijving

4.1 Aanvraag om bouwvergunning en projectbesluit

Voor het splitsen van een woonboerderij in twee woningen en het bouwen van een schuur met carport op het achtererf (bij de tweede woning) aan de Bokt 19 is op 1 april 2010 een aanvraag om bouwvergunning ingediend met kenmerk 10/1132/1111649. Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan (zie paragraaf 1.3.1). Artikel 44 lid 1 onder c van de Woningwet (de Woningwet geldend op 1 april 2010) bepaalt dat een aanvraag om bouwvergunning moet worden geweigerd als het bouwwerk in strijd is met een bestemmingsplan of met de eisen die krachtens zodanig plan zijn gesteld. Artikel 46 lid 3 van die wet daarentegen bepaalt dat, indien dit zich voordoet, de aanvraag om bouwvergunning tevens aangemerkt wordt als een projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (Wet op de ruimtelijke ordening geldend op 1 april 2010).

Als een aanvraag om bouwvergunning moet worden aangemerkt als een aanvraag om een projectbesluit wordt de beslissing over het verlenen van de bouwvergunning voorbereid overeenkomstig de procedure voor het projectbesluit, dat wil zeggen de uniforme voorbereidingsprocedure in afdeling 3.4 Awb. De procedure voor de beslissing over de bouwvergunning voor het splitsen van een woonboerderij en het bouwen van een schuur met carport aan de Bokt 19 wordt overeenkomstig de procedure voor het projectbesluit gevoerd.

4.2 Aanvraag bouwvergunning als ruimtelijk kader

Door een projectbesluit ex artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt voor onderhavig bouwplan gedeeltelijk afgeweken van het bestemmingsplan "Buitengebied". Het bestemmingsplan "Buitengebied" blijft dan ook alleen buiten toepassing voor zover het bouwplan conform de aanvraag om bouwvergunning (met kenmerk 10/1132/1111649) hiervan afwijkt. Voor het overige blijft het vigerend bestemmingsplan overeind. Dit betekent dat het bestemmingsplan "Buitengebied" buiten toepassing blijft voor wat betreft de bepaling dat:

- één woning is toegestaan;
- de oppervlakte van een bijgebouw maximaal 75 m² mag bedragen.

Het projectgebied is in het bestemmingsplan "Buitengebied" mede bestemd als 'beschermingszone natte natuurschap'. Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van het behoud en de ontwikkeling van natte natuur, waarbij de grondwaterhuishouding beschermd dient te worden. Deze bestemming bepaalt dat het verboden is op deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) niet-omkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakten van meer dan 100 m² anders dan een bouwwerk aan te brengen.

Op de bouwtekeningen en op de tekening van de terreininrichting zijn opritten aangegeven bij beide woningen. Deze opritten hebben elk een oppervlakte van meer dan 100 m². Ten behoeve van de bescherming van de grondwaterhuishouding mogen de opritten worden gerealiseerd zoals op de tekening van de terreininrichting (S-03A d.d. 9-12-2011) is aangegeven. De opritten dienen uitgevoerd te worden als open verharding, zoals ook op voornoemde tekening is aangegeven.

Het projectbesluit wordt genomen ten behoeve van het splitsen van een woonboerderij en het bouwen van een schuur met carport aan de Bokt 19 conform de aanvraag om bouwvergunning van 1 april 2010 (met kenmerk 10/1132/1111649). Dit betekent dat geen ander bouwplan gerealiseerd kan worden dan het bouwplan waarvoor voornoemde aanvraag om bouwvergunning is ingediend. Voornoemde aanvraag om bouwvergunning geldt dan ook als ruimtelijk kader voor wat betreft de afwijkingen ten opzichte van het vigerend plan waarvoor een projectbesluit genomen moet worden.

Op de verbeelding is het projectgebied aangegeven. Het projectgebied betreft het perceel aan de Bokt 19.

Het project moet worden uitgevoerd conform het projectbesluit waarvan de ruimtelijke

onderbouwing deel uitmaakt. Daarnaast moet het project worden uitgevoerd conform de aanvraag om bouwvergunning voor het splitsen van een woonboerderij en het bouwen van een schuur met carport aan de Bokt 19, ingediend op 1 april 2010 (met kenmerk 10/1132/1111649), en de bijbehorende tekeningen en overige bescheiden. Bovendien dient het project te worden uitgevoerd binnen de bijbehorende geometrische plaatsbepaling van het projectgebied weergegeven op de verbeelding met kenmerk NL.IMRO.0772-80160-0301.

Hoofdstuk 5 Financiële uitvoerbaarheid

Onderhavig projectbesluit voorziet in de splitsing van een woonboerderij tot twee woningen. Het aspect grondexploitatie is hier aldus niet van toepassing. Er is geen sprake van een 'bouwplan' als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Daarnaast is de grond in eigendom van initiatiefnemer. Het splitsen van de woonboerderij tot twee woningen is geheel voor rekening van initiatiefnemer.

Hoofdstuk 6 Overleg

6.1 Bekendmaking ex artikel 1.3.1. Bro

Op grond van artikel 1.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (oud) moet van het voornemen een projectbesluit voor te bereiden kennis worden gegeven. De kennisgeving van de voorbereiding van onderhavig projectbesluit is geplaatst in Groot Eindhoven op 31 augustus 2011. De kennisgeving is tevens bij de officiële publicaties op de gemeentelijke website www.bestemmingsplannen.eindhoven.nl geplaatst.

6.2 Overleg ex artikel 5.1.1 Bro (oud)

Conform artikel 5.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (oud) is dit projectbesluit in het kader van het vooroverleg aangeboden aan de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Zowel het rijk als de provincie hebben aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Het waterschap de Dommel heeft reeds op 28 juni 2011 ingestemd met het projectbesluit. Dit advies wordt aangemerkt als vooroverleg in de zin van artikel 5.1.1. Bro.

6.3 Inspraak en samenspraak

Gelet op het gegeven dat er sprake is van een geringe aanpassing wordt geen invulling gegeven aan de Verordening Samenspraak en Inspraak gemeente Eindhoven 2008. Er is sprake van een ondergeschikte herziening van een eerder vastgesteld beleid (artikel 4, lid 3, sub a van de Verordening Samenspraak en Inspraak gemeente Eindhoven 2008).

Bijlagen bij toelichting

1. Akoestisch onderzoek (Tritium Advies B.V. d.d.18 juli 2011);
2. Verkennend bodemonderzoek (Inpijn-Blokpoel ingenieursbureau d.d.29 augustus 2011);
3. Separaat deelmonsteronderzoek (Inpijn-Blokpoel ingenieursbureau d.d 29 september 2011);
4. Nader bodemonderzoek (Inpijn-Blokpoel ingenieursbureau d.d 8 november 2011);
5. Bomen Effect Analyse (Van Helvoirt Groenprojecten B.V. d.d. juli 2011);