

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 - 5225262

fax 076 - 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Boxtel

Bestemmingsplan "Boxtelseweg 64"



Gemeente Boxtel

Bestemmingsplan "Boxtelseweg 64"

Inhoud

1. Toelichting
2. Bestemmingsplanregels
3. Verbeelding
 - id.nr. : NL.IMRO.0757.BP01BOXTELSEWEG64-OTW1
 - d.d. : 21-06-2012
 - gew. : 22-08-2012

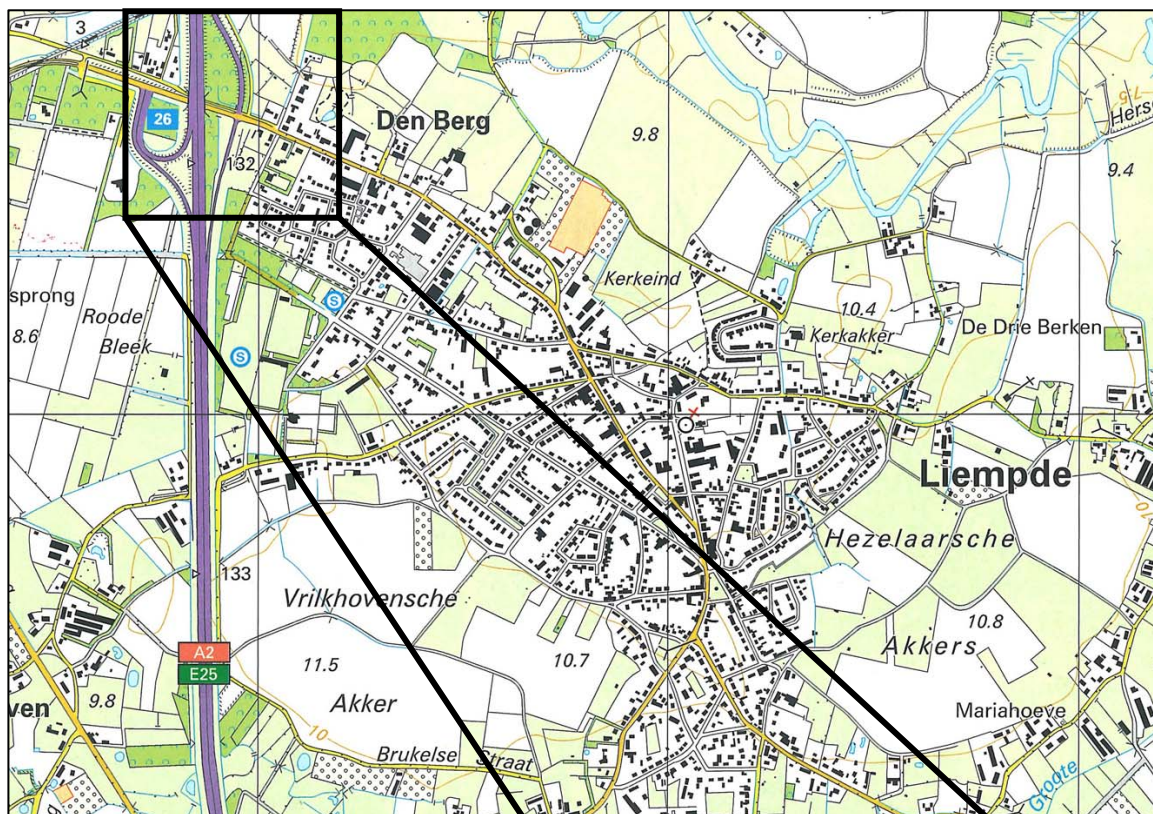
Auteur:	dhr. ing. T.A.B.M. de Kousemaeker
Collegiale toets:	mevr. ing. D.N. Verhaak-Kruit
Status:	ontwerp bestemmingsplan

Toelichting

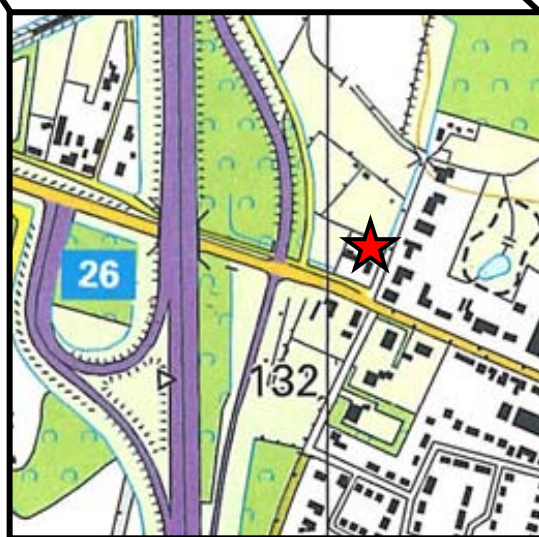
INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	3
1.3	Opzet bestemmingsplan	3
1.4	Geldend bestemmingsplan	4
1.5	Leeswijzer	5
2	BESTAANDE SITUATIE	7
2.1	Algemeen	7
2.2	Ruimtelijke structuur	7
2.3	Functionele structuur	9
2.4	Bestaande kwaliteiten	9
3	BELEIDSKADER	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Nationaal beleid	11
3.3	Provinciaal beleid	13
3.4	Gemeentelijk beleid	16
4	PLANBESCHRIJVING	19
4.1	Verkavelingsopzet en bebouwing.....	19
4.2	Verkeer en parkeren	19
5	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	21
5.1	Inleiding	21
5.2	Geluidshinder	21
5.3	Bedrijven en milieuzonering.....	23
5.4	Bodem.....	25
5.5	Archeologie en cultuurhistorie.....	25
5.6	Watertoets.....	27
5.7	Ecologie.....	30
5.8	Luchtkwaliteit	31
5.9	Externe veiligheid	32
5.10	Kabels en leidingen en straalpaden	35
5.11	Verkeer	35
5.12	Duurzaam bouwen	36
5.13	Besluit m.e.r.....	36
6	JURIDISCHE PLANOPZET	41
6.1	Algemene opzet.....	41
6.2	Opbouw van het bestemmingsplan	41
6.3	Bestemmingsplanregels	41
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	45
7.1	Inleiding	45
7.2	Economische uitvoerbaarheid	45
8	OVERLEG EN INSPRAAK	47
8.1	Inleiding	47
8.2	Procedure	47

- Bijlage 1:** IDDS, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, juni 2012
Bijlage 2: IDDS, Verkennend bodemonderzoek, mei 2012
Bijlage 3: IDDS, Archeologisch onderzoek, mei 2012
Bijlage 4: IDDS, Quicksan flora en fauna, mei 2012
Bijlage 5: IDDS, Rapportage externe veiligheid, juni 2012



Uitsnede topografische kaart ter
 plaatse van het plangebied. Bron:
 Topografische atlas Noord-Brabant,
 2005



De ligging van het
 plangebied is weergegeven
 met een ster.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer heeft het voornemen om een vrijstaande woning in de vorm van een seniorenbungalow te realiseren op een perceel aan de Buxtelseweg 64. Het plangebied maakt onderdeel uit van het perceel, kadastraal bekend onder de kadastrale gemeente Liempde, sectie E, perceelnummer 5471. Binnen dit kadastrale perceel is op dit moment een woning gelegen, welke is georiënteerd op de Buxtelseweg. De noordelijk gelegen achterzijde van het perceel is in gebruik als tuin. De tuin wordt geamoveerd ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling. De ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 1995", omdat deze de voorgestelde ontwikkeling niet voorziet. Om de ontwikkeling van een nieuwe vrijstaande woning mogelijk te maken dient derhalve voor het onderhavige plangebied een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden.

Voorliggend bestemmingsplan vormt het planologisch kader voor de ontwikkeling van een vrijstaande woning op een locatie aan de noordoostzijde van de bestaande woning aan de Buxtelseweg 64. Daar dit bestemmingsplan op een bouwplan is gebaseerd, is er sprake van een zogenoemd ontwikkelingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied, waarbinnen de ontwikkeling van de vrijstaande woning is voorzien, is gesitueerd aan de noordwestzijde van de kern Liempde. De gronden zijn gelegen op de grens tussen de bebouwde kom en het buitengebied. Op relatief korte afstand van het perceel, op circa 170 meter, is aan de westzijde het tracé van de Rijksweg A2 gelegen. Ter hoogte van het plangebied zijn op- en afritten van de Rijksweg gelegen.

Momenteel is het plangebied in gebruik als tuin. De planbegrenzing wordt in het oosten gevormd door de straat De Beemden. In het zuiden vormt de plangrens gevormd door de nieuwe zijdelingse perceelsgrens met de bestaande woning aan de Buxtelseweg 64. Deze nieuwe achterste perceelsgrens van de woning aan de Buxtelseweg 64 komt circa 18 meter zuidelijker te liggen dan in de huidige situatie. De westelijke grens bestaat uit de bestaande zijdelingse perceelsgrens van de woning aan de Buxtelseweg 64 met het belendende perceel. Tenslotte wordt het plangebied in het noorden begrensd door het buitengebied, de huidige achterste perceelsgrens van de woning aan de Buxtelseweg 64. Ten behoeve van de bouw van de nieuwe vrijstaande woning wordt het perceel kadastraal gesplitst. De exacte ligging van het plangebied is navolgend op een satellietfoto weergegeven.

1.3 Opzet bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen: de toelichting, de bestemmingsplanregels en de verbeelding. De toelichting heeft geen juridische grondslag; louter de bestemmingsplanregels en de verbeelding zijn juridisch bindend. De toelichting heeft tot doel een duidelijk beeld van de bestemmingsregeling en de daaraan ten grondslag liggende gedachten te geven. Op de verbeelding, voorheen de plankaart genoemd, wordt duidelijk aangegeven op welke locaties de diverse onderdelen van de bestemmingsregeling van

toepassing zijn. Bij het bestemmingsplan zijn tevens bijlagen bijgevoegd met betrekking tot de resultaten van onderzoeken die in het plangebied zijn uitgevoerd.

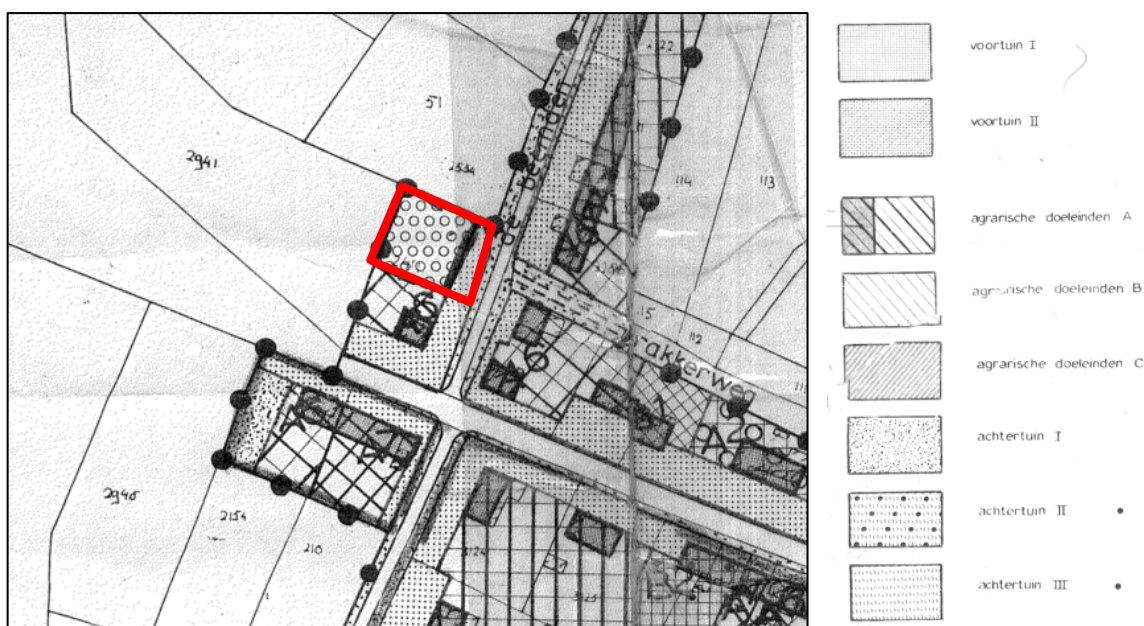


Satellietfoto met weergave ligging plangebied ten opzichte van de omgeving

1.4 Geldend bestemmingsplan

Toetsingskader

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Buiten de Kom” van de voormalige gemeente Liempde. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 24 april 1979, gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 24 juni 1980 en onherroepelijk na Koninklijk Besluit van 17 februari 1986. Ondanks de naam van het bestemmingsplan, betreft het hier geen bestemmingsplan dat een juridisch-planologische regeling betreft voor het buitengebied van de gemeente.



Weergave plankaart van het bestemmingsplan “Buiten de kom” van de voormalige gemeente Liempde. De ligging van het plangebied is met een rode contour weergegeven.

Ter plaatse van het plangebied vigeren twee bestemmingen. Ten eerste vigeert ter plaatse van een strook grond die aan de weg De Beemden is gelegen de bestemming "Voortuin II". Alhier mogen geen gebouwen worden opgericht. Ten tweede vigeert voor het grootste gedeelte van het plangebied de bestemming "Achtertuin III". De tot "Achtertuin III" bestemde grond mag per bouwperceel uitsluitend worden bebouwd met één vrijstaand bijgebouw per 200 m² van deze bestemming, waarvan de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 15 m². De goothoogte mag niet meer bedragen dan 2,5 meter en de afstand tot de bestemming "wegen" niet minder dan 15 meter.

In dit bestemmingsplan was oorspronkelijk een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de gronden te wijzigen in bestemmingen die de bouw van woningen in diverse typologieën toe zou staan. Deze wijzigingsbevoegdheid is bij Koninklijk Besluit vernietigd omdat de wijzigingsvoorwaarden niet voorzagen in een verplichting tot het opstellen van een goede ruimtelijke onderbouwing voor de bouw van de woning en omdat niet was voorzien in de voorwaarde dat de bouw van woningen geen aanzet mag vormen voor bebouwing buiten de bestaande bebouwde kom.

Beoordeling

Het onderhavige initiatief is niet passend in het vigerende bestemmingsplan, omdat ter plaatse alleen voor- en achtertuinen zijn toegestaan. Ook is de wijzigingsbevoegdheid die was opgenomen ten behoeve van de bouw van woningen vernietigd, waardoor geen wijzigingsplan kan worden opgesteld. Derhalve is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een actuele juridisch-planologische regeling.

Conclusie

Ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt in het kort de bestaande situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 wordt een omschrijving van de vigerende ruimtelijke beleidskaders gegeven, waarna in hoofdstuk 4 de beschrijving van de voorgenomen ontwikkeling aan bod komt. Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van de milieuhygiënische en planologische aspecten waarnaar in het kader van de ontwikkeling onderzoek is verricht. In hoofdstuk 6 worden de bestemmingsplanregels en de verbeelding toegelicht. Tenslotte beschrijft hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 8 de resultaten uit de inspraak en het overleg.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

Het plangebied wordt gevormd door een aanzienlijk gedeelte van het achtererfgebied van een woning aan de Buxtelseweg 64 te Liempde. De Buxtelseweg vormt een van de hoofdstraten en toegangswegen van de kern Liempde; de straat De Beemden is een zijstraat van de Buxtelseweg die uitloopt in het buitengebied. Kadastraal staat het plangebied bekend onder de kadastrale gemeente Liempde, sectie E, perceelnummer 5471 (gedeeltelijk). Ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling wordt een gedeelte van het perceel afgesplitst ter grootte van het plangebied. Het plangebied is circa 800 m² groot.

2.2 Ruimtelijke structuur

Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied is gelegen in het westen van de kern Liempde. Liempde is in de vroege middeleeuwen ontstaan op een dekzandrug tussen de beekdalen van Dommel en Smalwater. Er was nog geen sprake van een dorpskern, alleen van verspreid gesitueerde buurtschappen, zoals Loeind, Vrillikhoven en De Berg. Op het snijpunt van verbindingswegen ontstaat geleidelijk de dorpskern Liempde, verdeeld in twee herdgangen: Kasteren / Vrillikhoven / Loeind en Berg / Hezelaar / Koestraat. Het onderhavige plangebied is gelegen in het buurtschap De Berg. De Berg is tevens gelegen op een dekzandrug, op de overgang van hoge en droge gebieden naar lager gelegen drassige gebieden. Dit type nederzettingen is gevormd door het potstalsysteem, waarbij in de middeleeuwen ten behoeve van de landbouw kuddes werden geweid op hoge heidegronden, hooi werd betrokken uit de lager gelegen beemden en de akkers waren gelegen rondom de kernen op de overgang tussen hoog en laag. Het onderhavige plangebied is gelegen op de rand van de dekzandrug op de overgang naar de lager gelegen gronden nabij De Dommel. De straatnaam De Beemden verwijst nog naar deze historische situatie.



Historische structuur Liempde omstreeks 1900. Het plangebied is weergegeven met een oranje contour. Het plangebied is gelegen op de overgang van de akkergronden (wit) naar de beemden (groen).

Morfologische structuur

De morfologische structuur van Liempde is gebaseerd op de historische pleinen, monumenten, beeldbepalende panden en de kleinschalige uitbreidingen die, zowel voor als na de Tweede Wereldoorlog, in de linten hebben plaatsgevonden. Het onderhavige plangebied is gelegen in het achtergebied van één van de woningen die deel uit maken van de lintbebouwde structuur van Liempde. De woning aan de Buxtelseweg 64 is de laatste woning van de lintbebouwde structuur die zich naar het noordwesten, in de richting van Buxtel, uitstrekt. Ter hoogte van het plangebied verandert de lintstructuur van de Buxtelseweg van karakter. Ten westen van het plangebied maakt de weg onderdeel uit van de grootschalige infrastructuur die de op- en afritten van de Rijksweg A2 met zich meebrengen, ten oosten van het plangebied heeft de Buxtelseweg een meer dorps karakter. De Buxtelseweg wordt alhier begeleid door bomenrijen en een wisselende breedte van het wegprofiel. Ter hoogte van het plangebied is de noordwestelijke entree van het dorp gelegen. Doordat de nieuwe woning wordt gerealiseerd in het achtererfgebied van de woning aan de Buxtelseweg 64, maakt deze woning geen deel uit van de historische lintstructuur. De nieuwe woning is niet direct zichtbaar vanaf de Buxtelseweg en wordt georiënteerd op en ontsloten via de zijstraat De Beemden. De Beemden is een noord-zuidgerichte straat met een smal wegprofiel, welke haaks is georiënteerd op de Buxtelseweg. De Beemden kent voornamelijk bebouwing aan de oostzijde, welke bestaat uit vrijstaande woningen op grote kavels met grote voortuinen. De Beemden loopt in het noorden dood richting buitengebied. De westzijde van De Beemden wordt gekenmerkt door agrarische percelen. Het plangebied bestaat uit de tuin van de woning aan de Buxtelseweg 64. In de tuin is opgaande begroeiing aanwezig en kent enkele verhardingen. De tuin wordt van de straat afgescheiden door een tuinhek.



Functiekaart van het noordwesten van Liempde. Het perceel waarop het plangebied is gelegen behoort tot de vooroorlogse gemengde dorpsuitbreidingen van Liempde. De ligging van het plangebied is weergegeven met een blauwe cirkel.

2.3 Functionele structuur

De Boxtelseweg kan worden getypeerd als een gemengd dorpslint waaraan zich allerlei functies bevinden. Aan het lint zijn in overwegende mate woningen aanwezig, alsmede enkele bedrijven. Op enkele honderden meters van het plangebied zijn autoshowrooms gelegen. Ter hoogte van het plangebied gaat de Boxtelseweg over in grootschalige infrastructuur behorend bij de Rijksweg A2. De Beemdstraat kan worden gekenmerkt als een rustige woonstraat op de rand van het buitengebied. Aan de oostzijde van de straat overheerst de woonfunctie, de westzijde van de straat kent een extensief agrarisch gebruik.

2.4 Bestaande kwaliteiten

Gesteld kan worden dat door het gebruik van het plangebied als tuin geen bijzondere ruimtelijke kwaliteiten aanwezig zijn. Wel ligt het plangebied op de overgang van een lintbebouwde structuur naar het open buitengebied en kan de woonstraat als relatief rustig worden beschouwd, omdat de straat geen doorgaand verkeer kent. De kwaliteit van het plangebied is derhalve dat een rustige en landelijke woonomgeving wordt geboden en dat de voorzieningen van Liempde nabij zijn. Daarnaast is het plangebied door de ligging nabij de Rijksweg A2 zeer goed bereikbaar met de auto.



Grasland



De tuin is grotendeels onverhard en kent daarnaast enkele paden.



Het plangebied maakt onderdeel uit van het achtererfgebied van de woning aan de Buxtelseweg 64



In de tuin is opgaande begroeiing aanwezig in de vorm van bomen, struiken en lage vegetatie.



Vooraanzicht woning aan de Buxtelseweg 64



Aanzicht plangebied, gezien vanaf De Beemden

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

De gemeente Boxtel heeft te maken met de vigerende beleidskaders van de landelijke en provinciale overheid. Deze kaders zijn van invloed op het onderhavige bestemmingsplan. Het gemeentelijke beleid vormt eveneens de marge waarbinnen de voorgenomen ontwikkeling moet passen. Hieronder zijn de voor het plan relevante beleidskaders weergegeven en wordt getoetst of de onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

3.2 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd en doordat er veranderende omstandigheden zijn zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

1. een onderwerp dat nationale baten en / of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bv. mainports);
2. een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
3. een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer bij het rijk is (bv. infrastructuur).

Het Rijk heeft 13 onderwerpen benoemd waar het, aan de hand van de bovenstaande criteria, een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Door het nemen van verantwoordelijkheid ten aanzien van deze onderwerpen stelt het Rijk zich voor de middellange termijn (2028) en lange termijn (2040) tot doel Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden. De onderwerpen die een nationaal belang betreffen zijn het creëren van een internationaal bereikbaar vestigingsklimaat, ruimte bieden voor het hoofdnetwerk van (duurzame) energievoorziening en het vervoer van stoffen via buisleidingen en een efficiënt gebruik van de ondergrond. Daarnaast zijn ook het creëren van een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen, het beter benutten en in stand houden van het bestaande mobiliteitssysteem met bijbehorende hoofdinfrastructuur, het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid en klimaatbestendige ontwikkeling, ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationaal unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten van

nationaal belang. Tenslotte vindt het Rijk zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen belangrijk.

Beoordeling

De onderhavige ontwikkeling betreft de ontwikkeling van één woning binnen het bestaande stedelijke gebied van Liempde. De ontwikkeling is als kleinschalig aan te merken; geen van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is van directe invloed op de ontwikkeling. Indirect is het nationale belang 'in stand houden van het bestaande mobiliteitssysteem' van toepassing op het plangebied door de ligging nabij de Rijksweg A2. Op dit belang wordt in Hoofdstuk 5 teruggekomen bij de paragraaf 'Verkeer'. Het beleid van het Rijk, zoals neergelegd in deze structuurvisie, wordt geëffectueerd door het Barro en het Rarro.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling niet direct in strijd is met het beleid van het Rijk.

Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2011

Toetsingskader

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011; en is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro vloeit voort uit de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

In het wetsvoorstel tot wijziging van de Wro (Spoedwet Wro; TK 32 821) wordt, naar aanleiding van het Raad van State-advies over het Barro, eerste tranche, de wettelijke grondslag voor het provinciaal medebewind en ontheffingen verbeterd. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State voorziet het Barro thans ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Beoordeling

Ten aanzien van het onderhavige plangebied zijn er geen regels uit het Barro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen zijn gemoeid.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro.

3.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), 2010

Toetsingskader

De SVRO is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Een deel van het provinciale beleid uit de vroegere beleidsstukken (Interimstructuurvisie / Paraplunota / Uitwerkingsplannen) is ongewijzigd gebleven. Voorbeelden hiervan zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschaalde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor veehouderijen. De provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn relevant voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol.

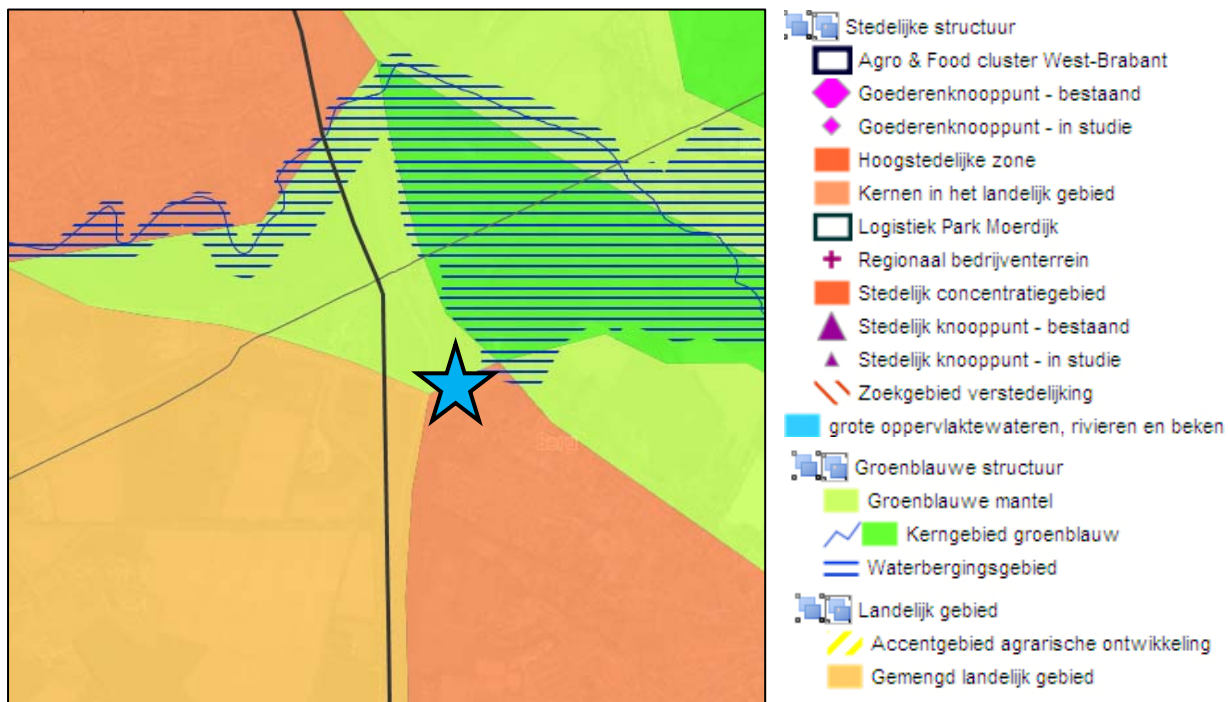
De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, de agrarische structuur, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.

Beoordeling

Voor het plangebied binnen de kern Liempde geldt met name het accent dat de provincie in het ruimtelijk beleid legt op zorgvuldig ruimtegebruik; de provincie wil de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen. Voor de 'kernen in het landelijke gebied' waar de kern Liempde onder valt betekent dat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal staat. Dit houdt in dat het accent op inbreiden en herstructureren ligt. Er dient gebouwd te worden voor migratiesaldo-nul. Het aansnijden van nieuwe ruimte voor verstedelijking is pas aan de orde, als gebleken is dat de bouwopgave voor wonen en werken niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen of op andere bedrijventerreinen binnen de betreffende gemeente, wat betreft wonen, en binnen de betreffende landelijke regio, wat betreft werken. Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten binnen dat gebied, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten worden dus meer bepalend voor de wijze waarop de (economische) dynamiek in de landelijke regio's haar plek krijgt. Dit heeft tot gevolg dat de bouw mogelijkheden per kern verschillen en dat niet iedere gemeente of iedere kern een nieuwe woonwijk kan ontwikkelen. Het onderhavige plan zorgt niet voor nieuw ruimtebeslag omdat het in het bestaande stedelijke gebied van Liempde ligt. Door te bouwen in bestaand stedelijk gebied, inbreiding, is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Tevens wordt gebruik van de grond geïntensiveerd.

Conclusie

Het onderhavige initiatief is passend binnen het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant.



Uitsnede uit de Structurenkaart van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Het plangebied is weergegeven met een ster. Bron: provincie Noord-Brabant



Uitsnede uit de kaart Stedelijke ontwikkeling van de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2012. Het plangebied is weergegeven met een blauwe lijn. Bron: provincie Noord-Brabant.

Verordening ruimte 2012, 2012

Toetsingskader

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte. De door Provinciale Staten op 11 mei 2012 vastgestelde Verordening ruimte 2012, stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen (reconstructie van het buitengebied), waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. De Verordening ruimte 2012 is in werking getreden op 1 juni 2012.

Om duidelijk te kunnen bepalen waar de bundelingsregels voor stedelijke ontwikkeling en de daarvan afgeleide regels van het beleid gelden is in de Verordening ruimte het bestaand stedelijke gebied van alle Brabantse kernen vastgesteld. Het plangebied is, voortvloeiend uit het beleid van de Structuurvisie RO gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan: een aangewezen gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

Wel bevat de Verordening ruimte specifieke regels voor nieuwbouw van woningen (artikel 3.5). In artikel 3.5 worden algemene regels gegeven waaraan de toelichting bij een gemeentelijk planologisch besluit dat nieuwbouw van woningen mogelijk maakt, moet voldoen. Er dient gekeken te worden naar de bestaande harde plancapaciteit en tevens moet een relatie gelegd worden met de afspraken die in het regionaal planningsoverleg zijn gemaakt over de nieuwbouw van woningen. De kern Liempde waarin het plangebied gelegen is, is tevens binnen de Verordening ruimte aangeduid als 'kern in het landelijke gebied'. De kernen in het landelijk gebied zijn ruimtelijk samenhangende, beperkt verstedelijkte gebieden. Binnen deze gebieden vindt verstedelijking op een andere wijze plaats dan in een stedelijk concentratiegebied. Er liggen tal van mogelijkheden het bestaand stedelijk gebied beter te benutten door inbreiden en herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik.

Beoordeling

De realisatie van één vrijstaande woning past binnen de regionale woningbouwafspraken. Met het onderhavige bouwplan vindt aan de Boxtelseweg / De Beemden zowel inbreiding, als intensivering van het ruimtegebruik plaats; er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Door de ligging in bestaand stedelijk gebied is de onderhavige ontwikkeling passend binnen de regels voor verstedelijking van de Verordening ruimte 2012.

Conclusie

Het onderhavige initiatief is passend binnen de regels uit de Verordening ruimte 2012.

3.4 Gemeentelijk beleid

Strategische visie: “Boxtel 2020, duurzaam en dynamisch centrum in Het Groene Woud”

Toetsingskader

In 2009 is door de gemeenteraad de strategische visie van 2010 tot 2020 vastgesteld. De strategische visie is verwoord in zes ambities. Deze zes ambities zijn achtereenvolgens:

- Boxtel blijft voorop met duurzaamheid;
- Boxtel ontwikkelt toerisme en recreatie tot een volwaardige bedrijfstak;
- Boxtel versterkt zijn positie als werkgelegenheidsgemeente;
- Boxtel werkt aan een sterk centrum;
- Boxtel is ook in 2020 een prima woongemeente;
- Boxtel heeft een modern bestuur.

De strategische visie is uitgewerkt in verscheidene richtinggevende keuzes welke mede de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Boxtel bepalen.

Beoordeling

Het onderhavige initiatief betreft de bouw van een vrijstaande woning. De realisatie van een woning in het bestaand stedelijk gebied van Liempde op een locatie met een goed woon- en leefklimaat draagt bij aan de doelstelling dat Boxtel in 2020 een prima woongemeente is.

Conclusie

Het onderhavige plan is passend binnen de strategische visie van de gemeente Boxtel.

Structuurvisie Boxtel 2011 (2011)

Toetsingskader

In juli 2011 is door de gemeente Boxtel de ‘Structuurvisie Boxtel 2011’ vastgesteld. De visie bestaat ten eerste uit een Atlas, hierin wordt een inventarisatie van het huidige beleid gemaakt en een beschrijving van het huidige Boxtel gegeven. Vervolgens is een analyse gemaakt op vier integrale thema’s: wonen en leven, beleven, ondernemen en verbinden. Daarop volgend zijn een agenda, welke de belangrijkste vraagstukken bevat, en een bedrijfsplan gemaakt. De vier thema’s vormen de rode draad van de visie. In het thema ‘wonen en leven’ wordt een voorwaardenkaart voor aangenaam leven geschetst, in het thema ‘beleven’ wordt een troevenkaart van Boxtel gegeven, in het thema ‘ondernemen’ wordt een kansenkaart voor vitaliteit geschetst en in het thema ‘verbinden’ wordt een vervlechtingskaart van duurzame relaties gegeven.

In de structuurvisie wordt de nadruk gelegd op de ligging van Boxtel en de omringende dorpen in het Nationale Landschap Het Groene Woud. Beide entiteiten zijn onmiskenbaar aan elkaar gekoppeld, het wonen en werken kunnen daar direct van profiteren. Ondanks de wenselijke verschillen tussen de bebouwde kommen en het buitengebied, wordt juist ook gezocht naar overeenkomsten. Hierbij wil de gemeente Boxtel en omgeving niet grondig in aanzien veranderen, maar de bestaande sterke punten van de gemeente worden beter benut. Hiertoe worden in de structuurvisie onder andere een aantal concentratiegebieden aangegeven waar de voor de visie belangrijke projecten worden geplaatst.

Eén van die concentratiegebieden wordt gevormd door de 'Zuidelijke Poort', waarvan de kern Liempde deel uitmaakt. Voor de kern zelf zijn geen specifieke (ontwikkelings)visies gegeven. Wel wordt aangegeven dat het Integraal Dorpsontwikkelingsplan (IDOP) Liempde een belangrijke bouwsteen vormt, met bijzondere aandacht voor leefbaarheid, toerisme en recreatie voor de kern Liempde. In de visie wordt geconstateerd dat de woonomgeving in Boxtel gevarieerd is. De opgave voor het woningaanbod is te komen tot meer differentiatie en variatie. De woningvraag in Boxtel leidt derhalve niet tot grootschalige uitbreidingen, maar eerder tot 'afronden' (met kleinschalige uitbreidingen) en 'inbreiden' en herstructureren. De leefomgeving kan nog beter worden uitgenut, onder andere door de openbare ruimte direct in te richten op het wonen.



Deelgebiedenkaart 'Zuidelijke Poort' uit de Structuurvisie Boxtel 2011

Beoordeling

Het onderhavige plan betreft de bouw van een vrijstaande woning aan de rand van het stedelijke gebied van Liempde. De realisatie van de woning leidt tot de afronding van de kern met een kleinschalige uitbreiding. Daarnaast wordt het stedelijk gebied verder ingebreed. Gesteld kan worden dat het onderhavige initiatief passend is binnen het beleid dat ten aanzien van wonen in de structuurvisie is vastgelegd.

Conclusie

Het onderhavige initiatief is passend in het ruimtelijke beleid zoals neergelegd in de structuurvisie.

Woonvisie 2010 – 2014 (2010)

Toetsingskader

De Woonvisie 2010-2014 is door de gemeenteraad vastgesteld op 26 januari 2010. In de woonvisie wordt ingegaan op een aantal centrale thema's. Ten eerste is dit het thema nieuwbouw, waarbij wordt ingegaan op streefcijfers en doelgroepen van beleid. Ten tweede het thema de bestaande woningvoorraad. Het derde thema betreft het huisvesten van specifieke doelgroepen, dit is een belangrijk onderdeel in de woonopgave. Ten vierde het thema levensloopbestendigheid en leefbaarheid en ten vijfde het thema Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Tenslotte wordt ingegaan op de te maken locatiekeuzes en samenwerking.

Twee belangrijke aandachtspunten zijn de vergroening en vergrijzing van Boxtel. Een hoge groene druk kan in de toekomst leiden tot een grotere vraag naar starterswoningen. Niet alleen omdat er verhoudingsgewijs meer jongeren zijn ten opzichte van de beroepsbevolking, maar ook omdat deze jongeren tot op latere leeftijd alleenstaand blijven en ook alleen blijven wonen, wat relatief vaker gebeurt. Dit heeft tot gevolg dat er meer eenpersoonshuishoudens komen die op zoek gaan naar een starterswoning. De grijze druk is van invloed op de vraag naar woningen. Zo zijn er verhoudingsgewijs niet alleen steeds meer senioren, ze worden ook ouder. Dit is van invloed op de kwaliteit en het ontwerp van de woningen.

Ten aanzien van de twee bovenstaande aandachtspunten verdient de kern Liempde extra aandacht. De leefbaarheid in deze kern staat onder druk. Voorkomen moet worden dat starters en senioren uit deze kernen (moeten) vertrekken omdat zij geen passende woning kunnen vinden. Dit vraagt een meer op de lokale situatie toegesneden pakket van oplossingen. In Liempde is het bouwen van extra woningen een lastige opgave vanwege het ontbreken van voldoende geschikte inbreidingslocaties en het volledig ontbreken van uitbreidingslocaties.

Beoordeling

Het onderhavige initiatief betreft de bouw van een woning op een locatie met bijzondere woonkwaliteiten. De woning is gelegen aan een rustige woonstraat zonder doorgaand verkeer en op een goed bereikbare locatie. De woning wordt gebouwd in de vorm van een seniorenbungalow. De bouw van deze woningbouwtypologie draagt bij aan het geformuleerde uitgangspunt dat voorkomen moet worden dat senioren uit de kern Liempde moeten vertrekken omdat zij geen passende woning kunnen vinden.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het onderhavige plan passend is in het beleid uit de woonvisie.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Verkavelingsopzet en bebouwing

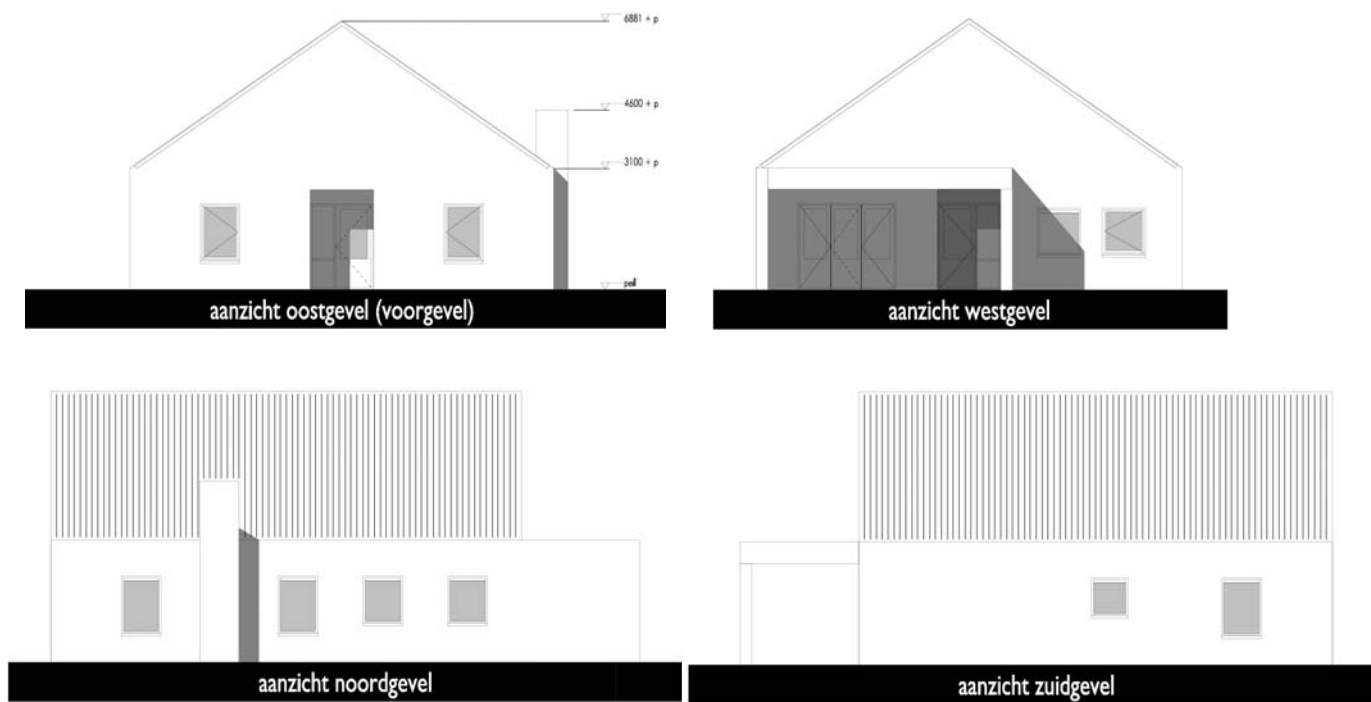
De herontwikkeling van het, af te splitsen, perceel aan De Beemden bestaat uit de bouw van één vrijstaande woning. De ontwikkeling behelst het splitsen van het perceel waarop thans de woning aan de Buxtelseweg 64 is gelegen. Het perceel wordt in oost – west richting gesplitst op circa 18 meter uit de huidige achterste perceelsgrens van het perceel aan de Buxtelseweg 64. De woning aan de Buxtelseweg 64 blijft behouden, het achtererfgebied wordt daarbij verkleind zodanig dat de achterste perceelsgrens op circa 30 meter uit de voorste perceelsgrens is gelegen. De tuin op het afgesplitste deel van het perceel wordt volledig geamoveerd.

Wat betreft de bebouwing wordt in het onderhavige plan aangesloten op de bestaande bebouwingsstructuur van De Beemden. De woning wordt daartoe vrijstaand in de vorm van een bungalow opgericht met een maximale frontbreedte van 11 meter. Tevens wordt de woning enkele meters uit de zijdelingse perceelsgrens opgericht; de exacte locatie van de bungalow is nog niet bekend. Voor de bouwhoogte geldt een maximum van één bouwlaag met kap. Alle woonfuncties, zoals de woon-, bad- en slaapkamer worden op de begane grond gerealiseerd, zodat de bungalow geschikt is voor senioren. De bouwlaag in de kap gaat dienen als bergruimte.

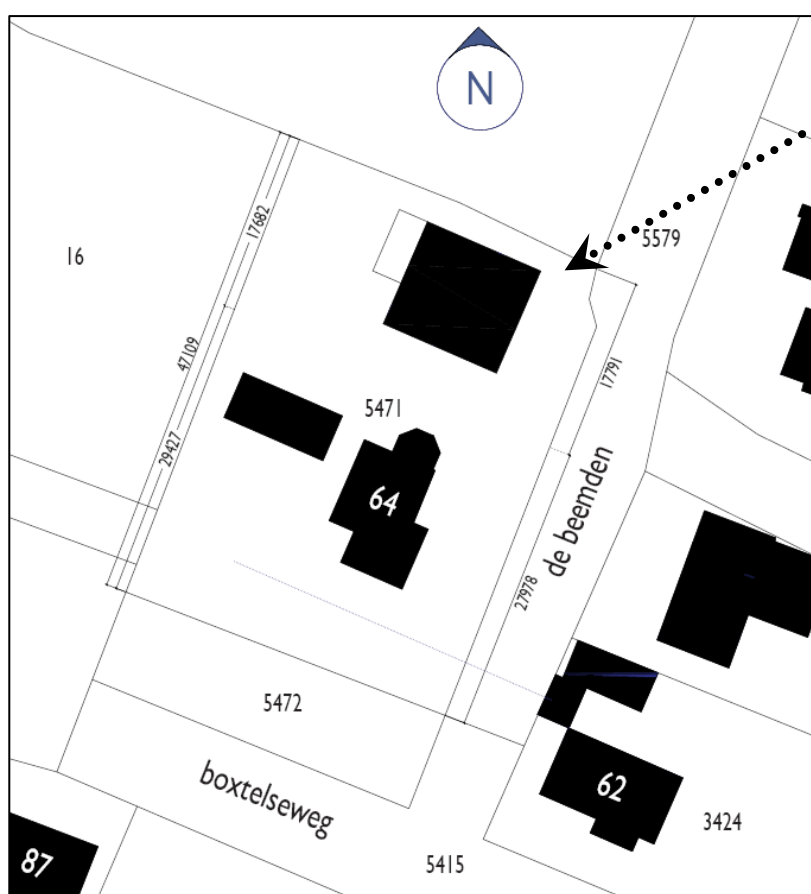
De toevoeging van een bouwperceel met daarop één vrijstaande woning is passend aan De Beemden. Verdichting van dit lint kan met name plaatsvinden aan de zijde van de Buxtelseweg, wat kan worden aangemerkt als een van de hoofdstraten van Liempde. Naar het noorden toe loopt De Beemden uit naar het buitengebied, en wordt de bebouwingsdichtheid lager. Bij de ontwikkeling van het onderhavige plan blijft de dorps karakteristiek van de straat behouden. Door in de noordgevel van de bungalow ruiten aan te brengen en door het bouwvolume centraal op het bouwperceel te positioneren ontstaat een zachte overgang naar het aangrenzende buitengebied. Bij de ontwikkeling van de woning blijven de bomen op gemeentegrond behouden.

4.2 Verkeer en parkeren

De nieuwe woning wordt ontsloten vanaf De Beemden. Voor de bouw van de woning geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen, welke op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd. In het onderhavige plan wordt aan de norm voldaan door de opstelplaatsen op eigen terrein te realiseren. Bij het realiseren van de ontsluiting wordt de inrit c.q. uitrit zodanig gedimensioneerd dat de bomen aan De Beemden behouden blijven.



Aanzichten gevels van de seniorenbungalow



Seniorenbungalow

Ligging van de seniorenbungalow weergegeven op een kadastrale kaart. De bungalow wordt met de voorgevel georiënteerd op de straat De Beemden.

5 MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

Ten behoeve van de voorgenomen realisatie van het beoogde bouwplan aan De Beemden dient conform art. 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek te worden gepleegd naar een aantal uitvoeringsaspecten. Met het bouwplan wordt aangesloten op de al gerealiseerde ruimtelijke en functionele structuur, zoals de ontsluitingsstructuur, groenstructuur en de waterhuishouding. In hoofdstuk 2 zijn deze in hun samenhang toegelicht.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als (separate) bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- geluidshinder;
- bedrijven en milieuzonering;
- bodem;
- archeologie;
- cultuurhistorie;
- watertoets;
- flora en fauna;
- luchtkwaliteit;
- externe veiligheid;
- kabels, leidingen en straalpaden;
- verkeer;
- duurzaam bouwen;

Daarnaast dient conform het Besluit m.e.r. in bestemmingsplannen te worden beoordeeld of het initiatief m.e.r.-beoordelingsplichtig is. De toetsing aan het Besluit m.e.r. is weergegeven in de laatste paragraaf.

5.2 Geluidshinder

Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Op basis van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd, indien dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de nieuwbouw van woningen of andere geluidsgevoelige functies (functies zoals genoemd in artikel 82, lid 2 van de Wet geluidhinder juncto artikel 4, lid 2 van het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en artikel 106, lid 1 onder e van de Wet geluidhinder);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

Deze onderzoeksplicht geldt voor de bovengenoemde ontwikkelingen wanneer deze zijn gelegen in een wettelijke onderzoekszone van een weg. In principe kennen alle straten en wegen in Nederland een wettelijke onderzoekszone, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

Uit het akoestische onderzoek moet blijken of de ontwikkeling binnen de grenswaarden valt zoals deze voor diverse ontwikkelingen is vastgelegd in de Wet geluidshinder. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Beoordeling

Het onderhavige plan betreft de bouw van een woning. Het plangebied is gelegen in de onderzoekszone van Rijksweg A2. De Laarakkerweg is een doorgaande fietsverbinding en bedoeld voor bestemmingsverkeer en kent een zeer geringe verkeersintensiteit. De Buxtelseweg kent een snelheidsregime van maximaal 30 km per uur en kent geen wettelijke onderzoekszone. Als gevolg van de ligging nabij de Rijksweg A2 is een akoestisch onderzoek verplicht.

Door IDDS is in juni 2012 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De rapportage is bijgevoegd in bijlage 1. De geluidsbelasting is voor het gehele plangebied onderzocht, aangezien de exacte plaatsing op het perceel thans nog niet bekend is. Op basis van de geluidcontouren blijkt uit het onderzoek dat de geluidbelasting binnen het plangebied varieert van 50 dB tot 52 dB. Hieruit blijkt dat de geluidbelasting op de nieuwe bungalow hoger zal zijn dan de voorkeurswaarde van 48 dB, maar lager dan de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting van 53 dB. De geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de Rijksweg A2 bedraagt op de waarschijnlijke bouwlocatie van de bungalow 50 dB. Dit is hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB, maar lager dan de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting van 53 dB. Gezien de situatie en de berekende waarden zijn er binnen het bouwplan geen reële maatregelen mogelijk om de geluidbelasting bij de nieuwe bungalow te reduceren tot maximaal 48 dB (de voorkeurswaarde).

Conclusie

Om de bungalow te kunnen realiseren wordt door de gemeente Boxel een hogere waarde van 50 dB aangevraagd, en bij verlening vastgelegd in het kadaster. De geluidsbelasting, zonder aftrek art.110g Wgh, bedraagt maximaal 52 dB. Dit betekent dat de karakteristieke geluidwering van de verblijfsgebieden minimaal 20 dB moet bedragen. Normaliter wordt met moderne standaard bouwmaterialen (dubbele beglazing, normale ventilatie voorzieningen) voldaan aan de minimale geluidwering van de gevels. Geconcludeerd kan worden dat het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling. In het kader van de aanvraag om een omgevingsvergunning ten aanzien van het bouwen zal de binnenwaarde van de woningen bepaald worden. Aangetoond wordt dat er sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau in de woning, zodat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Railverkeerslawaaï*Toetsingskader*

Op grond van artikel 4.3 van het Besluit geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden ingesteld naar de geluidsbelasting vanwege spoorweglawaaï bij ligging nabij een spoorweg. Uit dit onderzoek moet naar voren komen wat de te verwachten geluidsbelasting voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen is en welke maatregelen worden getroffen om de maximaal toelaatbare grenswaarden niet te overschrijden. Op basis van het bepaalde in artikel 76, lid 3, kan dit onderzoek achterwege blijven indien op het tijdstip van de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een spoorweg reeds aanwezig of in aanleg is en de woning of andere geluidsgevoelige objecten ook reeds aanwezig of in aanbouw zijn. Dit is, evenals de zonebreedte, vastgelegd het Besluit geluidhinder.

Beoordeling en conclusie

Nabij het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig, waardoor akoestisch onderzoek achterwege kan blijven.

Industrielawaai*Beleidskader*

Volgens de Wet geluidhinder moeten alle terreinen, waarop inrichtingen zijn of kunnen worden gevestigd die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, gezoneerd zijn. Bedoelde inrichtingen – vroeger ook wel 'A-inrichtingen' genoemd – zijn sinds 1 oktober 2010 te vinden in het Besluit omgevingsrecht. Rondom deze industrieterreinen geldt een geluidszone die wordt vastgelegd in bestemmingsplannen. Buiten deze zone mag de geluidsbelasting als gevolg van het industrieterrein niet meer dan 50 dB(A) bedragen.

Beoordeling en conclusie

Onderhavig plangebied is buiten de contouren van bedrijventerreinen gelegen. Tevens zijn er in het plangebied geen locaties te vinden waar een dergelijke contour op van toepassing is. Derhalve zijn er geen belemmeringen ten aanzien van Industrielawaai.

5.3 Bedrijven en milieuzonering**Milieuzonering***Toetsingskader*

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische 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. Bedrijven zijn hierin 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 zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Beoordeling

Uit het vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Boxtel en uit het voorontwerp bestemmingsplan voor de kern Liempde blijkt dat nabij het plangebied geen bedrijven zijn gevestigd die mogelijk hinder kunnen veroorzaken ten opzichte van de beoogde woning in het plangebied. Het betreft de volgende bedrijven. Conform de VNG-brochure wordt de richtafstand gemeten vanaf de terreingrens van hindergevende bedrijven tot aan de gevels van de woningen. Het aspect geur van veehouderijen wordt navolgend behandeld.

Naam	Adres	Richtafstand (m)	Werkelijke afstand (m)
Autogarage / autoshowroom	Boxtelseweg 48	30 (geluid)	180
Autogarage / autoshowroom	Boxtelseweg 59	30 (geluid)	215
Autogarage	Boxtelseweg 65	30 (geluid)	210
Timmerbedrijf (machinaal)	Boxtelseweg 63	30 (geluid)	205

Geen van deze bedrijven / voorzieningen heeft een richtafstand die over het plangebied valt.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

Geurhinder*Toetsingskader*

Voor veehouderijen is het beleid ten aanzien van het aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) die op 1 januari 2007 in werking is getreden. Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de wet zijn normen bepaald die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is (geen geuremissiefactoren vastgesteld), stelt de wet minimumafstanden tussen veehouderij en geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend met contouren. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden (OU_A of OU_A/S). Hiervoor zijn emissiefactoren vastgelegd in de Regeling geurhinder en veehouderij. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

Beoordeling en conclusie

Nabij het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen die van invloed zijn op het woon- en leefklimaat. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

5.4 **Bodem**

Toetsingskader

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Beoordeling

Door IDDS is in mei 2012 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. De rapportage is bijgevoegd in bijlage 2. Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat in de bovengrond plaatselijk bijmengingen met bodemvreemd materiaal (sporen baksteen) aanwezig zijn. Op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen. De bovengrond is licht verontreinigd met lood en PCB en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, PAK en minerale olie. In de ondergrond zijn geen bijmengingen met bodemvreemd materiaal (puin, e.d.) waargenomen. In het opgeboorde materiaal zijn tevens geen asbestverdachte materialen, zware metalen, PCB's, PAK en minerale olie aangetroffen. Tenslotte is het grondwater onderzocht. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, cadmium en zink en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, vluchtige aromaten, VOCI en minerale olie. Concluderend kan worden gesteld dat er overschrijdingen zijn in de achtergrondwaarden (grond) en de streefwaarden (grondwater). De gemeten overschrijdingen zijn echter dermate gering dat nader onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen op het perceel niet noodzakelijk is.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.5 **Archeologie en cultuurhistorie**

Archeologie

Wettelijk toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daarbij hoort ook dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen. Het doel hiervan is om het 'bodemarchief' zoveel mogelijk te beschermen. De archeologische resten

in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. In het bijzonder voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig schriftelijke bronnen bewaard zijn gebleven of waarover niet of nauwelijks is geschreven.

Beoordeling

Door IDDS is in mei 2012 een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek, verkennende fase, uitgevoerd in het plangebied. De rapportage is bijgevoegd in bijlage 3. Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek wordt verwacht dat in de ondergrond van het plangebied mogelijk resten aanwezig zijn van bewoning vanaf het Laat Paleolithicum, toen het dekzandlandschap werd gevormd. Op basis van vondsten uit de omgeving met een vergelijkbare landschappelijke ligging worden met name resten vanaf het Neolithicum verwacht. Er zijn mogelijk nederzettingen aanwezig uit de IJzertijd en Romeinse Tijd ten oosten en westen van het plangebied, waar vergelijkbare omstandigheden zijn met die in het plangebied, wat het ook mogelijk maakt deze resten in het plangebied aan te treffen. De ligging van het gebied op de overgang van het dekzandgebied naar het dal van de Dommel maakt het plangebied en de omgeving een gunstige locatie voor vestiging. Na de Romeinse Tijd is het gebied geleidelijk volledig in gebruik genomen als landbouw gebied, waardoor een dik humeus dek is gevormd. Dit dek heeft mogelijk de resten in de ondergrond beschermd tegen verstering. Het veldwerk heeft dit echter niet bevestigd. Het archeologisch niveau is verstoord tot onbekende diepte. Er worden daarom geen resten meer *in situ* verwacht, maar mogelijk zijn wel nog (diepe) sporen aanwezig. De dikte van het humeuze dek was minder dan verwacht, waardoor er geen enkeerdgrond, maar een beekeerdgrond aanwezig is. Omdat de hoge verwachting was gebaseerd op de aanwezigheid van een enkeerdgrond, komt deze hoge verwachting te vervallen.

Conclusie

Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek is het uitvoeren van een vervolgonderzoek niet noodzakelijk. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

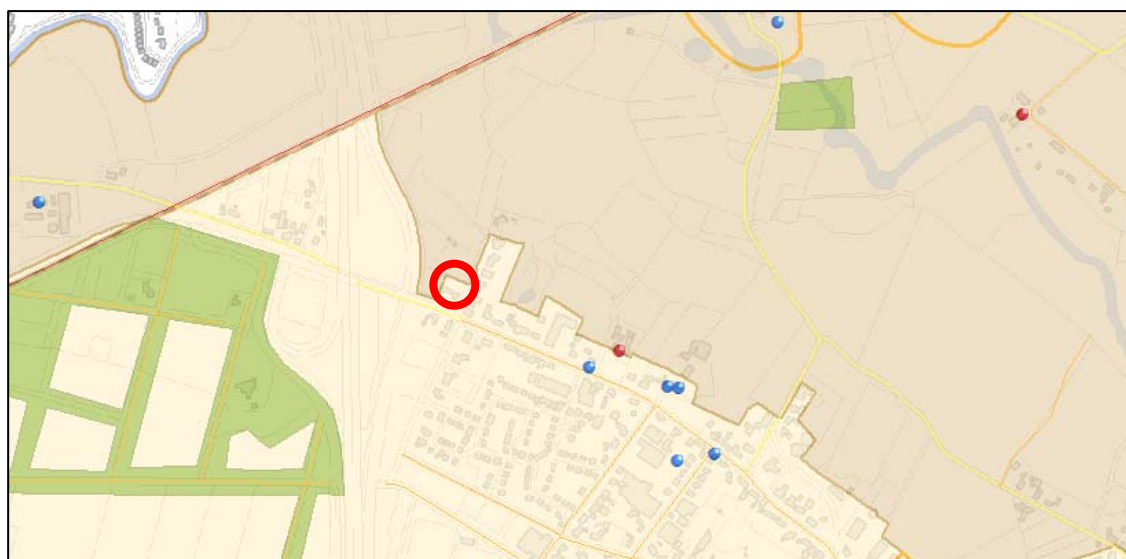
Cultuurhistorie

Wettelijk toetsingskader

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt de Bro (artikel 3.1.6, lid 2). Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.



Legenda

Historische Bouwkunst

- MIP
- Rijksmonument

Historische Stedenbouw

- Rijksbeschermd stads/dorps-gezicht
- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historische Geografie (vlak)

- /// Zeer hoog
- /// Hoog
- /// Redelijk hoog

Historische Geografie (lijn)

- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historisch Groen

- ▲ Monumentale Bomen
- Historisch Groen

Historische Zichtrelaties

-
-
- ↔

Archeologische Monumenten



Indicatieve Archeologische Waarden

- Hoog of middelhoog
- Laag
- Geen gegevens

Topografie

Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart. Het plangebied is weergegeven met een rode cirkel.

Bron: provincie Noord-Brabant, 2010.

Beoordeling

Uit toetsing van het plangebied aan de Cultuurhistorische Waardenkaart blijkt dat het plangebied is gelegen nabij een straat die een hoge historisch geografische waarde heeft. De Boxtelseweg wordt aangemerkt als zijnde van hoge historisch geografische waarde. De historisch geografische structuur van de Boxtelseweg wordt niet aangetast door de onderhavige ontwikkeling, omdat de woning op ruime afstand van de kruising met de Boxtelseweg wordt gebouwd. In morfologisch opzicht zal de woning zich voegen naar de lintbebouwde structuur van de straat De Beemden, welke een zijstraat is van de Boxtelseweg.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.6 Watertoets

Toetsingskader

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening. In deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het

kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de opstelling van het ruimtelijk plan het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie (incl. mitigerende maatregelen).

Waterrelevant beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven middels de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbeterd ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven. Het Rijk stelt een Nationaal Waterplan op, de provincies maken Regionale Waterplannen en de Waterschappen leggen hun visie vast in de Waterbeheerplannen.

Het Nationaal Waterplan 2009 – 2015 (NWP) is het rijksplan voor het Nederlandse waterbeleid. In het NWP zijn de maatregelen beschreven die in de periode van 2009 – 2015 genomen moeten worden om Nederland veilig en leefbaar te houden, de kansen die water biedt te benutten en om te komen tot een duurzaam waterbeheer. De taak aan de provincies is om deze visie en streefbeelden door te vertalen naar de Regionale Waterplannen.

Het provinciale beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant is sinds 1 oktober 2010 in werking getreden. In de structuurvisie komen over het onderwerp water de volgende aspecten aan bod:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem; Bij toekomstige ontwikkelingen in stad en land wil de provincie dat het patroon van beken en kreken beter beleefbaar wordt. Daarnaast worden water-, natuur- en recreatieve ontwikkelingen in de toekomst beter afgestemd op de samenbindende waterstructuur en het systeem wordt meer ingericht op de gevolgen van klimaatverandering. De ecologische hoofdstructuur wordt versterkt door meer verbinding te maken tussen het natuursysteem en het watersysteem. Positieve gevolgen hiervan zijn o.a. een verbetering van de natuurgebieden, de biodiversiteit en de landschappelijke en recreatieve kwaliteit van Noord-Brabant.
- Een betere waterveiligheid door preventie; Er wordt gepoogd de watervoerende capaciteit van het winterbed te vergroten in combinatie met het concept van een doorbraakvrije dijk, om zo de waterveiligheid preventief te verbeteren. Daarnaast zal er

op lange termijn een aantal gebieden gereserveerd worden voor de verruiming van de grote rivieren.

- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding: De provincie gaat ervan uit dat de wateroverlast in de regionale watersystemen in 2015 grotendeels aangepakt is, waarbij de trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' als uitgangspunt geldt. Daarnaast ziet de provincie kansen om met behulp van brongebieden de natuur te ontwikkelen en droogte te bestrijden.

De watertoets en de wijze waarop de provincie daar mee omgaat is beschreven in het Provinciaal Waterplan (PWP). Provinciale Staten hebben op 20 november 2009 het Provinciaal Waterplan 2010 – 2015 'Waar water werkt en leeft' vastgesteld. Het doel van dit plan is dat het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in hun PWP stelt.

Waterschap de Dommel is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de gemeente Boxtel. Het waterbeheer is gericht op het duurzaam beheren van het watersysteem, waarbij uitgegaan wordt van een watersysteembenadering. In het waterbeheerplan 'Krachtig Water' beschrijft Waterschap de Dommel de hoofdlijnen van haar beleid. Het huidige waterbeheerplan beschrijft de plannen voor de periode 2010 – 2015. Waterberging en bescherming van de Natura 2000 – gebieden zijn de belangrijkste prioriteiten die in dit waterbeheerplan genoemd worden. Ten behoeve van waterberging wordt vastgehouden aan de trits 'vasthouden – bergen – afvoeren' uit het Nationaal Bestuursakkoord Water.

Beoordeling

In de beoogde verkavelings- en bebouwingsopzet wordt een nieuwe seniorenbungalow gebouwd, wordt een overkapping aangebracht en daarnaast additionele erfverharding gerealiseerd. Met de uitbreiding zal het verhard en bebouwd oppervlak in totaal met circa 170 m² toenemen. Middels de Keur van Waterschap de Dommel is bepaald dat bij ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij een toename is van meer dan 250 m² aan verhard oppervlak, na de peildatum van 22 december 2009, een bergingsvoorziening dient te worden gerealiseerd. Daarnaast is tevens in de Keur geregeld dat bij toenames van 2.000 m² of meer aan bebouwing en erfverharding, na de peildatum van 22 december 2009, een waterwetvergunning nodig is. Gesteld kan worden dat de onderhavige ontwikkeling dermate kleinschalig is dat geen compenserende maatregelen in de vorm van een retentievoorziening behoeft te worden gerealiseerd. Ten behoeve van het hydrologisch neutraal ontwikkelen zal bij de seniorenwoning een beperkte berging worden opgericht in de vorm van een vijver, een zink in de tuin, een regenton of een sloot. Door middel van overstortvoorzieningen wordt het regenwater vervolgens geleidelijk ter plaatse in de bodem geïnfiltreerd of wordt het water gebruikt voor besproeiing van de tuin. Verder zal worden toegezien op het gebruik van niet-uitloogbare materialen, zodat vervuiling van bodem en grondwater worden voorkomen en heeft het terugdringen van de vuilemissie van eventuele riooloverstorten de aandacht. Op deze wijze wordt bijgedragen aan de waterkwaliteit. De nieuwe woning zal middels een gescheiden systeem aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. De perceelseigenaar zal zorg dragen voor het correct functioneren (inclusief beheer en onderhoud) van het watersysteem.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.7 Ecologie

Toetsingskader

De Nederlandse natuurwetgeving valt uiteen in gebiedsbescherming en soortbescherming. De gebiedsbescherming is geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en omvat de beschermde natuurmonumenten alsmede de gebieden met de status Vogel- en/of de Habitatrichtlijngebied. Globaal kan gesteld worden dat de gebiedsbescherming gericht is op de bescherming van de waarden waarvoor een gebied is aangewezen. Deze bescherming is gebiedsspecifiek, maar kent wel de zogenaamde externe werking. Dat wil zeggen dat ook handelingen buiten het beschermde gebied niet mogen leiden tot verlies aan kwaliteit in het beschermde gebied.

Op 1 april 2002 is daarnaast de Flora- en faunawet in werking getreden. De soortbescherming is opgenomen in de Flora- en faunawet. Deze bescherming geldt overal in Nederland, ook in de beschermde gebieden. De soortbescherming kent geen externe werking. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde waarden binnen de grenzen van het projectgebied. De wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantsoorten. Ook omvat de wet de bescherming van Habitatrichtlijnsoorten buiten de aangewezen Natura 2000 gebieden welke zijn beschermd in bijlage IV. In de wet zijn de voormalige Jacht- en Vogelwet opgenomen.

Volgende de Flora- en faunawet mogen beschermde dier- en plantsoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplanting of vast rust- of verblijfplaatsen mogen niet worden beschadigd, vernield of verstoord. Beschermde planten mogen op geen enkele wijze van hun groeiplaats worden verwijderd of vernield. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Sinds 23 februari 2005 is het Vrijstellingsbesluit van kracht. Met dit besluit is geregeld dat voor algemeen voorkomende soorten een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ingrepen en geen ontheffing mee aangevraagd hoeft te worden. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht.

Conform de Flora- en faunawet is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. Vanuit de kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet.

Beoordeling

Door IDDS is in mei 2012 een quickscan flora en fauna uitgevoerd in het plangebied. De rapportage is bijgevoegd in bijlage 4. Uit het onderzoek is gebleken dat ten aanzien van het aspect soortenbescherming in het plangebied geen soorten aanwezig of te verwachten zijn die in de Flora- en faunawet zijn aangemerkt als overig en streng beschermde inheemse soort en

door de geplande ingreep hinder of schade ondervinden. Een aanvullend onderzoek en een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet is daarom niet nodig. Mogelijk wordt het plangebied incidenteel gebruikt door grondgebonden zoogdieren als muizen en konijnen. Voor deze soorten geldt dat een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet niet nodig is, omdat de geplande werkzaamheden een ruimtelijke ontwikkeling betreffen. Mogelijk worden tijdens de graafwerkzaamheden enkele kleine zoogdieren gedood. Echter is dit niet te voorkomen en komen de populaties van deze soorten niet in gevaar. In de aanwezige beplanting is het mogelijk dat broedgevallen voor kunnen komen van algemene soorten als heggenmus en merel. Voor broedvogels geldt dat de nesten alleen beschermd zijn gedurende het gebruik ervan. Het plangebied heeft een geringe betekenis voor vleermuizen. Vaste rust- en verblijfplaatsen ontbreken. Ten aanzien van het aspect gebiedsbescherming kan worden vastgesteld dat gezien de grootte en de ligging van het plangebied en de aard van de geplande ontwikkeling, negatieve effecten op de dichtstbijzijnde beschermde gebieden en Ecologische Hoofdstructuur niet te verwachten zijn.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

5.8 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht.

De Wet luchtkwaliteit maakt onderdeel uit van de Wet milieubeheer en bevat grenswaarden voor luchtkwaliteit. Conform de richtlijn van de EU gelden de grenswaarden voor de buitenlucht voor het gehele grondgebied van de lidstaten, met uitzondering van de werkplek. De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (mr) die gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit in werking treden.

De luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd, die betrekking hebben op het begrip NIBM. De EU heeft medio 2009 derogatie verleend waarmee het NSL inwerking is getreden. De NIBM norm is daarbij opgeschoven naar 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De norm voor fijnstof (PM₁₀) moet in 2011 gehaald zijn en de norm voor NO₂ uiterlijk 1 januari 2015.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt de bouw van 1500 woningen.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van een woning. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.9 Externe veiligheid

Wettelijk toetsingskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals bijvoorbeeld omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn c.q. komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico.

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat, één persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren. Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag gemotiveerd wordt middels een verantwoordingsverplichting.

Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot:

1. het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
2. het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);

3. het gebruik van luchthavens.

Ad. 1 Inrichtingen

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Dit besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Ad. 2 Transport

Het vervoer van gevaarlijke stoffen leidt tot risico's voor de omgeving. Er is daarom beleid opgesteld om te komen tot een afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Dit beleidskader wordt momenteel gevormd door de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (cRVgs van 22 december 2009) en de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (nota Rnvgs). De circulaire is een operationalisering en verduidelijking van het beleid uit de nota.

Het nieuwe beleid is onder andere gericht op het verminderen van de spanning tussen belangen op het gebied van veiligheid, ruimtelijke ontwikkeling en vervoer. Die vermindering moet plaatsvinden door het wettelijk vastleggen van een Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Op het Basisnet wordt een gebruiksruimte voor het vervoer vastgesteld en langs het Basisnet worden veiligheidszones vastgelegd (ruimtelijke ordening). In het Basisnet worden de rijkswegen opgenomen.

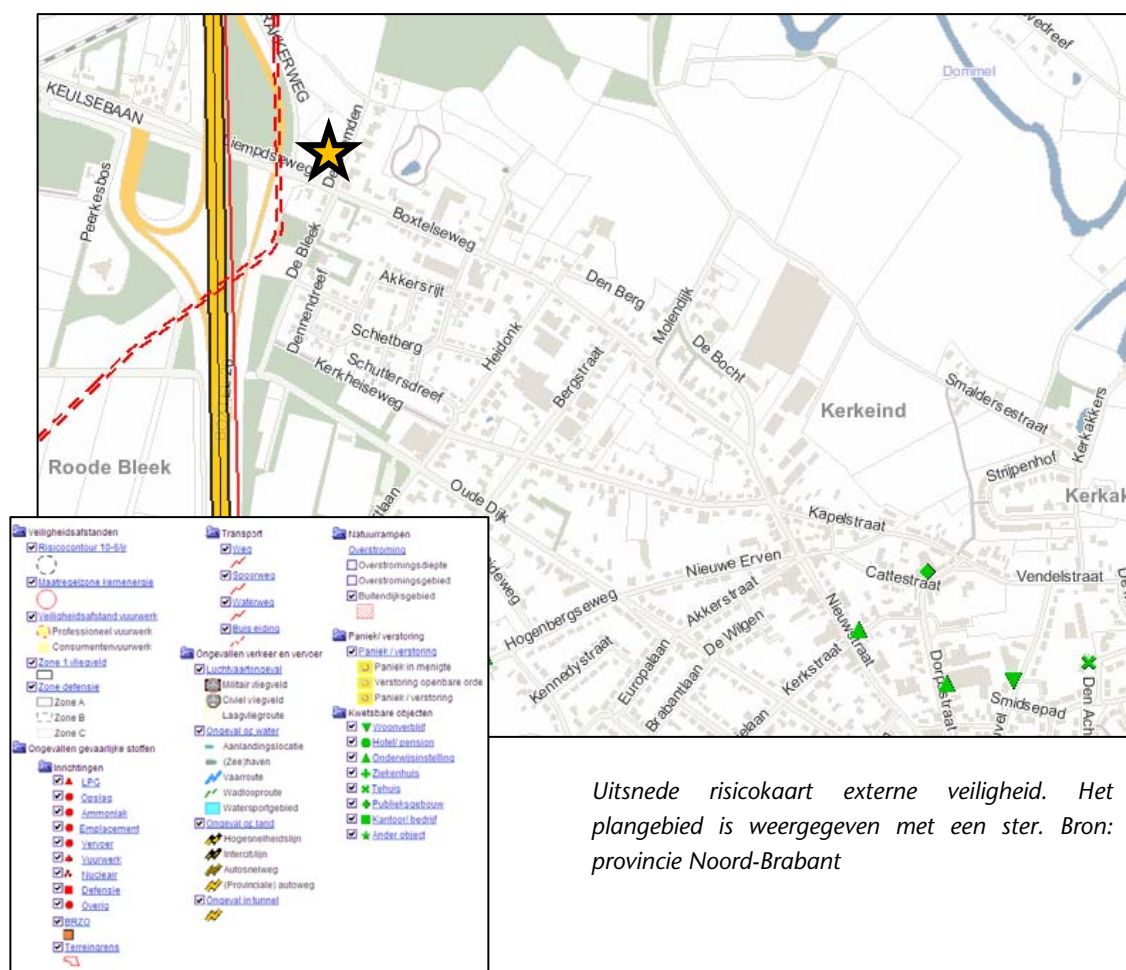
Per 1 januari 2011 vigeert tevens het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Bij het vaststellen van de externe veiligheidscontouren rondom buisleidingen zijn twee waarden van belang, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen stelt op basis van deze twee risico's een basisveiligheidsniveau vast.

Ad. 3 Luchthavens

Vastgesteld dient te worden of bebouwing in het plangebied gelegen is binnen verstoringszones van vliegvelden.

Beoordeling

Om eventuele belemmeringen op het gebied van externe veiligheid in beeld te brengen is de Brabantse risicokaart geraadpleegd. De kaart wordt door de provincie Noord-Brabant en al haar gemeenten gebruikt om informatie te verschaffen over risico's in Noord-Brabant.



Uitsnede risicokaart externe veiligheid. Het plangebied is weergegeven met een ster. Bron: provincie Noord-Brabant

Ten aanzien van het deelaspect inrichtingen kan geconcludeerd worden dat in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen aanwezig zijn. Ten aanzien van het deelaspect transport kan worden geconcludeerd dat het plangebied is gelegen nabij transportroutes in de omgeving zijn die een belemmering zouden kunnen vormen. Het plangebied is gelegen nabij de Rijksweg A2, waarvan de hoofdrijbaan is gelegen op circa 170 meter afstand en de afrit op 75 meter afstand. Tevens is het plangebied gelegen nabij buisleidingen. Tenslotte kan ten aanzien van het deelaspect luchthavens geconcludeerd worden dat het plangebied gelegen is in een radarverstoringsgebied. Het gehele oostelijke deel van het grondgebied van de gemeente Boxtel ligt in het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel. Het radarverstoringsgebied is aangegeven om ervoor zorg te dragen dat de radar- en communicatieapparatuur op de vliegbasis ongestoord kan functioneren. Het radarverstoringsgebied ligt als een cirkel met een straal van 15 nautische mijl (=27,8 km, gemeten vanaf de positie van de radar) rond de vliegbasis. Binnen het radarverstoringsgebied dient voor ieder (nieuw) obstakel, hoger dan 65 m boven NAP te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt. De mate van verstoring van de radar is afhankelijk van enerzijds het type radar en anderzijds de hoogte, breedte en opstelling van de hoge objecten. In dit bestemmingsplan zijn geen mogelijkheden opgenomen voor de realisatie van objecten met deze hoogte, om deze reden is het radarverstoringsgebied enkel in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Ten aanzien van het aspect transport en het aspect buisleidingen is door IDDS in juni 2012 nader onderzoek uitgevoerd. De onderzoeksrapportage is bijgesloten in bijlage 5.

Geconstateerd wordt dat over de A2 worden brandbare gassen (GF3) worden vervoerd. Voor deze categorie is het invloedsgebied het grootst en bedraagt 355 m. Het plan valt dus binnen het invloedsgebied van de A2. Het plan genereert echter een dermate lage toename van de personendichtheid, dat dit geen noemenswaardig of berekenbaar effect zal hebben op het groepsrisico. Gezien de huidige dichtheid van personen langs het traject van de A2 zal het groepsrisico in het geheel geen probleem opleveren.

Uit analyse van de kaart van het buisleidingennetwerk in Nederland en de risicokaart is afgeleid dat zich op ongeveer 75 meter ten westen van het plangebied twee buisleidingen bevinden. Het betreffen buisleidingen van de N.V. Nederlandse Gasunie die aardgas transporteert. Het betreffen buisleidingen met een PR 10-6 van 0 meter. Voor het invloedsgebied kan aangenomen worden dat deze ongeveer 190 m bedragen en het plangebied overlapt. Maar het plan heeft weinig tot geen invloed op het groepsrisico, vanwege de geringe toename aan personen (2,4 personen/woning).

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling door de slechts geringe toename van het groepsrisico.

5.10 Kabels en leidingen en straalpaden

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd. Het plangebied is tevens niet gelegen in een straalpad.

5.11 Verkeer

Toetsingskader

Ten westen van het plangebied is de Rijksweg A2 gelegen. Het rooilijnenbeleid van Rijkswaterstaat ('Rooilijnen langs rijkswegen, 1988) houdt in dat Rijkswaterstaat langs haar autosnelwegen twee rooilijnen hanteert. In de zone van 50 meter uit de as van de buitenste rijbaan geldt volgens het beleid een bouwverbod voor alle bouwwerken anders dan voor verkeersbestemmingen. Tot de rijbanen worden ook gerekend de op- en afritten van en naar andere (snel)wegen. Voor de zone van 50 tot 100 meter uit de as van de meest dichtbij gelegen rijbaan van een autosnelweg geldt volgens het rooilijnenbeleid, dat hier slechts na toestemming van het College van Burgemeester en wethouders mag worden gebouwd. Deze toestemming mag slechts worden verleend met inachtneming van de belangen van het wegverkeer en de betreffende wegbeheerder, in casu Rijkswaterstaat.

Beoordeling

Ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling is het beleid in de zone van 50 tot 100 meter van toepassing, aangezien het plangebied op circa 75 meter uit de rijbaan van de op- en afrit naar de Rijksweg A2 nabij Liempde is gelegen. Het belang van Rijkswaterstaat van het louter via een afwijkingsbevoegdheid laten bebouwen van deze strook is gelegen in het voorkomen van voor de weggebruiker afleidende effecten en het beperken van milieuhinder voor omwonenden.

Ten aanzien van de onderhavige ontwikkeling kan worden gesteld dat de seniorenbungalow aansluit op de reeds bestaande bebouwing aan de westzijde van de straat De Beemden, namelijk de woning aan de Buxtelseweg 64. De exacte locatie van de seniorenbungalow op het perceel is nog niet duidelijk; gesteld kan echter worden dat de seniorenbungalow niet tegen de achterste perceelsgrens wordt gebouwd. De afstand tot aan de op- en afrit bedraagt derhalve op zijn minst 75 meter; het onderhavige bestemmingsplan laat ruimte om de woning op grotere afstand dan 75 meter van de op- en afrit te bouwen. Zoals bij de planbeschrijving reeds aangegeven komt de seniorenbungalow ongeveer midden op het perceel te staan, in de rooilijn met de woning aan de Buxtelseweg 64. Hierdoor en door de geringe bouwhoogte van de woning is er geen sprake van voor de weggebruiker afleidende effecten. Ook heeft de bebouwing geen invloed op mogelijke maatregelen ter beperking van de vermindering van milieuhinder voor omwonenden vanwege de Rijksweg A2.

Conclusie

De belangen van Rijkswaterstaat ten aanzien van de onderhavige gronden worden door de ontwikkeling niet aangetast. Het opnemen van een afwijkingsregeling voor bebouwing in deze zone is niet noodzakelijk en zou louter tot langere omgevingsvergunningprocedures leiden. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief passend is in het rooilijnenbeleid.

5.12 Duurzaam bouwen

Toetsingskader

Duurzame ontwikkeling betekent voor de gemeente Boxtel zorgen voor hier en nu en voor daar en later. Duurzame ontwikkeling richt zich dus op het eigen gebied, de eigen mensen, maar ook op de relaties met de wereld om ons heen en de toekomst. De gemeente Boxtel heeft een nota duurzame ontwikkeling Boxtel 2009-2015 opgesteld (gemeente Boxtel, vastgesteld op 7 oktober 2008) om aan te geven hoe ze om wil gaan met dit thema. De nota beschrijft enerzijds hoe de gemeente als bedrijf duurzaamheid zelf in de praktijk gaat brengen en anderzijds hoe de gemeente als overheidsinstelling via beleid duurzaamheid gaat toepassen. De gemeente beschikt over een onafhankelijke Adviesraad Duurzame Ontwikkeling (ADO). De adviesraad toetst en stuurt de beleids- en planontwikkelingen in de gemeente en verstrekt advies over het beleid of het projectplan.

Beoordeling

Bij de bouw van de onderhavige woning worden duurzame materialen toegepast en wordt bij de inrichting van het perceel rekening gehouden met de toekomstwaarde van het gebied.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het onderhavige initiatief duurzaam van aard is.

5.13 Besluit m.e.r.

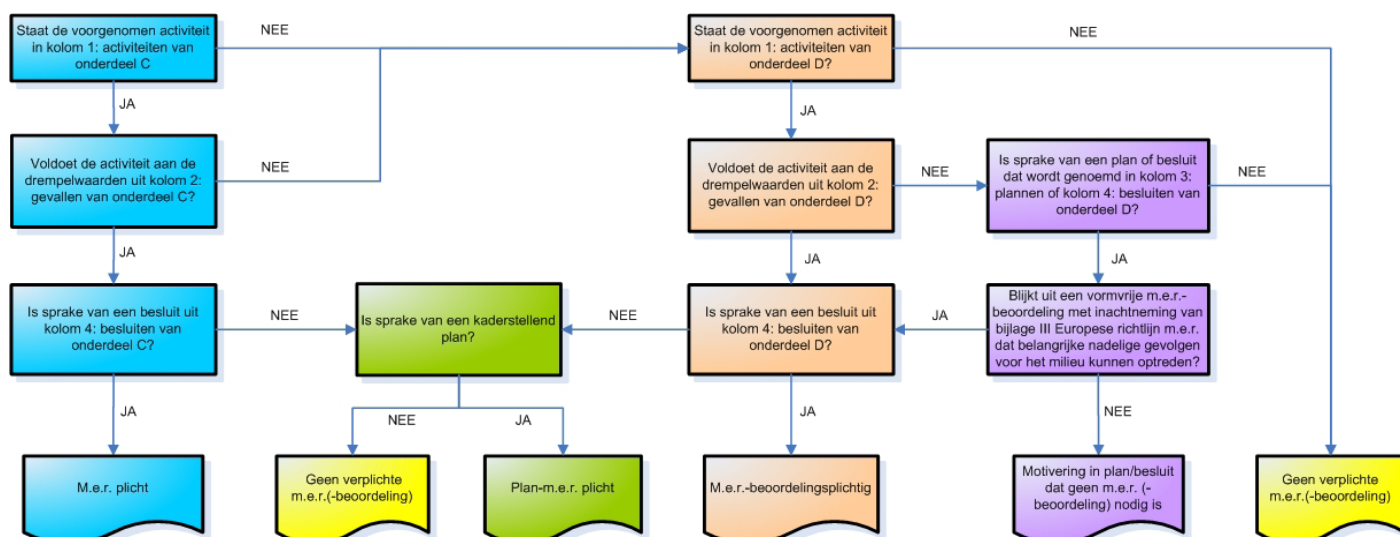
Toetsingskader

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. (Hv) EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland) Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of

geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar gebied (lijst A) ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij relatief kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij relatief kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C en lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt (lijst A) en of er belangrijke milieugevolgen zijn. Hiervoor wordt het volgende schema gehanteerd.



Stap 1: Staat de voorgenoemde activiteit in kolom1: activiteiten van onderdeel C?

De activiteiten die plaats gaan vinden in de nieuwe ontwikkeling, worden niet genoemd in onderdeel C van de bijlage van het Besluit m.e.r.

Stap 2: Staat de voorgenoemde activiteit in kolom1: activiteiten van onderdeel D?

Er is één activiteit die mogelijk plaats gaat vinden in de nieuwe ontwikkeling die genoemd worden in Onderdeel D van het Besluit m.e.r.. Het gaat dan om:

- 11.2: De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.

Stap 3: Voldoet de activiteit aan de drempelwaarden uit kolom 2, gevallen van onderdeel D?

De drempelwaarden van 11.2 zijn: In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of

3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het plangebied kent een oppervlakte van ca. 800 m² en zit derhalve ruim onder de drempelwaarde van 100 ha. De ontwikkeling beslaat de realisatie van één woning en zit derhalve ruim onder de norm van 2000 woningen. De drempelwaarden uit kolom 2 van onderdeel D van het Besluit m.e.r. worden dus niet overschreden.

Stap 4: 1. Is sprake van een kolom 3 plan of besluit, van onderdeel D:

- 11.2: De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet of

2. Is sprake van een kolom 4 besluit van onderdeel D:

- 11.2: De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel, bij het ontbreken daarvan, het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet dat in de aanleg, wijziging of uitbreiding voorziet?

Er is hier sprake van een bestemmingsplan “Boxtelseweg 64”, een plan als bedoeld in artikel 3.1 eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening.

Stap 5: Blijkt uit een vormvrije m.e.r. beoordeling met inachtneming van bijlage III Europese richtlijn m.e.r. dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden?

Om dit te kunnen bepalen zal worden gekeken naar de volgende onderdelen: Bodem, geluid, luchtkwaliteit, natuur en ecologie, milieuhinder algemeen, landschap en cultuurhistorie.

Bodem:

Uit het bodemonderzoek dat geen verontreinigingen aanwezig zijn.

Geluid:

Het plangebied is gelegen aan een doorgaande route, de Rijksweg A2. In het plangebied zijn metingen verricht; uit het resultaat blijkt dat het geluidsniveau boven de wettelijke norm uit komt. Ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling wordt een hogere waarde aangevraagd. De woning zelf heeft geen grote verkeersaantrekkende werking tot gevolg en leidt niet tot de overmatige productie van geluid.

Luchtkwaliteit:

Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit (hoofdstuk 5 Wet milieubeheer) is de Regeling niet in betekende mate. Hierin is onder andere bepaald is dat bij kleinere uitbreidingen van kantoren of 1500 woningen, sprake is van uitbreidingen die in niet in betekende mate effect hebben op de luchtkwaliteit. Door de realisatie van de woning worden niet meer extra verkeersbewegingen verwacht dan in een woonwijk met 1500 woningen. De activiteit zal als gevolg van de verkeersaantrekkende werking niet in betekende mate bijdragen.

Natuur en ecologie:

De locatie betreft een perceel dat thans in gebruik is als tuin. Op het perceel zijn geen significante natuurwaarden te verwachten. Het dichtstbijzijnde natuurgebied is het Natura 2000 gebied ver verwijderd van de locatie waar de nieuwe woning moet

komen. Het nieuwe complex ligt aan de rand van de bebouwde kom van Liempde nabij een nu al drukke doorgaande route. De komst van de woning zal, gezien de afstand en de al drukke omgeving, geen significante effecten hebben op natuurgebieden.

Milieu algemeen:

Bij de locatiekeuze van de woning en de indeling op de locatie is rekening gehouden met de zones die aangegeven zijn in de richtlijn en VNG handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009. Aan de richtafstanden uit de handreiking wordt voldaan.

Landschap en cultuurhistorie:

De gronden waar de woning wordt gerealiseerd zijn thans in gebruik als tuin. In het verleden heeft het gebied geen andere bijzondere functie gehad. De plek zelf kent weinig cultuurhistorie. Het landschap is de overgang tussen een dorps bebouwing en een landelijk gebied. De betrokken gronden liggen aan de rand van Liempde. Dit gegeven is echter geen aanleiding om te verwachten dat dit belangrijke nadelige gevolgen zal hebben.

Cumulatieve projecten:

In de omgeving zijn geen andere projecten waarmee rekening moet worden gehouden bij de cumulatieve beoordeling van de effecten.

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waarin de resultaten van de toetsing juncto art. 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt ten gevolge van de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt. Het plangebied is wel gelegen in een Bèlvéderegebied, namelijk het gebied Dommeldal. Het plangebied is tevens op korte afstand van het Dommeldal gelegen. Er is ter plaatse echter geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied, omdat het gebied wordt doorsneden door de infrastructuurbundel van de Rijksweg A2 en doordat nabij het plangebied reeds planmatige woningbouw heeft plaatsgevonden. In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

6.2 Opbouw van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit (bestemmings)planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De planregels zijn zodanig opgesteld dat wordt aangesloten bij het in procedure zijnde bestemmingsplan voor de kom van Liempde.

De *verbeelding* heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

De *bestemmingsplanregels* regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de *toelichting* wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

6.3 Bestemmingsplanregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte regels en omvat bij onderhavig bestemmingsplan de volgende artikelen.

Het stramien voor de bestemmingsplanregels is vastgelegd in de SVBP 2008. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid;

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen. In het bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Tuin

De tuinbestemming is toegekend aan de gronden voor de voorgevel van de woning en 1 meter erachter. Omdat het perceel grenst aan openbaar gebied zijn de gronden die direct grenzen aan dit openbaar gebied bestemd als 'Tuin'. Hierbij wordt rechtstreeks aansluiting gezocht bij de uitgangspunten en begripsbepalingen uit het Besluit omgevingsrecht (Bor). De bouwmogelijkheden in de bestemming 'Tuin' zijn beperkt. Op of in deze gronden mogen namelijk geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van voor de voorgevellijn van en aansluitend aan de woning gelegen:

- erkers, serres en andere gebouwen op de begane grond;
- luifels en dakoverstekken;
- balkons.

Ook de bouwhoogtes van terrein- en erfafscheidingen is aan bouwregels verbonden (maximaal 1 meter voor de voorgevellijn en maximaal 2 achter de voorgevellijn).

Wonen

Binnen deze bestemming is de hoofdfunctie van de gronden 'wonen'. Naast 'wonen' zijn tevens beroepen aan huis rechtstreeks toegestaan. Bedrijven aan huis en mantelzorg zijn middels een omgevingsvergunning toegestaan, mits voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden.

Op de verbeelding is aangegeven het type woning dat is toegestaan, namelijk vrijstaand, en tevens is middels een bouwvlak aangegeven waar het hoofdgebouw gerealiseerd mag worden. In onderhavig plan wordt voor het hoofdgebouw uitgegaan van een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 en 7 meter.

Om de voor Liempde en voor De Beemden kenmerkende bouwkarakteristiek te bewaren is op de verbeelding de aanduiding 'open bebouwing' opgenomen. Hierbij zijn bij de aanduiding regels opgenomen voor bijvoorbeeld afstanden tot zijdelingse perceelsgrenzen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat vijf artikelen:

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Onder deze algemene regels zijn de bepalingen opgenomen voor ondergeschikte bouwdelen. Daarnaast is de bepaling 'uitsluiting aanvullende werking bouwverordening' opgenomen.

- Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening
In deze bepaling wordt, bij de toepassing van bepalingen van het bestemmingsplan, de aanvullende werking van de bouwverordening uitgesloten. Verder wordt in deze bepaling een opsomming gegeven van onderwerpen, waarop de bouwverordening wel van toepassing is.

Algemene gebruiksregels

Dit betreft de algemene regel, dat het verboden is om gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming te gebruiken.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid gegeven om een omgevingsvergunning tot afwijken te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsbepalingen die gelden voor meerdere dan wel alle bestemmingen in het plan, zoals bijvoorbeeld het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen, het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde hoogte. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, worden aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het bevoegd gezag om het overschrijden van bebouwingsgrenzen en beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen mogelijk te maken. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, worden aangegeven.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan 'Boxtelseweg 64'.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Toetsingskader

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijakingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Recent is de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd, waardoor voor onbenutte bouwruimte die al opgenomen was in een bestemmingsplan dat nog op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening was opgesteld en vastgesteld en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Door als gemeente alle gronden en opstallen in eigendom te hebben, zelf de grondexploitatie te voeren en de bouwgrond uiteindelijk bouwrijp tegen een marktconforme prijs te leveren wordt ook voldaan aan de eis van verplichte kostenverhaal. De kosten van grondexploitatie worden in dat geval verhaald via de gronduitgifteprijs.

Beoordeling

Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen. De gemeente Boxtel sluit met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst af, waarin de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten wordt vastgelegd. Hierbij dient vermeld te worden, dat de gemeente alleen medewerking verleend aan het initiatief, als de exploitatiekosten van het initiatief voor de gemeente niet negatief zijn. De exploitatie is op deze manier anderszins verzekerd.

Conclusie

De economische uitvoerbaarheid van het onderhavige plan is verzekerd.

8 OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Inleiding

In het bestemmingsplanproces bestaan diverse mogelijkheden tot communicatie. De voor dit voorliggende bestemmingsplan relevante communicatie wordt in dit hoofdstuk belicht.

8.2 Procedure

Vooroverleg

Vóór het opstarten van de procedure wordt dit bestemmingsplan ter vooroverleg opgestuurd naar het Waterschap. De uitkomst van dit overleg wordt verwerkt in paragraaf 5.3. De Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) heeft laten weten dat wanneer geen nationaal belang gemoeid is, er geen vooroverleg gevoerd hoeft te worden. In dit geval is er inderdaad, zoals bij het beleidskader beschreven, geen nationaal belang gemoeid.

Zienswijzen

--PM--

