



Ontwerp Bestemmingsplan

Molengraafseweg ong.

Ontwerp Bestemmingsplan

Molengraafseweg ong.

IDN nummer: NL.IMRO.0757.BP01Molengraafsewg-OTW1
Versie: Ontwerp
Datum: Oktober 2015

Opdrachtgever

De heren Van den Braak
Elisabeth Bas 27
5281 HL BOXTEL

Opdrachtnemer:

Praedium Coöperatie U.A.
Evert van Veldhuizen
Huize Muyserick
Maurick 1
5261NA VUGHT

T 06 – 46 19 67 29
E info@praedium.eu
I www.praedium.eu

PRAEDIUM
samen buiten ondernemen

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING

- 1.1 Aanleiding planherziening
- 1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied
- 1.3 Geldend bestemmingsplan
- 1.3 Opbouw bestemmingsplan
- 1.4 Leeswijzer

2 ONTWIKKELING

- 2.1 Huidige situatie
- 2.2 Toekomstige situatie

3 BELEIDSKADER

- 3.1 Europees- en Rijksbeleid
- 3.2 Provinciaal beleid
- 3.3 Gemeentelijk beleid
- 3.4 Waterbeleid

4 PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING / RANDVOORWAARDEN

- 4.1 Archeologie en cultuurhistorie
- 4.2 Bodem
- 4.3 Flora en fauna
- 4.4 Waterhuishouding
- 4.5 Externe veiligheid
- 4.6 Geluid en wegverkeerslawaaï
- 4.7 Milieuzonering
- 4.8 Luchtkwaliteit
- 4.9 Verkeerskundige aspecten
- 4.10 Kabels, leidingen en straalpaden
- 4.11 Belangen van derden

5 JURIDISCHE ASPECTEN

- 5.1 Inleiding
- 5.2 Inleidende regels
- 5.3 Bestemmingsregels
- 5.4 Algemene regels
- 5.5 Overgangs- en slotregels

6 UITVOERBAARHEID

7 OVERLEG EN INSPRAAK

- 7.1 Procedure
- 7.2 Overleg
- 7.3 Planstukken

BIJLAGEN

Bijlage 1	Programma van Eisen 'Bouw 2 woningen Molengraafseweg ong. Gemeente Boxtel, april 2014
Bijlage 2	Landschappelijk inpassingsplan – Molengraafseweg ong. Praedium Coöperatie, februari 2015
Bijlage 3	Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek – Molengraafseweg 3 te Boxtel. Econsultancy, december 2014
Bijlage 4	Verkennend Bodemonderzoek Molengraafseweg 3 te Boxtel. Econsultancy, december 2014
Bijlage 5	Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaaï voor de locatie Molengraafseweg ong. te Boxtel. G&O Consult, december 2014
Bijlage 6	Akoestisch onderzoek Railverkeerslawaaï Molengraafseweg 3. Tritium Advies, december 2014
Bijlage 7	Onderzoek Bedrijven en Milieuzonering Molengraafseweg ong. te Boxtel. G&O Consult, december 2014
Bijlage 8	Planschaderisico-analyse Molengraafseweg Boxtel. Jos Claassen Taxatie en Advies, oktober 2014
Bijlage 9	Wateradvies voorontwerp bestemmingsplan Molengraafseweg 3 te Boxtel. Waterschap De Dommel, mei 2015
Bijlage 10	Advies voorontwerp bestemmingsplan Molengraafseweg ong. Boxtel. Brandweer Brabant-Noord, juli 2015
Bijlage 11	Ontwerpbesluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder Molengraafseweg 3 te Boxtel

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding planherziening

De heer J.C.M. van den Braak en de heer G.M.J. van den Braak, respectievelijk woonachtig Molengraafseweg 3 te 5281 LN Boxtel en Elisabeth Bas 27 te 5281 HL Boxtel, zijn de eigenaren van de percelen en de opstallen aan de Molengraafseweg 3. Het betreft een voormalige kwekerij van coniferen en sierheesters.

De familie van den Braak is voornemens om ter plekke van hun eigendommen de realisatie van een 2-tal woningen mogelijk te maken door middel van een bestemmingsplanwijziging. De aanwezige kassen zullen worden gesloopt. De gemeente is bereid gevonden om hieraan – onder voorwaarden – planologische medewerking te verlenen. In mei 2014 hebben de initiatiefnemers en de gemeente Boxtel een anterieure overeenkomst met bijbehorend Programma van Eisen ondertekend (bijlage 1), waarin is vastgelegd onder welke voorwaarden en condities de realisatie van een 2-tal woningen mogelijk zal worden gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

De ontwikkeling vindt plaats in de westelijke rand van de kern Boxtel op de overgang naar het buitengebied. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Molengraafseweg en aan de zuidzijde door het Smalwater. Aan de zuidwestelijke en noordoostelijke zijde zijn respectievelijk de woningen Molengraafseweg 9 en 1 gelegen. In figuur 1 is de ligging van het plangebied in de ruimere omgeving weergegeven.



Figuur 1. Luchtfoto (bron: Google Earth 2015) met plangebied Molengraafseweg ong. te Boxtel (rood)

Het plangebied bestaat uit de percelen, kadastraal bekend, gemeente Boxtel, sectie I nummers 2840, 3343 en 3344 en is 9.570 m² groot.



Figuur 2. Vooraanzicht plangebied Molengraafseweg ong. te Boxtel (bron: Google Streetview)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' van kracht. In dit op 10 april 2014 door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan, zijn ter plekke de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch' van toepassing (figuur 3). Binnen de bestemming 'Wonen' mag één woning aanwezig zijn/ worden gebouwd, dit is de reeds aanwezige woning. Binnen de bestemming 'Agrarisch' is de bouw van nieuwe woningen niet toegestaan. Om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken, is dus een bestemmingsplanherziening benodigd.



Figuur 3. Bestemmingsplan Buitengebied 2011 met plangebied (rood)

1.4 Opbouw bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is een bindend plan voor zowel overheid als burgers. In een bestemmingsplan wordt de bestemming, ofwel de functie van de grond aangewezen. Ook geeft het bestemmingsplan regels over het gebruik van de grond en wat daarop gebouwd mag worden. Omgevingsvergunningen moeten worden getoetst aan het bestemmingsplan. Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, een verbeelding en planregels.

Toelichting

De toelichting wordt opgesteld overeenkomstig artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de toelichting is opgenomen:

- een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 Bro bedoelde overleg;
- de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek;
- een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
- de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Omdat bij de voorbereiding van het bestemmingsplan geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer is opgesteld, worden in de toelichting, conform artikel 3.1.6 lid 2 Bro, ten minste neergelegd:

- een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden;
- voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
- een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken.

Verbeelding

De verbeelding, een kaart, geeft de bestemming van de grond aan met daarbij eventuele aanduidingen zoals bouwvlakken. Door op de verbeelding te kijken is te zien welke bestemmingen en mogelijke aanduidingen er gelden. De verbeelding omvat de laatste afspraken over InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012) en Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

Planregels

De planregels geven de gebruiksmogelijkheden aan van de grond en, vaak, ook op welke wijze de gronden bebouwd mogen worden. In het vormgeven van de planregels wordt aangesloten bij de SVBP 2012.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 volgt de toetsing aan het relevante beleid en de wetgeving van Rijk, Provincie, Gemeente en Waterschap. In hoofdstuk 4 wordt het plan inhoudelijk getoetst aan de (milieu)technische randvoorwaarden en zijn de resultaten van de planologische onderzoeken opgenomen. Hoofdstuk 5 geeft de juridische planbeschrijving. Hoofdstuk 6 gaat in op de economische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 7 op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van inspraak en overleg zijn meegenomen.

2 ONTWIKKELING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Boxtel, maar op de rand van het buitengebied aan de Molengraafseweg. De Molengraafseweg betreft een verharde weg voor gemotoriseerd verkeer die overgaat in een fietspad. Dit fietspad loopt parallel aan het Smalwater. Het betreffende (fiets)pad is overigens pas ontstaan rond 1900 en komt uit op de Loxvenseweg. De Loxvenseweg sluit in noordelijke richting aan op de Kalksheuvel en loopt in zuidelijke richting langs industrieterrein Ladonk.

De ruimtelijke structuur in de omgeving van het plangebied is kleinschalig en divers. De bebouwingsstructuur van de Molengraafseweg is open van karakter en er zijn diverse doorzichten. Ten noorden van het plangebied, aan de andere zijde van de Molengraafseweg is het parkeerterrein gelegen van de Aldi en Boerenbond, die gevestigd zijn aan de Kapelweg.

Aan de Molengraafseweg zijn diverse bouwstijlen waarneembaar, waarbij de meer historische stijl overheerst. De woningen bestaan allemaal uit 1 tot anderhalve bouwlaag met kap. Enkele woningen dateren van voor 1900, de overige woningen uit de eerste helft van de 20e eeuw. De bungalow aan de Molengraafseweg 2 is recent en dateert uit eind jaren negentig.

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

Binnen het plangebied zijn aanwezig een bestaande woning (Molengraafseweg 3) met tuin, kassen (1.700 m²), en een loods. Het overig deel van het plangebied is in gebruik als weiland.



Figuur 4. Historische kaart met plangebied (ca. 1900)

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemers, de familie van den Braak, zijn voornemens om een tweetal woningen te bouwen op het weiland tussen de bestaande woningen aan de Molengraafseweg 3 en 9. Daartoe zullen de bestaande kassen worden gesloopt en is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld met aandacht voor de ontwikkeling van natuur en landschap langs het Smalwater (figuur 5). De bestaande loods behorende bij de huidige woning blijft behouden. De landschappelijke inpassing wordt nader toegelicht in paragraaf 4.3 en is opgenomen als landschapsplan in de vorm van bijlage 2.

De nieuwe woningen zullen in de vorm van twee vrijstaande woningen of geschakeld worden gerealiseerd met aan de Molengraafseweg een voortuin. Achter de woningen blijft het weiland gehandhaafd. In het Programma van Eisen (bijlage 1) zijn de diverse stedenbouwkundige voorwaarden nader gedefinieerd.

De nieuwe woningen worden ontsloten vanaf de Molengraafseweg en op eigen terrein wordt in de parkeerbehoefte voorzien.



Figuur 5. Toekomstige inrichting plangebied met nieuwe woningen, weiland en de natuur- en landschapontwikkeling langs het Smalwater

3 BELEIDSKADER

In voorliggend hoofdstuk wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de diverse ruimtelijke en sectorale, relevante beleidsdocumenten. Hierbij worden zowel ruimtelijke als functionele aspecten beschouwd.

3.1 Europees- en Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie staan de (rijks)plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

De nieuwe structuurvisie vervangt verschillende bestaande nota's, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap en de agenda Vitaal platteland. De Nota Ruimte uit 2006 deed voorstellen voor de problemen van de komende 15 jaar met een doorkijk naar 2030 en had vier belangrijke thema's; versterken van de economie (oplossen ruimtelijke knelpunten), krachtige steden en vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land), waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en veiligheid (voorkomen rampen). De Nota Ruimte¹ stelde dat de mogelijkheden voor hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied moesten worden verruimd. Provincies moesten de mogelijkheid hebben om, naast hergebruik, bedrijfsgebouwen te slopen en in ruil daarvoor - en ter financiering daarvan - woningen terug te bouwen ("ruimte voor ruimte"). Dit leidt per saldo tot een substantiële vermindering van het bebouwd oppervlak en draagt bij aan de ontwikkeling van een vitaal platteland.

Met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zet het Rijk zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de SVIR kiest het Rijk voor drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor deze doelen benoemt het Rijk de onderwerpen die het van nationaal belang acht, waarvoor het verantwoordelijkheid neemt en waarop het resultaat wil boeken. Die dertien nationale belangen zijn:

Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland:

1. Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond.

Verbeteren bereikbaarheid: Slim Investeren, Innoveren en Instandhouden:

5. Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen
7. Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving:

8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten
13. Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet volgens het Rijk het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Er is nu te vaak sprake van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland. Om dit te keren, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest daarom ook voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts dertien nationale belangen. Buiten deze dertien belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan eenvoudigere regelgeving.

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), met uitzondering van enkele onderdelen, in werking getreden, en op 1 juli 2012 de eerste aanvulling. Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Het Besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Conclusie

De nationale belangen uit het SVIR en het Barro zijn voor dit initiatief/ plangebied niet van toepassing.

3.1.2 Natura 2000-gebieden, Natuurbeschermingswet 1998

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

Conclusie

Er is geen sprake van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet ter plaatse of in de directe nabijheid van het plangebied. Op hemelsbreed ongeveer 1,6 km afstand ligt het Natura 2000-gebied 'Kampina & Oisterwijkse Vennen'. Het voornemen en het nieuwe gebruik van het plangebied heeft naar aard en omvang geen nadelige invloed op genoemd Natura 2000 gebied.

3.1.3 Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 van kracht geworden. Deze wet bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Natuurbeschermingswet 1998 zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. Onder de Natuurbeschermingswet 1998 worden de Natura 2000-gebieden, Natuurmonumenten en Wetlands aangewezen en beschermd. Verder is deze wet de basis voor het nationale Natuurbeleidsplan waarin de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is geregeld. De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid.

Conclusie

Het Smalwater aan de zuidzijde van het plangebied is aangeduid als 'ecologische verbindingszone'. De nieuwe woningen zullen op meer dan 50 meter buiten de als zodanig aangeduide zone worden gebouwd. In het kader van dit voornemen wordt bovendien invulling gegeven aan de ontwikkeling en inrichting van de ecologische verbindingszone. Verwezen wordt naar het landschappelijk inpassingsplan (bijlage2).

Binnen het plangebied of in de directe omgeving is geen sprake van natuurgebieden of als zodanig aangewezen gronden die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur.

3.1.4 Flora- en Faunawet

De Flora- en faunawet is overal en altijd van toepassing bij ontwikkelingen en richt zich op de bescherming van soorten. De Flora- en faunawet gaat uit van het 'nee, tenzij'-principe. Bepaalde handelingen, waaronder ruimtelijke ingrepen, waarbij beschermde soorten in het geding zijn, zijn slechts bij uitzondering en onder voorwaarden mogelijk. Centraal hierbij staat de zorgplicht. De zorgplicht houdt in dat iedereen 'voldoende zorg' in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.

Onder bepaalde voorwaarden is een algemene vrijstelling van de ontheffingsplicht van de Flora- en faunawet van toepassing. Welke voorwaarden verbonden zijn aan de vrijstelling hangt af van de dier- of plantensoorten die voorkomen in het plangebied. Hiertoe worden verschillende beschermingsregimes onderscheiden:

- Algemene soorten (tabel 1): lichtste beschermingsregime
- Overige soorten (tabel 2): overige soorten – middelste beschermingsregime
- Bijzondere soorten (tabel 3): genoemd in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en in bijlage 1 van de AMvB – zwaarste beschermingsregime

Vogels nemen in de Flora- en faunawet een bijzondere positie in. Vogels worden tijdens het broedseizoen beschermd door de Flora- en faunawet. Voor het aantasten van broedende vogels geldt een zware toets vergelijkbaar met tabel 3-soorten. Daarnaast zijn voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van een aantal vogelsoorten jaarrond beschermd (mits niet definitief verlaten).

Conclusie

Het plangebied kent een intensief gebruik als erf, kassen en grasland ten behoeve van het weiden van schapen. Er is geen aanleiding om de aanwezigheid van bijzondere soorten te veronderstellen aangezien het habitat hiertoe ontbreekt. Als gevolg van de beoogde landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen, de sloop van de kassen en inrichting van de ecologische verbindingzone langs het Smalwater zal het planvoornemen juist resulteren in een grotere landschappelijke diversiteit en nieuwe natuur- en landschapswaarden die een positief effect zullen hebben op aanwezige en nieuwe plant- en diersoorten.

3.1.5 Verdrag van Valletta en de Wet op de archeologische monumentenzorg

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is onderwerp van het Europese Verdrag van Valletta (Malta). Op 16 april 1992 ondertekenden twintig Europese staten, waaronder Nederland, dit verdrag. De wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

De nieuwe wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De uitgangspunten van de nieuwe wet zijn:

1. archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
2. vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en vrijstellingen, de mer-plichtige activiteiten en ontgrondingen;
3. bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen (principe verstoorder betaalt). De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemverstorende activiteit.

Conclusie

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische objecten aanwezig in de vorm van bebouwing. De toets aan het archeologiebeleid wordt verder uitgewerkt in paragraaf 4.1 aan de hand van het archeologiebeleid van de gemeente Boxtel.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Brabant 2010 - partiële herziening 2014

Op 2 juli 2013 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant het ontwerp van de Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014 vastgesteld. Er is bewust niet gekozen voor het opstellen van een geheel nieuwe visie. Dit omdat de bestaande structuurvisie recent is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Er vindt daarom alleen op onderdelen bijsturing plaats. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040.

Samen met de Verordening ruimte vervangt de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de interim structuurvisie, de paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. Ook is de visie op het landschap verwerkt in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes.

Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- Het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- De ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- Het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- Het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- De koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- Duurzaam gebruik van de ondergrond;
- Het geven van ruimte voor duurzame energie;
- De concentratie van verstedelijking;
- Het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk;
- Het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- Gedifferentieerd aanbod goed bereikbare vrijetijds voorzieningen;
- Het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- Internationale bereikbaarheid;
- De beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om de genoemde doelen te realiseren.

In de Structuurvisie (Visiekaart) kent het plangebied de gebiedsaanduidingen 'Robuust water- en natuursysteem' en 'Het Groene Woud'. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem. Met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte, biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen. De rivieren, de beken en kreken vormen binnen Noord-Brabant de samenbindende waterstructuur. Bij toekomstige ontwikkelingen in stad en land wil de provincie dat het patroon van beken en kreken beter beleefbaar wordt. De water-, natuur- en recreatieve ontwikkelingen worden sterker aan dit patroon gekoppeld en het systeem wordt meer ingericht en afgestemd op de gevolgen van de klimaatverandering. Dorpen en steden verbeteren de relatie met de rivier, de beek en krekenstructuur. Dit betekent dat de beken en kreken als doorgaande structuur meer kwaliteit krijgen. De ecologische hoofdstructuur wordt versterkt door het natuursysteem nog beter aan het watersysteem te koppelen. Naast vergroten en verbinden van natuur kiest de provincie voor het verbeteren van de ruimtelijke- en milieucondities van natuur. Vooral de kwaliteit van natuurgebieden zelf maar ook de biodiversiteit daarbuiten wordt hiermee versterkt. Met een meer samenhangende aanpak in water en natuur wordt de landschappelijke en recreatieve kwaliteit van Noord-Brabant versterkt. Dit draagt bij aan een gezonde, schone leefomgeving en een aantrekkelijk vestigings- en leefklimaat van Noord-Brabant.

Het plangebied is ook gelegen binnen de provinciale gebiedsontwikkeling 'Het Groene Woud'. Deze gebiedsontwikkeling draagt bij aan de realisatie van meerdere provinciale belangen. De opgave is te komen tot een duurzame gebiedsontwikkeling door de drie kapitalen mens, markt en milieu in relatie tot elkaar te bezien.

Het doel is om tot effectieve en efficiënte aansturing en realisatie van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling te komen. De ruimtelijke samenhang wordt versterkt door sectorale doelstellingen te integreren, projecten met elkaar te verbinden en naar nieuwe combinaties en integrale oplossingen te zoeken. De gebiedsontwikkeling draagt bij aan de realisatie van de doelen van de Agenda van Brabant. Ook tilt de provincie het belang van de gebiedsontwikkelingen op een hoger niveau en zet de provincie zich in om de gebiedsontwikkeling te profileren bij andere partijen.

Op de structurenkaart is het plangebied aangeduid als 'Kernen in het landelijk gebied'. De kernen in Noord-Brabant hebben elk hun eigen karakter en relatie met het Brabantse landschap. De kleinere kernen maken meer deel uit van het omliggende landschap en hebben nog een natuurlijke overgang richting het landschap. Dit verschil in ontwikkeling heeft geleid tot de meer suburbane kernen, de dorpen en de plattelandskernen. De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. De provincie vindt het belangrijk dat gemeenten in hun structuurvisies aandacht geven aan de wijze waarop stedelijke ontwikkelingen het eigen karakter van de kernen en de relatie met het landschap kunnen versterken. De stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerpopgave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van de kern en omliggend landschap en met de fase van verstedelijking van de kern (suburbaan, dorps of plattelandskern).

In de meer suburbane kernen van Brabant vragen de volgende opgaven aandacht:

- herstructureringsopgave van verouderde woonwijken en bedrijventerreinen;
- realiseren van goede verbindingen van de stedelijke groenstructuur met het omliggende landelijk gebied;
- benutten van oude linten en ontginningsstructuren als multifunctionele zones en dragers van het stedelijk gebied;
- verbeteren van de relatie van stedelijke uitbreidingen met het omliggende landschap.

Conclusie

In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt in hoofdlijnen het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weergegeven. Het planvoornemen om twee woningen te realiseren in samenhang met het saneren van bestaande glasopstanden (ontstening), een goede landschappelijke inpassing en natuur- en landschapsontwikkeling langs het Smalwater, is overeenkomstig het provinciaal beleid om de ruimtelijke samenhang en structuur te versterken bij ontwikkelingen in de randen van kernen in het landelijk gebied.

3.2.2 Transitie van het Brabantse Stadteland

Op 9 december 2011 is door Provinciale Staten (PS) een nieuwe visie vastgesteld voor stad en platteland in Brabant. Deze visie is van belang voor de wijze waarop wordt omgegaan met initiatieven van burgers en bedrijven in het buitengebied. De transitie van het Brabantse stadteland – een nieuwe koers, vastgesteld door PS 2011.

Was vroeger het landelijk gebied het nagenoeg exclusieve domein van landbouw, natuur en in de laatste decennia recreatie, tegenwoordig is het palet aan activiteiten veel diverser. Het Brabantse mozaïek is niet meer alleen de afwisseling van landbouw en natuur, maar ook de afwisseling van allerlei economische en culturele activiteiten.

De ambitie in de 'Agenda van Brabant' sluit aan op deze ontwikkeling: Stad en landelijk gebied zijn samen de fysieke, economische en culturele basis voor een innovatieve topregio. Dat stelt eisen aan de kwaliteit van zowel stad als landelijk gebied, in onderlinge samenhang.

In deze context is er behoefte aan een nieuwe set waarden en principes voor het landelijk gebied, waarbij binnen (ruim) gestelde kaders, het denken en handelen van burgers en ondernemers het vertrekpunt is. De provincie wil vanuit een heldere visie sturen op randvoorwaarden, waarbinnen de burgers, ondernemers en hun organisaties die visie invullen en realiseren. Die randvoorwaarden zijn dan een heldere en scherpe basisbescherming. Tegelijkertijd moet er ruimte zijn om van die kaders af te wijken voor goede plannen van burgers en ondernemers. Maatschappelijke participatie wordt dan de focus. Het aantrekkelijke van deze aanpak is dat de overheid het oplossen van maatschappelijke problemen niet overneemt, maar ondersteunt. Het is de stap van toelatingsplanologie naar uitnodigingsplanologie, waarbij vertrouwen het vertrekpunt is.

De provincie daagt burgers en ondernemers uit om bij te dragen aan een vitaal Brabants landelijk gebied en benut daarmee de energie die er in de Brabantse samenleving is. Voor de muziek uitlopen wordt aantrekkelijk, koplopers hebben een voordeel.

Dit vergt ook een andere manier van beoordelen van initiatieven en een andere inrichting van de regelgeving van provincie en andere overheden. Een beoordeling zal niet meer het afvinken van een set criteria zijn, maar een toets op maatschappelijke meerwaarde. De provincie operationaliseert deze gedachtegang in het provinciale beleid, in het bijzonder in de Structuurvisie en Verordening Ruimte en vraagt gemeenten en waterschappen dit ook in hun beleid te verankeren.

Ontwikkelingsgericht werken betekent het zoeken naar passende (lokale) oplossingen. Basisbescherming en lokale oplossingen kunnen conflicteren, vandaar dat voor de volgende prioritering is gekozen:

- Een basisbescherming in heldere, eenvoudige, maar daardoor wel scherpere regels. Deze basisbescherming verschilt naargelang de kwetsbaarheid van een gebied: zo is hij in de EHS of bij een dorp hoger dan elders in het landelijk gebied;
- Ruimte voor lokale oplossingen. De regels bieden ruimte voor lokale oplossingen, in ruil voor maatschappelijke meerwaarde:
- Lokaal is overeenstemming over de oplossing (maatschappelijk ingepast);
- Per saldo heeft die oplossing meerwaarde voor het landelijk gebied (ruimtelijk en ecologisch ingepast);
- De geboden ruimte neemt toe naarmate de maatschappelijke meerwaarde groter is. Op die manier wordt ingezet op een 'uitnodigingsplanologie' en een 'ja, mits' in plaats van 'hinderplanologie' en een 'nee, tenzij';
- Regels die niet bijdragen aan deze benadering (basisbescherming en lokale oplossingen gekoppeld aan maatschappelijke meerwaarde) zijn overbodig en worden geschrapt.

Conclusie

Dit planvoornemen draagt bij aan de door PS vastgestelde nieuwe koers. Er is meer ontwikkelruimte voor initiatieven met per saldo maatschappelijke meerwaarde, in dit geval de herontwikkeling van een voormalige bedrijfslocatie op de overgang naar het landelijk gebied in samenhang met versterking van de landschappelijke structuur.

3.2.3 Verordening ruimte

Een structuurvisie is niet direct juridisch bindend voor burgers en overheden. Toch kan het in het kader van de ruimtelijke ordening van provinciaal belang zijn om bepaalde aspecten veilig te stellen. De provincie Noord-Brabant heeft in dat kader de Verordening ruimte 2014 opgesteld welke op 18 maart 2014 is vastgesteld. Deze Verordening vervangt de Verordening ruimte 2012, is de juridische vertaling van de structuurvisie, en bevat dus onderwerpen die in de visie naar voren komen. Dit betreft onder andere de belangen die de provincie wil behartigen en de manier waarop dit gebeurt, alsmede regels waarmee rekening gehouden moet worden bij het opstellen van een bestemmingsplan. Deze regels zijn direct bindend voor overheden.

De Vr bepaalt in **Artikel 3.1** (zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit) dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling een verantwoording bevat dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid, en dat toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken.

Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Voorbeelden van dergelijke ongewenste functies zijn glastuinbouwbedrijven in kwetsbare gebieden of veehouderijen rondom de natuur en stedelijke gebieden. Daarnaast is voor de provincie in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik van belang dat bij uitbreiding van het ruimtebeslag in de toelichting van het bestemmingsplan wordt beschreven welke mogelijkheden er zijn om een uitbreiding binnen het toegestane ruimtebeslag te realiseren, waarbij dient te worden gedacht aan hergebruik en herschikking van bestaand gebruik.

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als hiervoor bedoeld houdt in ieder geval in dat in geval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 Bro een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de “ladder duurzame verstedelijking”). De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten. De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden door benutting van beschikbare gronden voor herstructurering, transformatie of anderszins, en als dat niet mogelijk is, in hoeverre alternatieve locaties, daadwerkelijk passend ontsloten zijn.

Uit recente jurisprudentie blijkt dat indien sprake is van een kleinschalige ontwikkeling, een uitzondering wordt gemaakt op het begrip nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is dan dus niet van toepassing. Eerder oordeelde de Raad van State dat de ontwikkeling van acht woningen dermate kleinschalig is, dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit planvoornemen dat voorziet in de ontwikkeling van een tweetal woningen, kan dus zeker als kleinschalig worden getypeerd.

Conclusie

De gemeente Boxtel heeft met de provincie afspraken over het woningbouwprogramma voor de (nabije) toekomst, dit gebaseerd op de provinciale en eigen bevolkings- en woningbehoefte-prognoses. Dit planvoornemen om te komen tot de bouw van een 2-tal woningen maakt onderdeel uit van genoemde afspraken. In paragraaf 3.3 van deze toelichting is een nadere toetsing en verantwoording opgenomen in relatie tot de woningbehoefte en harde plancapaciteit van de gemeente Boxtel aan de hand van de Structuurvisie Verfrissend Boxtel 2011-2020 en de Woonvisie gemeente Boxtel.

De ontwikkeling is voorzien binnen bestaand stedelijk gebied en gaat gepaard met een transformatie of herontwikkeling doordat bestaande tuinbouwkassen worden gesloopt en voldoet daarmee aan het provinciaal beleid voor zorgvuldig ruimtegebruik. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In artikel 3.1.3 (zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit) van de Vr is tevens opgenomen dat ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit de toelichting bij een bestemmingsplan een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:

- a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
- b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
- c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.

Conclusie

In de Vr is in diverse regels nader uitgewerkt op welke wijze die zorgplicht en verantwoording gestalte dient te krijgen. In deze toelichting is het voornemen getoetst aan de in artikel 3.1.3 bedoelde ruimtelijk en omgevingsaspecten. Tevens is in dit bestemmingsplan rekening gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving gelet op de (ontwikkelingsmogelijkheden van) daar aanwezige bestaande functies, zoals volwaardige bedrijven of woonfuncties. Dit krijgt verder uitwerking in hoofdstuk 4 en in de navolgende nadere toetsing aan de regels van de Verordening ruimte.

Figuur 6 bevat een uitsnede van de integrale plankaart met structuren en aanduidingen. Het plangebied is hierbij rood omkaderd aangegeven. De op grond van de structuren en aanduidingen voor het plangebied relevante beleidsaspecten uit de verordening zijn 'Bestaand stedelijk gebied – kern in landelijk gebied' (Artikel 4), 'Ecologische hoofdstructuur' (Artikel 5), 'Ecologische verbindingzone' (Artikel 11) en 'Behoud en herstel watersystemen' (artikel 18). Een specifieke toetsing aan de regels voor deze structuren en aanduidingen wordt uitgewerkt in de navolgende paragrafen.



Figuur 6. Uitsnede integrale plankaart Vr met ligging plangebied

Artikel 4 – Bestaand stedelijk gebied

In de Vr zijn in artikel 4 de regels opgenomen voor ‘Bestaand stedelijk gebied’. Dit artikel bevat de kern van het provinciaal verstedelijkingsbeleid. Het bestaand stedelijk gebied van de stedelijke structuur bestaat uit ‘stedelijk concentratiegebied’ of ‘kernen in landelijk gebied’. Het plangebied kent de aanduiding ‘kernen in landelijk gebied’. Het beleid van de provincie is er op gericht om stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied te laten plaatsvinden.

De provincie ziet de stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende zoekgebieden als ruimtelijk samenhangende verstedelijkte gebieden. Binnen deze gebieden liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. Het bundelingsbeleid heeft directe gevolgen voor de groeimogelijkheden in de kernen in het landelijke gebied. In en rondom deze kernen staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Voor deze kernen geldt in het algemeen dat nieuwe woningen alleen mogelijk zijn als dat nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Dat wil zeggen dat nieuwkomers in de kernen en vertrekkende huidige inwoners niet meetellen (migratiesaldo-nul).

Binnen het bestaand stedelijke gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling binnen de grenzen van wetgeving en de regionale woningbouwafspraken. In artikel 3.1 (zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit) van de Vr heeft de provincie wel een aantal bepalingen opgenomen over zorgvuldig ruimtegebruik en de verantwoording die de provincie daarover vraagt aan gemeenten. De provincie realiseert zich dat zorgvuldig ruimtegebruik moet aansluiten op het karakter en de kwaliteiten van het desbetreffende gebied.

In artikel 4.3 (Nieuwbouw van woningen) zijn de specifieke regels met betrekking tot de nieuwbouw van woningen in bestaand stedelijk gebied vastgelegd:

1. *De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:*
 - a. *de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen;*
 - b. *de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw;*
2. *Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:*
 - a. *wordt uitgedrukt in aantallen woningen;*
 - b. *is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.*

Voor de onderbouwing van de behoefte is het nodig een relatie te leggen naar de bestaande harde plancapaciteit en de regionale afspraken over de nieuwbouw van woningen die zijn gebaseerd op de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose, zoals bepaald in artikel 37.6 van de Vr. De afspraken hebben in ieder geval betrekking op de aantallen te bouwen woningen.

Conclusie

De gemeente Boxtel heeft met de provincie afspraken over het woningbouwprogramma voor de (nabije) toekomst, dit gebaseerd op de provinciale en eigen bevolkings- en woningbehoefteprognoses. Dit planvoornemen om te komen tot de bouw van een 2-tal woningen maakt onderdeel uit van genoemde afspraken. In paragraaf 3.3 van deze toelichting is een nadere toetsing en verantwoording opgenomen in relatie tot de woningbehoefte en harde plancapaciteit van de gemeente Boxtel aan de hand van de Structuurvisie Verfrissend Boxtel 2011-2020 en de Woonvisie gemeente Boxtel.

Artikel 5 – Ecologische hoofdstructuur

Het Smalwater zelf wordt aangemerkt als onderdeel van de Ecologische hoofdstructuur, maar maakt geen onderdeel uit van het plangebied. Artikel 5.1 van de Vr stelt regels voor de bescherming van de EHS. In lid 5.1.6 van dit artikel is aangegeven dat een bestemmingsplan dat is gelegen buiten de ecologische hoofdstructuur en dat leidt tot een aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van de ecologische hoofdstructuur, ertoe strekt dat de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende, negatieve effecten worden gecompenseerd overeenkomstig artikel 5.6 (compensatieregels).

Conclusie

De Ecologische hoofdstructuur is gelegen buiten het plangebied en het planvoornemen resulteert niet in aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van het Smalwater. Integendeel, het planvoornemen voorziet in de realisatie van nieuwe ecologische waarden.

Artikel 11 – Ecologische verbindingszone

Ten aanzien van de aanduiding 'Ecologische verbindingszone' stelt de Vr in artikel 11 het volgende:

1. *In aanvulling op hoofdstuk 3 'Structuren' strekt een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Ecologische verbindingszone' tot de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone met een breedte van:*
 - a. *ten minste 50 meter in bestaand stedelijk gebied en zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling;*
 - b. *ten minste 25 meter in alle overige gebieden.*
2. *Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, stelt regels voor zover dat nodig is om te voorkomen dat het gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone, waarbij in ieder geval:*
 - a. *beperkingen worden gesteld aan stedelijke, agrarische en recreatieve ontwikkelingen, in het bijzonder wat betreft de daarmee verband houdende bebouwing;*
 - b. *regels ten aanzien van het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk.*
3. *Na realisatie van de ecologische verbindingszone is artikel 5.1 (bescherming ehs) van overeenkomstige toepassing.*

Voor de ecologische verbindingzones geldt een beperkt beschermingsregime, gericht op het bieden van basisbescherming. Een ecologische verbindingzone wordt aangeduid met een concreet (zoek-)gebied. Inrichting, beheer en bescherming op perceelsniveau worden nader in het bestemmingsplan uitgewerkt. Een gerealiseerde ecologische verbindingzone zal in de praktijk niet altijd over de volle lengte een breedte hebben van 25 meter. Sommige onderdelen kunnen smaller zijn, zeker als met stapstenen wordt gewerkt. Dit is binnen de gestelde regels mogelijk mits in het bestemmingsplan een concrete begrenzing van de gerealiseerde zone wordt opgenomen met een daarbij horende bescherming gericht op behoud en beheer.

Conclusie

De aanduiding 'ecologische verbindingzone' aan weerszijden van het Smalwater is gedeeltelijk binnen het plangebied gelegen. Onderhavig plan voorziet in de gedeeltelijke realisatie, en het beheer van de EVZ op gronden van de initiatiefnemers. Voor het beleid en de richtlijnen van het waterschap wordt verwezen naar paragraaf 3.4. Voor de concrete invulling en uitwerking van de ecologische verbindingfunctie naar de warparagraaf (4.4).

Artikel 18 – Behoud en herstel watersystemen

Binnen het plangebied is ook sprake van de aanduiding 'Behoud en herstel watersystemen'. Volgens de provinciale wateratlas is geen sprake van grondwaterbeschermingsgebied en/of grondwaterwingebied. Het Smalwater wordt in de provinciale wateratlas aangeduid met de functie 'waternatuur (lijnvormig)' en 'water in bebouwd gebied'.

De Vr stelt ten aanzien van 'behoud en herstel watersystemen' in artikel 18 het volgende:

1. *In aanvulling op hoofdstuk 3 'Structuren' strekt een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Behoud en herstel van watersystemen' mede tot de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen waarbij het gebied een breedte heeft van tenminste 25 meter aan weerszijden van de waterloop.*
2. *Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid stelt regels om te voorkomen dat een gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen aangaande:*
 - a. *beperkingen aan stedelijke, agrarische en recreatieve ontwikkelingen, in het bijzonder wat betreft de daarmee verband houdende bebouwing;*
 - b. *het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100m², anders dan een bouwwerk;*
 - c. *het ophogen van gronden.*
3. *Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bepaalt dat bij het toepassen van de regels bedoeld in het tweede lid onder b en c, het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord.*

Conclusie

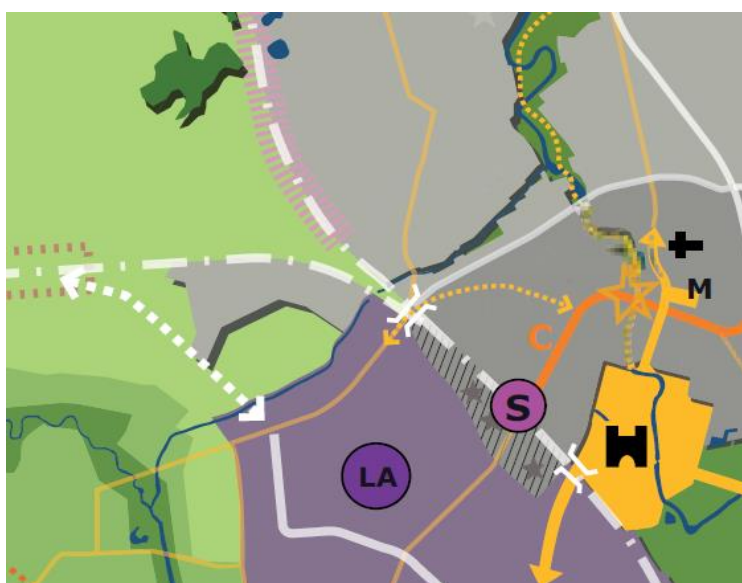
Onderhavig voornemen doet geen afbreuk aan de mogelijkheden van het gebied voor verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen. Dit is ook geborgd in de regels van het bestemmingsplan. Het plan voorziet bovendien in de gedeeltelijke realisatie, en het beheer van de EVZ voor zover geprojecteerd op gronden van de initiatiefnemers. Voor beleid en richtlijnen van het waterschap wordt verwezen naar paragraaf 3.4.

3.3 Gemeentelijk beleid

Primair is de toetsing aan de Structuurvisie Verfrissend Boxtel 2011 – 2020, de Woonvisie 2010-2014, gemeente Boxtel, en het bestemmingsplan Buitengebied 2011 voor onderhavig planvoornemen van belang.

3.3.1 Structuurvisie Verfrissend Boxtel 2011 - 2020

In juli 2011 heeft de gemeenteraad van Boxtel de Structuurvisie Verfrissend Boxtel vastgesteld. Hierin wordt een integrale visie gegeven op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. De visie bestaat uit een Atlas met een beschrijving van de gemeente, een inventarisatie van bestaand beleid en een analyse op een viertal thema's: 'wonen en leven', 'beleven', 'ondernemen' en 'verbinden'. Dit is vertaald naar een Agenda met een visie per deelgebied en een Bedrijfsplan met een uitvoeringsprogramma en Structuurkaart.



Figuur 7. Uitsnede Structuurkaart uit de Structuurvisie Verfrissend Boxtel met ligging plangebied

In de structuurvisie is het plangebied volgens de structuurkaart binnen een stedelijke lob gelegen (gordel). De gordel wordt nader aangeduid als het gebied tussen de poorten en het centrum. Volgens de indeling in deelgebieden is het plangebied net ten noorden van het deelgebied 'Westelijke poort – Ladonk-Vorst' gelegen en behoort het tot het deelgebied 'buitengebied' overeenkomstig het bestemmingsplan buitengebied.

Volgens het programma 'wonen en leven' heeft de gemeente Boxtel in totaal tot 2020 een opgave van 950 woningen, waarvan 600 woningen binnen bestaande plannen. Dat betekent dat er voor de periode tot 2020 nog ruimte is voor 350 woningen. Door planuitval zal er echter ruimer geprogrammeerd moeten worden. Tot 2030 dient volgens de visie nog ruimte gevonden te worden voor 850 woningen (350 tot 2020, 500 in de periode 2020-2030).

Binnen het programma 'wonen en leven' wordt een 'transformatieprogramma' onderscheiden met 150 woningen extra tot 2020 en een 'overig programma' voor de meer extensieve (vaak groene) woonmilieus waarvoor tot 2020 nog een 200 woningen beschikbaar zijn. De transformatielocaties zijn locaties waar al bebouwing staat, maar die vervangen wordt door woningbouw.

Het plangebied gelegen in de rand van stedelijk gebied, kwalificeert als transformatielocatie aangezien de bestaande kassen worden gesloopt, terwijl het op de overgang naar het buitengebied met een groene uitstraling ook zeker als extensief groen woonmilieu kan worden aangeduid.

Conclusie

Het voornemen om te komen tot de bouw van een tweetal woningen in samenhang met een groene kwaliteitsverbetering en het saneren van de bestaande tuinbouwkas past in het beleid van de Structuurvisie Verfrissend Boxtel om de woningbouwopgave in te zetten op transformatielocaties en voor extensieve groene woonmilieus.

3.3.2 Woonvisie 2010 –2014, gemeente Boxtel

In de woonvisie 2010-2014, vastgesteld op 26 januari 2010, is het volkshuisvestingsbeleid voor de gemeente Boxtel voor de periode 2010-2014 opgenomen. De Woonvisie geeft aan op welke wijze de gemeente het wonen in Boxtel vorm wil geven.

De Woonvisie is gebaseerd op een aantal uitgangspunten. De belangrijkste zijn:

- binnen een gedifferentieerd aanbod voldoende woningen in de nieuwbouw voor starters en senioren in koop- en huursector gebouwd;
- voldoende woningen voor starters en senioren in de bestaande huurwoningenvoorraad creëren. Dit door aanpassing en 'labeling' van daarvoor in aanmerking komende delen van de woningvoorraad;
- bouwen van uitsluitend nog levensloopbestendige woningen met een hoog duurzaamheid-gehalte staat hoog op de agenda;
- een bestaande woningvoorraad verwezenlijken, die zoveel mogelijk voldoet aan eisen van
- duurzaamheid, veiligheid en het langer zelfstandig kunnen wonen.
- aandacht voor een veilige en leefbare woonomgeving;
- een duurzaam en gestructureerd overleg met marktpartijen en belangenorganisaties plaats laten vinden om te komen tot een goed woonbeleid.

De gemeente Boxtel heeft in de periode 2010 tot 2020 een bouwopgave van 950 woningen. Er is met name vraag naar woningen voor starters en senioren. De uitwerking in het categoriseringsplan maakt duidelijk dat er geen behoefte is aan dure vrijstaande woningen. Goedkope grondgebonden woningen, twee-onder-één-kapwoningen en middeldure vrijstaande woningen zijn wel gewenst.

Levensloopbestendig bouwen en Woonkeur® gelden als uitgangspunt van beleid in deze visie.

Bij bouwplannen die afwijken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, kan naleving van Woonkeur® worden opgelegd. Woonkeur geeft richtlijnen over de woning, het woongebouw en de woonomgeving, maar geeft ook aanwijzingen en tips over 'sociaal wonen'. Bouwplannen dienen te worden gebouwd conform het basispakket van Woonkeur® en zo veel mogelijk conform de drie pluspakketten. Dit optimum wordt beoordeeld door SKW Certificatie te Almere

Conclusie

Het initiatief maakt de bouw van een twee-onder-één-kapwoning of danwel twee grondgebonden goedkope tot middeldure vrijstaande woningen mogelijk, en past daarmee binnen de woonvisie en het categoriseringsplan. De gemeente heeft in het Programma van Eisen (bijlage 1) vastgelegd dat er gebouwd dient te worden volgens Woonkeur®.

3.3.3 Nota duurzame ontwikkeling Boxtel 2009 - 2015

Op basis van deze nota die in 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld dient voor nieuwbouw een GPR ambitie bereikt te worden van gemiddeld een 7,5 op alle thema's. Daarnaast dient voor de thema's energie en gebruikskwaliteit minimaal een 7 te worden behaald. GPR Gebouw is een instrument met betrekking tot duurzaam bouwen, oorspronkelijk ontwikkeld door gemeente Tilburg als Gemeentelijke Praktijk Richtlijn voor duurzaam bouwen. De GPR-gebouw methode is een beoordelingssysteem om de duurzaamheid van een gebouw te bepalen. Dit gebeurt door middel van rapportcijfers. Dit is inmiddels beschikbaar voor woningen, bedrijfsgebouwen, scholen en utiliteitsgebouwen.

Conclusie

De gemeente heeft in het Programma van Eisen (bijlage 1) vastgelegd dat er een GPR ambitie bereikt dient te worden van gemiddeld een 7,5 voor alle thema's en daarnaast voor de thema's energie en gebruikskwaliteit minimaal een 7 behaald dient te worden.

3.3.4 Boxtel 2020, duurzaam en dynamisch centrum in het Groene Woud

In deze strategische visie van 29 juni 2009 is aangegeven in welke richting de gemeente Boxtel zich in de periode 2010-2020 wil ontwikkelen. De visie spreekt een zestal ambities uit:

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

Voor dit plan zijn de ambities 1 en 5 van belang. Doelstelling is om te komen tot verwezenlijking van het natuur- en landschapsbeleid, door de Ecologische Hoofd Structuur te realiseren en door het leggen van de verbindingen tussen die gebieden en het versterken (qua natuurlijke kwaliteit) van het agrarisch gebied in de vorm van de aanleg van een aantal droge en natte ecologische verbindingzones.

Volgens de nota groeit tot 2020 de eigen bevolking van Boxtel nog met 700 inwoners tot een totaal van 30.900. Voor deze groei alleen zijn ongeveer 300 woningen nodig. Een veel groter aantal, plusminus 900 woningen, is nodig om de nog steeds doorgaande gezinsverdunding op te vangen. De gemiddelde woningbezetting bedroeg in 2008 namelijk 2,47 en zal dalen naar ongeveer 2,30 in 2020. Voor de eigen bevolking zijn er dus opgeteld zo'n 1200 woningen nodig.

Daarnaast wil Boxtel net als in de vorige periode in beperkte mate (bijvoorbeeld 200 woningen) bouwen voor mensen van "buiten", bijvoorbeeld omdat ze hier (komen) werken en daarom ook hier willen wonen. Het totaal aantal te bouwen woningen, voor mensen van "binnen" en "buiten" Boxtel, komt dan op 1400 woningen.

Van deze in totaal 1400 nieuwe woningen kunnen er zo'n 650 gebouwd worden binnen de kernen zonder dat de leefbaarheid door een te grote dichtheid wordt aangetast. Voor de rest zijn uitbreidingslocaties nodig.

Conclusie

Het voornemen om te komen tot de bouw van een tweetal woningen in samenhang met een groene kwaliteitsverbetering en bijdrage aan de realisatie van een ecologische verbingszone is in lijn met de ambities zoals geformuleerd in de strategische nota Boxtel 2020.

3.3.5 Bestemmingsplan Buitengebied 2011

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' van kracht. In dit op 10 april 2014 door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan, zijn ter plekke de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch' van toepassing (figuur 3). Binnen de bestemming 'Wonen' mag één woning aanwezig zijn/ worden gebouwd, dit is de reeds aanwezige woning Molengraafseweg 3. Binnen de bestemming 'Agrarisch' is de bouw van nieuwe woningen niet toegestaan. Om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken, is dus een bestemmingsplanherziening benodigd.

Tevens is sprake van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – categorie 3, en de gebiedsaanduidingen 'milieuzone beekherstel' en 'milieuzone – ecologische verbindingen'.

3.3.6 Beleidsregel kwaliteitsverbetering voor het buitengebied

De provincie Noord Brabant heeft in haar Structuurvisie ruimtelijke ordening en in Hoofdstuk 2 van de Verordening ruimte het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' opgenomen. Hiermee wordt ontwikkelingsruimte geboden buiten het bestaande stedelijke gebied en de Ecologische Hoofdstructuur, onder voorwaarde dat dit gepaard gaat met maatregelen die het landschap versterken. In het bestemmingsplan buitengebied 2006 van de gemeente Boxtel was al een soortgelijk principe opgenomen. Om te komen tot een concrete doorvertaling en nadere uitwerking van het provinciale en gemeentelijke beleid voor kwaliteitsverbetering van het landschap is de 'Beleidsregel kwaliteitsverbetering voor het buitengebied' opgesteld die op 14 april 2015 door de gemeenteraad van Boxtel onder de noemer 'De Ambitie van Boxtel' is vastgesteld.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied en om die reden is deze beleidsregel niet van toepassing. Wel is tussen de gemeente en initiatiefnemers de afspraak gemaakt dat sprake dient sprake te zijn van een landschappelijke inpassing zoals verwoord in het Programma van Eisen.

3.4 Waterbeleid

Door het ondertekenen van de Startovereenkomst "Waterbeleid 21ste Eeuw" bevestigden Rijk, Interprovinciaal Overleg, Vereniging van Nederlandse Gemeenten en Unie van Waterschappen dat water een belangrijke rol moet spelen bij de ontwikkeling en totstandkoming van ruimtelijke plannen.

3.4.1 Waterplan en Watervisie Boxtel

Samen met de gemeente Sint-Michielsgestel en Waterschap De Dommel heeft de gemeente Boxtel het 'Waterplan Boxtel' opgesteld. Het plan biedt een overzicht van de maatregelen die genomen moeten worden voor een goed waterbeheer. Daarbij gaat het om maatregelen op de korte en de lange termijn. Bij het vaststellen van het toekomstperspectief voor een duurzaam watersysteem in Boxtel is een onderscheid gemaakt in vijf thema's:

1. veiligheid;
2. water;
3. schoon;
4. water als waarde;
5. samenwerking/ communicatie.

De Watervisie Boxtel is een afgeleide van het Waterplan en vormt als zodanig het kader voor de nadere uitwerking van onderliggende plannen, waaronder het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP). De thema's en streefbeelden uit het Waterplan zijn geëvalueerd en waar nodig in de visie geactualiseerd. Dit betekent onder meer dat er 'hydrologisch neutraal' moet worden gebouwd, conform de uitgangspunten 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' van het waterschap. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verharding valt, in principe niet versneld mag worden afgevoerd. Er zal moeten worden gezocht naar vormen van hergebruik, vasthouden of bergen van hemelwater. Vermenging van vuil en schoon (hemel-)water wordt niet wenselijk geacht.

3.4.2 Handreiking Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. Het doel van de watertoets is het voorkomen van waterproblemen, zoals wateroverlast en verdroging. Waterschap De Dommel heeft in de Handreiking Watertoets verwoord hoe een initiatiefnemer in de waterparagraaf zijn afweging van de waterhuishoudkundige aspecten dient te maken. Verwezen wordt naar de waterparagraaf (4.4) van onderhavig plan.

3.4.3 Waterbeheerplan 2010 – 2015

Het Waterbeheerplan 'Krachtig Water' is een strategisch document. Waterschap De Dommel geeft hierin haar doelen aan voor de periode 2010-2015 en hoe zij die willen bereiken.

Het plan is afgestemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Waterplan. In haar projecten werkt zij de doelen van dit waterbeheerplan uit in concrete maatregelen. Het waterschap maakt daarbij een indeling in de volgende thema's:

- Droge voeten
- Voldoende water
- Natuurlijk water
- Schoon water
- Schone waterbodem
- Mooi water

Aan de basis van dit waterbeheerplan staan de waterprogramma's. Deze kwamen in 2007-2008 in samenwerking met andere overheden en belangenpartijen tot stand en richten zich op alle waterdoelen in het beheergebied van het waterschap. In het voornoemde waterbeheerplan is het Smalwater aangemerkt als een onderdeel van het oppervlaktewaterlichaam Groote Beerze, type R5, een langzaam stromende midden – en benedenloop op zand. Het betreft geen prioritaire beek of prioritair gebied.

3.4.4 Waterbeheerplan 2016 – 2021

Op 29 oktober 2014 is het ontwerp waterbeheerplan IV 'Waardevol water - Samen meer waarde geven aan water' door het Algemeen Bestuur van Waterschap de Dommel vastgesteld. Het plan is een strategisch document, waarin het waterschap aangeeft welke doelen zijn nastreven voor de periode 2016-2021 en hoe zij die willen bereiken. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal waterbeleid.

Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen binnen het beheersgebied. Om daarvoor voldoende ruimte te laten, geeft het waterschap in het waterbeheerplan alleen aan wat zij wil bereiken, zonder exact aan te geven hoe. In projecten wil het waterschap dan de doelen van dit waterbeheerplan in concrete maatregelen omzetten.

Het ontwerp Waterbeheerplan heeft van 12 januari tot en met 23 februari 2015 ter inzage gelegen.

Het waterschap geeft aan welk type inrichting het best past bij de gewenste ecologische ontwikkeling van een watergang. Het Smalwater wordt in het ontwerpplan volgens de typering van de Kaderrichtlijn water aangemerkt als KRW waterlichaam, type 'zoet gebufferde sloot'. In bijlage 5 bij het ontwerpplan (Kaartbeeld inrichtingsvarianten beekherstel) is het Smalwater aangemerkt als inrichtingsvariant: 'natte natuurzone'.

In geval van de aanduiding als 'natte natuurzone' streeft men naar natuurlijke beekprocessen, maar zijn de mogelijkheden daartoe beperkt. De ruimte is beperkt door de gebruiksfuncties in de omgeving en/of door de beschikbare planologische ruimte. Voor de ruimteclaim van natte natuurzones sluit het waterschap aan bij de ruimte voor ecologische verbindingzones: 10 meter aan weerszijden van de watergang, afhankelijk van de lokale omstandigheden.

Conclusie

Het waterschap geeft aan welke inrichtingsvariant zij voor het Smalwater voor ogen heeft, maar laat ruimte voor initiatieven van derden en wil kunnen inspelen op kansen die zich voordoen. Onderhavig initiatief wil mede invulling geven aan het realiseren van de ecologische doelstellingen voor het Smalwater. De wijze waarop de initiatiefnemers er invulling aan willen geven wordt nader toegelicht in de waterparagraaf (4.4).

3.4.5 Keur 2015

De keur is een verordening met de regels die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen (sloten, beken en rivieren) en bijbehorende kunstwerken (gemalen, stuwen). De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun keuren geharmoniseerd in de op 1 maart 2015 in werking getreden Keur 2015.

Daarin is zichtbaar dat het plangebied niet is aangeduid als beschermd gebied waterhuishouding, attentiegebied of een andere bijzondere aanduiding kent. Het Smalwater wordt aangemerkt als een primaire hoofdwaterloop met een beschermingszone van 5 meter vanuit de insteek aan weerszijden. In de oeverzone, direct buiten het plangebied, op grond van het waterschap, is een kering gelegen die is aangemerkt als 'overige waterkering' en die wordt beschermd in de Keur.

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem. Voor ontwikkelingen die dit negatief kunnen beïnvloeden, wordt daarom uitgegaan van de trits "vasthouden-bergen-afvoeren". Dat wil zeggen dat water zoveel mogelijk in een gebied wordt vastgehouden door infiltratie en waar dit niet mogelijk is water tijdelijk wordt geborgen (retentie). Door water lokaal te infiltreren of te bergen in een voorziening wordt het versneld afvoeren van overtollig hemelwater naar het bestaande oppervlaktewatersysteem zoveel mogelijk voorkomen. In de regels van de Keur zijn de uitgangspunten vastgelegd voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. Voor lozingen op een oppervlaktewater eist het Waterschap daarom een vervangende berging, die de extra afvoer van het nieuwe verharde oppervlak als het ware neutraliseert. Gemeenten stellen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid voorwaarden aan de afvoer via een rioleringsstelsel.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkelingen worden hydrologisch neutraal uitgevoerd overeenkomstig het beleid van het waterschap, hetgeen betekent dat zij geen nadelige effecten hebben op het watersysteem. Een nadere toetsing en verantwoording is opgenomen in de waterparagraaf (4.4).

Op grond van de Keur dient bij werkzaamheden binnen de beschermingszone van het Smalwater een watervergunning te worden aangevraagd. Binnen het plangebied zijn ook kavelsloten aanwezig, ondermeer langs de Molengraafseweg die als C waterloop classificeren, en waarvoor op grond van de algemene regels van de Keur dan een vrijstelling geldt. Indien een inrit, duiker en/of dam benodigd is te plaatse van de kavelsloten zal te zijner tijd bij de aanvraag omgevingsvergunning nader worden getoetst op de vergunnings- of meldingsplicht van deze kavelsloten.

De voorgenomen inrichting van de ecologische verbindingzone op eigendom van de initiatiefnemers dient de kade niet aan te tasten.

3.4.4 Legger oppervlaktewaterlichamen 2013

De Legger is een verzameling van tekeningen en documenten waarop het hele beheergebied van het waterschap staat. Binnen het plangebied of in de directe omgeving zijn volgens de op 21 oktober 2014 door het waterschap vastgestelde herziene versie van de legger oppervlaktewaterlichamen 2013, is het Smalwater aangemerkt als A-watergang geen andere A- of B-watergangen gelegen. In de op 1 september 2013 door het waterschap vastgestelde Legger oppervlaktewaterlichamen..

De onderhoudsplicht voor A-wateren berust bij het waterschap, tenzij in de legger anders is bepaald. Ten behoeve van het uitvoeren van machinaal onderhoud is in de legger een standaardafmeting vastgelegd van de beschermingszone aan weerszijden van een A-water. Deze standaardafmeting bedraagt 4 meter vanuit de dichtstbijzijnde insteek van het betreffende oppervlaktewater. Bij afwijkingen wordt door middel van een aanduiding op de leggerkaart en/of in de leggertabel de specifieke breedte van de beschermingszone weergegeven.

A-watergangen kennen ook een zogenaamd 'Profiel van vrije ruimte'. Dit is de bij legger aangewezen ruimte ter weerszijden van en boven een waterstaatswerk die naar het oordeel van de beheerder nodig is voor toekomstige (natuurlijke) verbeteringen.

In de legger is dit het profiel dat noodzakelijk is om gronden langs beken met de functie beekherstel en/of EVZ te vrijwaren van onomkeerbare ingrepen. Dit is belangrijk om in de toekomst met name de wateropgaven omtrent verbetering van ecologie te kunnen realiseren. Voor beekherstel is het profiel standaard 25 meter aan beide zijden. In geval van een EVZ-functie bedraagt het profiel van vrije ruimte standaard aan beide zijden 10 meter vanuit de insteek van het oppervlaktewaterlichaam.

Conclusie

In de waterparagraaf (4.4) wordt nader invulling gegeven aan de inrichting van de EVZ-functie binnen het in de legger aangeduide profiel van vrije ruimte.

4 RANDVOORWAARDEN - RESULTATEN ONDERZOEKEN

In dit hoofdstuk worden de voor dit plan relevante (milieu)technische randvoorwaarden en planologische onderzoeken beschreven.

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Archeologie

De gemeente Boxtel heeft een eigen archeologiebeleid, vastgelegd in de Nota Archeologiebeleid gemeente Boxtel. Op de bijbehorende Archeologische beleidskaart is het plangebied aangeduid als categorie 4, gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Binnen deze gebieden dient, bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening bij bodemingrepen dieper dan 40 cm -mv en een verstoringsoppervlakte groter dan 250 m², vroegtijdig een inventariserend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Aan het onderzoeksbureau Econsultancy bv. is door de initiatiefnemers opdracht verleend tot een bureau- en inventariserend veldonderzoek in het plangebied. De conceptrapportage is in opdracht van de gemeente beoordeeld door ArchAeO Archeologische Advisering en Ondersteuning en op grond van hun advies aangepast en definitief gemaakt. De definitieve onderzoeksrapportage is als bijlage 3 aan deze toelichting toegevoegd. ArchAeO adviseert de gemeente om het plangebied voor wat betreft archeologie vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Tijdens het inventariserend veldonderzoek is gebleken dat de bodemopbouw deels sterk verstoord is. In de onverstoorde delen zijn geen archeologische indicatoren zijn aangetroffen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden niet meer in situ worden verwacht. De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, is door het booronderzoek bijgesteld naar laag voor alle perioden.

Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek adviseert Econsultancy om het plangebied vrij te geven. De resultaten van dit onderzoek zijn in opdracht van het bevoegd gezag (gemeente Boxtel), beoordeeld door ArchAeO. In hun selectieadvies adviseren zij de gemeente ook om het plangebied vrij te geven.

4.1.2 Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is zichtbaar dat het Smalwater in cultuurhistorisch opzicht wordt aangemerkt als van provinciaal belang en als Archeologisch landschap. In het plangebied of in de directe omgeving zijn verder geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Het planvoornemen heeft geen effect op de ligging of verschijningsvorm van het Smalwater zelf.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen effect op al dan niet aanwezige cultuurhistorisch waardevolle elementen in het plangebied en de directe omgeving.

4.2 Bodem

In het kader van een bestemmingsplanherziening dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming.

Om inzicht te kunnen geven in de bodemkwaliteit en –gesteldheid van het plangebied ter plekke van de beoogde nieuwe woningen, daar waar de agrarische bestemming wordt omgezet in de bestemming ‘wonen’, is opdracht gegeven aan Econsultancy om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren. Het bodemonderzoek is uitgevoerd in het kader van de Bouwverordening, alsmede een bestemmingsplanwijziging.

De uitkomsten van het bodemonderzoek zijn in de vorm van bijlage 4 aan dit rapport toegevoegd. Het onderzoek wijst uit dat de verdachte toplaag (plaatselijk) licht verontreinigd is met cadmium, koper, kwik, lood en/of PCB. Het gehalte aan koper, kwik, lood en PCB overschrijdt (plaatselijk) de regionale achtergrondgehalten. In de zintuiglijk schone ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en koper. Deze metaalverontreinigingen zijn mogelijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "verdacht" dient te worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd. Echter gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er volgens Econsultancy géén reden voor een nader onderzoek.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden zelf geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er voor de voorgenomen ontwikkeling geen belemmeringen gelden uit oogpunt van de chemische bodemgesteldheid.

4.3 Flora & Fauna

Als onderdeel van de toelichting bij de bestemmingsplanwijziging dient aandacht besteed te worden aan de effecten van de wijziging op eventuele natuurwaarden binnen het plangebied en in de omgeving hiervan. Negatieve effecten op beschermde soorten en/of gebieden mogen veelal niet zonder meer optreden. In dat geval kunnen mitigerende en/of compenserende maatregelen of zelfs een vergunningaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet of Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk zijn om de bestemmingsplanwijziging doorgang te laten vinden.

4.3.1 Gebiedsbescherming

In de nabijheid van het plangebied zijn geen Natura 2000-gebieden of Nb-gebieden gelegen waarop deze ontwikkeling negatieve effecten zou kunnen hebben. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Kampina & Oisterwijkse vennen op circa 2,1 kilometer afstand. In het oosten grenst het plangebied aan de 'Ecologische verbindingszone Dommel' (EVZ); het aangelegde Smalwater. In het provinciaal Natuurbeheerplan en in het ontwerp Agrarisch Natuurbeheerplan 2016 wordt het plangebied aangemerkt als in de bebouwde kom gelegen, danwel is geen sprake van bijzondere doelstellingen of ambities voor (agrarisch) natuurbeheer. Voor de EVZ Smalwater staat aangegeven, 'inrichting vanaf 2016 te realiseren'. De EVZ is in het Natuurbeheerplan 2016 aangeduid met de ambitie N03.01 Beek en bron. De inrichting van de natuurlijke zone langs Smalwater, bestaande uit een kruiden- en faunarijke grasland en de aanplant van 7 bomen en een klein bosschage, sluit aan bij de realisatie van de gewenste EVZ tussen Beerze en Dommel. Door de natuurlijke inrichting en het extensieve beheer, bestaande uit maaien en afvoeren en eventueel aanvullende extensieve begrazing, ontstaat een natuurlijkere overgang tussen beek en weide. Er worden geen negatieve effecten verwacht op de aangrenzende EVZ en de EHS.



Figuur 8. Ligging in Natuurbeheerplan 2016 (EVZ Dommel heeft ambitie N03.01 Beek en bron)



Figuur 9. Ligging in Natuurbeheerplan 2016 (EVZ aanduiding: 'inrichting nog te realiseren vanaf 2016')

4.3.2 Soortbescherming

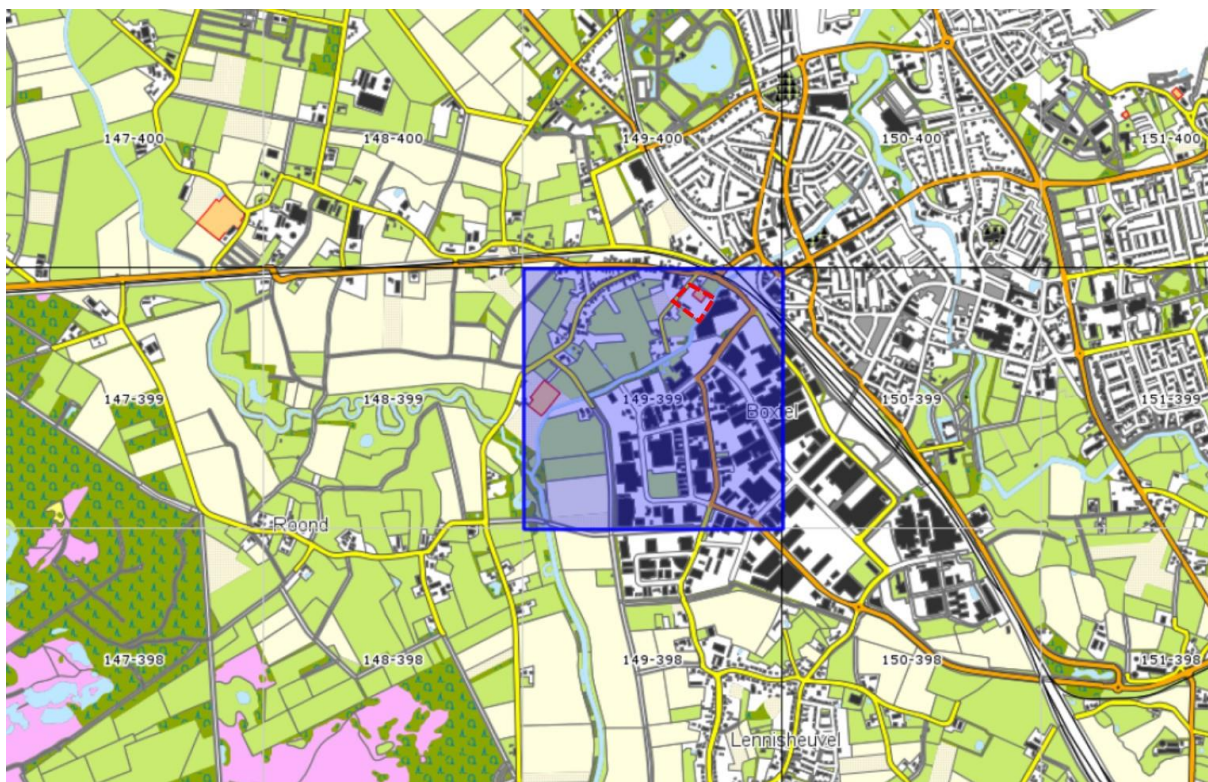
In de Flora- en Faunawet is de bescherming van soorten geregeld. De Flora- en Faunawet geldt overall. De wet bevat een aantal verbodsbepalingen die het toebrengen van schade aan beschermde soorten verbiedt. Er geldt een algemene zorgplicht voor alle soorten. Verder is een aantal specifiek beschermde soorten aangewezen.

Met behulp van gegevens van het Natuurloket en een veldbezoek op 17-06-2015 (Paul van Limpt, adviseur natuur en landschap bij Praedium Coöperatie UA) is een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd.

Het plangebied is in de huidige situatie hoofdzakelijk in gebruik als weiland en kas. Door het gesloten karakter van de kassen is het niet mogelijk voor plant- en diersoorten om zich hier te vestigen. De bestaande weide wordt 2-3x per jaar gemaaid, tevens vindt beweiding door paarden en schapen plaats (mondelinge mededeling eigenaar, 17-06-2015). De vegetatie op de weide wordt gedomineerd door diverse algemene grassoorten zoals Engels raaigras, Gestreepte witbol, Veldzuring, Ruw beemdgras en Smalle weegbree. De dominantie van deze grassen duidt op voedselrijke, vochtige omstandigheden¹.

Uit de gegevens afkomstig uit de Nationale Databank Flora en Fauna blijkt dat binnen het kilometerhok waarin zich het plangebied bevindt een aantal soortgroepen rode-Lijst dan wel Flora en Faunawet soorten voorkomen.

¹ Hennekens, S., Smits, N., Schmineé, J. 2010. Synbiosys Nederland, versie 2.6. Alterra Wageningen UR



Figuur 10. Ligging plangebied (rood) binnen het kilometerhok 149-399 (blauw).

149 - 399	vaatplanten	mossen	korstmossen	paddenstoelen	zoogdieren	vogels	amfibieën
Rode-Lijstsoorten	6				1	21	
Ffwet soorten tabel 1	2				6		2
Ffwet soorten tabel 2+3	2				2		
Ffwet vogels						106	
Hrl soorten bijlage II							
Hrl soorten bijlage IV					2		
Aantal soorten	333		1	4	10	120	2
Detailtering 0-0,25/0,251-1/ groter 1km2	21%/61%/17%		0%/0%/100%	0%/25%/75%	30%/0%/70%	25%/1%/75%	100%/0%/0%
Volledigheid onderzoek	goed	niet	slecht	onbepaald	onbepaald	goed/redelijk	slecht
Onderzoekperiode	1995-2015	2005-2015	2005-2015	2005-2015	2005-2015	2005-2015	2005-2015

Figuur 11. Geïnvventariseerde soorten kilometerhok 149-399

Vaatplanten

Binnen het kilometerhok zijn waarnemingen van enkele licht beschermde soorten (tabel 1 van de Flora- en faunawet) en enkele middelmatige/zwaar beschermde soorten (tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet) bekend. De verwachting is dat deze soorten niet in het plangebied voorkomen, maar meer ten zuiden van het plangebied, in de ecologische hoofdstructuur. De ontwikkeling van de weide en natuurlijke zone in het plangebied zal naar verwachting een positief effect hebben op het voorkomen van vaatplanten, omdat het inzet op een vershraling van de bodem².

² Uitgaande van bemeste graslanden kan ontwikkeling plaatsvinden naar soortenrijke graslandtypes door middel van een vershralingsbeheer (Hennekens et al., 2010)

Zoogdieren

Volgens waarnemingen uit de Nationale Databank Flora en Fauna blijkt dat er 2 zoogdiersoorten uit tabel 2/3 voorkomen in het kilometerhok. Algemeen beschermde diersoorten (tabel 1 van de Flora- en faunawet) zoals de mol, konijn, haas en egel kunnen voorkomen in het plangebied. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet.

Vogels

Alle broedende inheemse vogels en hun nesten zijn wettelijk beschermd. De Flora- en faunawet regelt onder meer de bescherming van vogels in het broedseizoen: het verstoren van broedende vogels, jongen, of het vernielen van nesten en eieren is verboden. In het kilometerhok komen 120 vogelsoorten voor. Het is onwaarschijnlijk dat in het plangebied broedvogels voorkomen. Door de aanplant van bomen wordt extra broedgelegenheid gecreëerd voor vogels.

Amfibieën

Naast de aanwezige sloten, die gehandhaafd zullen worden, ontbreken bijzondere vochtige omstandigheden. In het kilometerhok zijn waarnemingen gedaan van 2 amfibieën uit tabel 1. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet. Op basis van de biotoopvoorkeur worden geen beschermde amfibieën verwacht.

Overig

Er zijn geen waarnemingen van (strikt) beschermde mossen, korstmossen, paddenstoelen en reptielen in het kilometerhok waarin het plangebied zich bevindt. Vijf Rode lijstsoorten Libellen en twee tabel 2 soorten vissen zijn aangetroffen in het kilometerhok. Het habitat van deze soorten wordt met de ontwikkeling in het plangebied niet aangetast.

Conclusie

Gelet op het sterk gecultiveerde karakter van het weiland en het gesloten karakter van de kassen is de aanwezigheid van strikt beschermde plant- en diersoorten niet te verwachten. Redelijkerwijs kan gesteld worden dat de bestemmingsplanwijziging geen negatieve effecten heeft op de aanwezige flora en fauna. Integendeel, de sloop van de kas en de landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen die zal plaatsvinden door middel van de aanleg van erf- en tuinbeplanting, aanplant van hagen en bomen zorgen voor meer ecologische variatie. Het beheer in de natuurlijke zone is gericht op verschraling, wat ten gunste zal komen aan de soortenrijkdom. Het plan levert daarmee een positieve bijdrage aan de vestigings- en foerageermogelijkheden van plant- en diersoorten. De natuurlijke inrichting van de zone langs Smalwater draagt bij aan de gewenste verbinding en mogelijkheid tot migratie van soorten tussen Beerze en Dommel.

Er is geen reden voor het uitvoeren van aanvullend onderzoek naar het voorkomen van streng beschermde plant- of diersoorten onder de Flora- en faunawet. In ieder geval zal bij toekomstige werkzaamheden de algemene zorgplicht (artikel 2, F&F wet) van toepassing zijn. Dit betekent dat handelingen die nadelig zijn voor alle eventueel aanwezige plant- en diersoorten achterwege dienen te blijven. De benodigde werkzaamheden vinden daarom bij voorkeur plaats buiten het broedseizoen, in de periode september tot maart.

4.4 Waterhuishouding

Vanaf de start van de ruimtelijke plan- en besluitvorming moet er aandacht zijn voor de consequenties die de plannen hebben voor het watersysteem. Aandacht voor wateroverlast, veiligheid en waterkwaliteit. De waterparagraaf betreft een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater) in de huidige en toekomstige situatie. Welke wijzigingen treden op en op welke wijze wordt in voorliggend plan rekening gehouden met de uitgangspunten van duurzaam waterbeheer zoals beschreven in paragraaf 3.4 (waterbeleid).

Oppervlaktewater

Direct ten zuidoosten van het plangebied is de A-watergang 'Smalwater' gelegen. In de Verordening Ruimte wordt een strook aan weerszijden van deze watergang aangemerkt ten behoeve van 'behoud en herstel van watersystemen'. Binnen deze 25 meter brede zone dient een bestemmingsplan beperkingen op te leggen aan ontwikkelingen zoals nieuwe bebouwing, verharding of het ophogen van gronden die mogelijk afbreuk doen aan genoemde functie. Dit wordt geborgd in de planregels van dit bestemmingsplan.

Deze watergang is ook aangewezen als ecologische verbindingszone met als inrichtingsvariant 'natte natuurzone'. Volgens de 'Handreiking Watertoets' (versie 6 maart 2015) van Waterschap De Dommel wordt in de legger het profiel van de vrije ruimte (soort beschermingszone) veelal bepaald op 10 meter aan weerszijden van de watergang. De inzet is om de natuurzone op één zijde breder in te richten met een opdeling in een natte en droge zone, waarbij de natte zone door het waterschap wordt gerealiseerd en de aangrenzende drogere zone door de gemeente wordt ingericht. De mogelijkheden daartoe worden bepaald door de lokale omstandigheden. Ter plekke van het plangebied is geen sprake van een beekdal, het Smalwater is een gegraven watergang. Het waterpeil ligt aanzienlijk lager dan het aangrenzende maaiveld. Er is sprake van een oeverzone tussen het water en het plangebied. Aan de andere zijde van het Smalwater is sprake van een steile begroeide oever. Hier is de bedrijfsbebouwing dicht op de insteek van de watergang gelegen.

De initiatiefnemers zijn voornemens om overeenkomstig het natuur- en waterbeleid een bijdrage te leveren aan de realisatie van de ecologische verbindingszone aan hun zijde van de watergang. Daartoe wordt op hun eigendom een ca. 15 meter brede strook over de gehele lengte van het plangebied ingericht als droge verbindingszone. Het waterschap kan hier dan in de toekomst desgewenst op aansluiten door de herinrichting van de oeverzone. Op deze oeverzone, direct buiten het plangebied, en dus op grond van het waterschap, is een kering gelegen die is aangemerkt als 'overige waterkering' en die wordt beschermd in de Keur. De landschappelijke inrichting op de eigendommen van de initiatiefnemers zal de kade niet aantasten. Voor de uitvoering van de inrichtingsmaatregelen is op grond van de algemene regels van de Keur mogelijk een watervergunning benodigd.

De inrichting van de droge ecologische verbindingszone is nader uitgewerkt in het landschappelijk inpassingsplan. Verwezen wordt naar bijlage 2.

Bodem en grondwater

Tectonisch gezien ligt de onderzoekslocatie in de Roerdalslenk. Deze slenk wordt aan de zuidwestzijde begrensd door de Feldbiss en aan de noordoostzijde door de Peelrandbreuk. Beide breuken zijn noordwest-zuidoost gericht. Het eerste watervoerend pakket heeft een dikte van ± 85 m en wordt gevormd door de Formaties van Boxtel en Sterksel. Het eerste watervoerend pakket wordt aan de onderzijde begrensd door de Formatie van Peize-Waalre. De gemiddelde stand van het freatisch grondwater bedraagt ca. 6 m +NAP, waardoor het grondwater zich op ca. 1,5 m -mv zou bevinden. Het water van het eerste watervoerend pakket stroomt volgens de provinciale wateratlas in noordelijke richting.

Bij het booronderzoek in het kader van het verkennend bodemonderzoek (paragraaf 4.2) is vastgesteld dat de bodem in het plangebied voornamelijk bestaat uit matig tot sterk siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De bodem is tot maximaal 1,2 m -mv zwak tot matig humeus en tevens plaatselijk zwak gley- en/of veenhoudend. Volgens de provinciale wateratlas is ter plekke sprake van een gemiddeld hoogste grondwaterstand van 40-60 cm -mv. Op 4 december 2014 is in de peilbuis een grondwaterstand van 1,10 – mv. vastgesteld (bijlage 4).

Hemelwater

Er dient zorg te worden gedragen voor het op duurzame en verantwoorde wijze afkoppelen van regenwater. Afvoer van schoon hemelwater naar het gemengd rioolstelsel wordt in principe niet meer toegestaan. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Voor behandeling van dit water geldt de waterkwantiteitstrits, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 4 het minst wenselijk is:

1. hergebruik
2. vasthouden / infiltreren
3. bergen
4. afvoeren naar oppervlaktewater

Voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'.

Van belang is om vast stellen of sprake is van negatieve hydrologische gevolgen van onderhavige ontwikkeling. Het voornemen voorziet in de realisatie van een tweetal nieuwe woningen met bijgebouwen en in de sanering van bijna 1.700 m² aan kassen. In onderstaande tabel 1 "Vergelijking verhard oppervlak in plangebied huidige en toekomstige situatie" is de aanwezigheid van verhard oppervlak binnen het plangebied in de huidige en toekomstige situatie inzichtelijk gemaakt.

Planonderdeel	Huidige situatie (verhard oppervlak)	Toekomstige situatie (verhard oppervlak)	Wijziging
Woning Molengraafseweg 3 met bijgebouw en erfverharding	300 m ² (indicatief)	300 m ² (indicatief)	0 m ²
Woningen Molengraafseweg ong. met bijgebouwen en erfverharding	Niet aanwezig	600 m ² (indicatief)	+ 600 m ²
Loods	260 m ²	260 m ²	0 m ²
Kassen	1.700 m ²	0 m ²	-1.700 m ²
Afname verhard oppervlak			-1.100 m²

Tabel 1: Vergelijking verhard oppervlak in plangebied huidige en toekomstige situatie

Er is per saldo sprake van een aanzienlijke netto afname van het verhard oppervlak binnen het plangebied, waarmee wordt voldaan aan de uitgangspunten van 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' en er geen compensatie benodigd is. Het planvoornemen heeft dus een positieve invloed op het totale waterbergende vermogen van het plangebied. Alhoewel het planvoornemen geen extra bergings- en/of infiltratiecapaciteit vraagt, zal het regenwater dat in de toekomstige situatie van de nieuwe woningen met bijgebouwen en erfverharding tot afstroom komt, overeenkomstig de richtlijnen van het waterschap binnen het plangebied worden opgevangen en kunnen infiltreren. Hiertoe zal op de overgang van de tuinen naar de achterliggende weide een zaksloot worden aangelegd. Het maaiveldverloop zal worden ingericht op een gecontroleerde afstroom naar de zaksloot. De berekening van het bergend vermogen en daarmee de dimensionering van de zaksloot zal worden uitgewerkt bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning(en).

Afvalwater

Bij alle bouwplannen dient het scheiden van vuil water en (schoon) hemelwater uitgangspunt te zijn. Afvalwater en hemelwater dienen altijd gescheiden te worden aangeboden bij de perceelsgrens. Voor de afvoer van het huishoudelijk afvalwater van de nieuwe woningen zal een aansluiting worden gemaakt op het bestaande gemeentelijk rioleringsstelsel in de Molengraafseweg. De belasting op het bestaande riool van het huishoudelijk afvalwater van de nieuwe woning zal gering zijn. Er zullen derhalve geen aanpassingen noodzakelijk zijn voor het bestaande riool in de Molengraafseweg.

Conclusie waterparagraaf

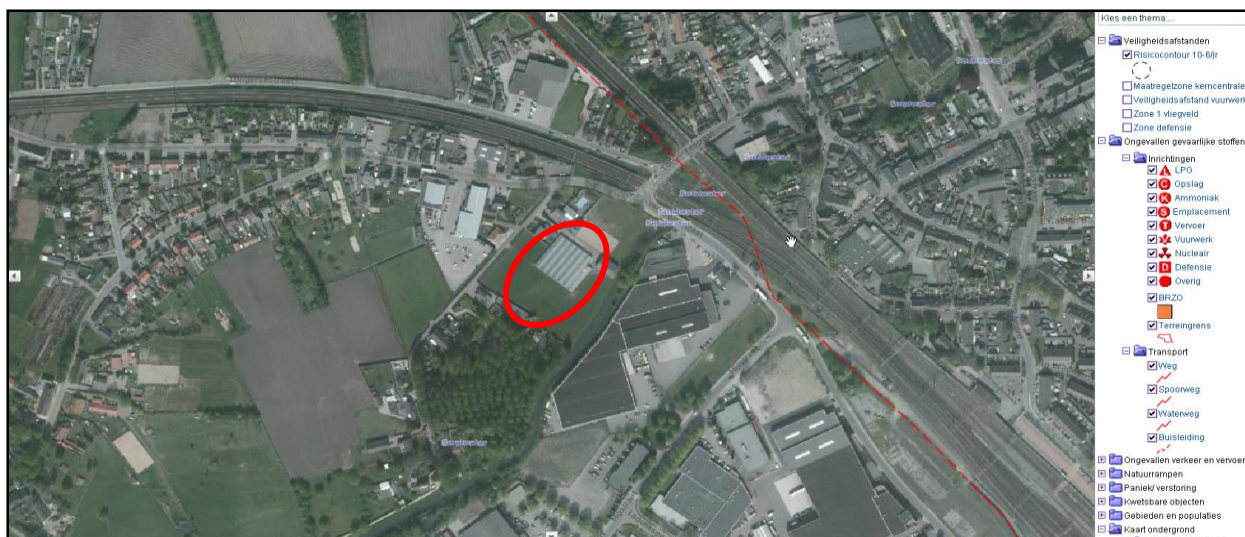
Concluderend kan gesteld worden dat het planvoornemen geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding. Er is per saldo een forse netto afname van het verhard oppervlak. De voorgenomen ontwikkeling wordt daarmee hydrologisch neutraal uitgevoerd overeenkomstig het beleid van het waterschap. Uitvoering van het planvoornemen resulteert bovendien in een belangrijke aanzet tot realisatie van de ecologische verbindingszone.

4.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om ruimtelijke plannen te toetsen op de risico's ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen in de nabije omgeving.

Indien met de voorgenomen planontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten zijn voorzien dienen de richt- of grenswaarden in acht te worden genomen.

Uit de Risicokaart.nl (figuur 12) blijkt dat de planontwikkeling plaatsvindt in de nabijheid van bedrijven, wegen, spoorwegen en een buisleiding.



Figuur 12. Risicokaart d.d. 7 november 2014 met plangebied (rood)

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig welke onder het regiem van het Besluit risico zware ongevallen (BRZO) en het Besluit Externe veiligheid Inrichtingen (BEVI) vallen. Op grotere afstand ten zuidoosten is een bedrijf gelegen waarop de voorschriften van het BEVI van toepassing zijn. Alhoewel op basis van de Risicokaart enkel de buisleiding is gemarkeerd kan worden veronderstelt dat ook een uitspraak gedaan dient te worden over de wegen en spoorwegen welke nabijgelegen zijn.

Het veiligheidsbeleid in Nederland is verder gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Daarnaast is voor de beoordeling van belang of er sprake is van een kwetsbaar object dan wel van een beperkt kwetsbaar object.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute, buisleiding 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-risico-contouren. De PR-contour geldt voor kwetsbare objecten als een grenswaarde en mag niet worden overschreden.

Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de PR contour van 10-6 als richtwaarde. Van een richtwaarde kan op basis van gewichtige redenen worden afgeweken. Hierbij kan o.a. gedacht worden aan zwaarwegende maatschappelijke, economische en/of planologische redenen.

Groepsrisico

Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute, buisleiding of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. Het groepsrisico geeft de aandachtspunten aan waar zich mogelijk een ramp met veel slachtoffers kan voordoen en houdt daarmee rekening met de aard en dichtheid van de bebouwing in de nabijheid van de transportroute. Het groepsrisico kan niet in contouren worden vertaald zoals het plaatsgebonden risico, maar wordt weergegeven in een grafiek.

In de grafiek wordt de groeps grootte van aantallen dodelijke slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as).

De kans dat (een groep) slachtoffers vallen, wordt weergegeven met een curve: de fN-curve. Het verloop van deze curve geeft een beeld van het groepsrisico. 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. Bij deze verantwoordingsplicht moet o.a. aandacht besteed worden aan bronmaatregelen, plasbrandaandachtsgebied, zelfredzaamheid, inzetbaarheid, hulpdiensten en dergelijke.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

De verantwoordingsplicht van het groepsrisico houdt o.a. in dat naast een rekenkundige beoordeling van de hoogte van het groepsrisico ook een beoordeling moet plaatsvinden naar de aspecten 'plasbrandaandachtsgebied', 'zelfredzaamheid' en 'bestrijdbaarheid' van het ongeval. Deze beoordeling is noodzakelijk indien sprake is van de ligging van (beperkt) kwetsbare objecten binnen een plasbrandaandachtsgebied, een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico en bij een toename van het groepsrisico indien het totale groepsrisico beneden de oriënterende waarde blijft. De verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden over het gebied dat aangemerkt wordt als het invloedsgebied dan wel veiligheidsgebied van de gevaarbron. In veel gevallen is voor de omvang van het invloedsgebied de 1% letaliteit van het maatgevend ongevals scenario bepalend. Dit is de afstand waarbij de kans om te overlijden 1% is.

Vaak wordt uit pragmatische overwegingen een invloedsgebied van 200 meter aangehouden omdat de personendichtheid op een afstand groter dan 200 meter van de risicobron weinig effect geeft op de berekening van het groepsrisico daar deze berekening gebaseerd is op de omvang van het aantal dodelijke slachtoffers als gevolg van het ongeval. Voor de inzetbaarheid van hulpdiensten en de mogelijkheid tot zelfredzaamheid is deze beperking niet gewenst. De capaciteitsbepaling van de hulpdiensten wordt ook mede bepaald door het aantal niet dodelijk gewonden. Voor o.a. LPG tankstations is door het ministerie een invloedsgebied vastgesteld van 150 meter.

Verantwoordingsplicht plasbrandaandachtsgebied (PAG)

Het plasbrandaandachtsgebied is het gebied van 30 meter uit de rechter rand van een rijstrook van een weg dan wel 30 meter uit het midden van de buitenste spoorlijn welke deel uitmaken van de hoofdinfrastructuur van het rijkswegennet en spoornet. Indien kwetsbare objecten zijn gelegen binnen dit gebied dient rekening gehouden te worden met de effecten van een plasbrand. In de verantwoording moet de gemeente bij bouwplannen in deze gebieden motiveren waarom op deze locatie wordt gebouwd.

Verantwoordingsplicht zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het vermogen van de burger om zichzelf of andere burgers in veiligheid te brengen zonder tussenkomst van professionele hulpverleners bij de dreiging van, of het optreden van, een gevaarlijke situatie. Hierbij spelen o.a. een belangrijke rol de fysieke gesteldheid van de aanwezige personen, de beschikbare vluchtmogelijkheden en de mogelijkheden tot tijdig waarschuwen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in het huisvesten van personen die niet

zelfredzaam zijn. De oppervlakte van het plangebied is dusdanig van omvang dat meerdere vluchtwegen gerealiseerd kunnen worden dan wel aanwezig zijn. Het aspect zelfredzaamheid behoeft de voorgenomen planontwikkeling derhalve niet in de weg te staan.

Verantwoordingsplicht hulpdiensten

In de verantwoordingsplicht moet met name aandacht worden besteed aan de benodigde en aanwezige hulpverleningscapaciteit, de inzet van blusmiddelen, bereikbaarheid en dergelijke. Het brandweeradvies is hierbij een belangrijke informatiebron, verwezen wordt naar het advies van de Veiligheidsregio (bijlage 10).

Kwetsbare objecten

Onder kwetsbare objecten worden o.a. verstaan:

- Woningen, woonschepen, woonwagens, woongebouwen e.d., tenzij verspreid gelegen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare;
- Verblijfsgebouwen zoals ziekenhuizen, verpleeghuizen, scholen e.d.;
- Overige gebouwen waar grote aantallen personen gedurende een groot deel van de dag aanwezig zijn zoals kantoorgebouwen met een bvo van meer dan 1500 m² of winkelcomplexen met meer dan 5 winkels;
- Kampeer- en andere recreatieterreinen waar meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen verblijven.

Beperkt kwetsbare objecten

Als beperkt kwetsbare objecten worden o.a. aangemerkt:

- verspreid gelegen woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare;
- dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- kantoorgebouwen tot 1500 m²;
- horeca-inrichtingen;
- bedrijfsgebouwen;
- recreatie-inrichtingen tot een verblijf van niet meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;
- winkels welke niet aangemerkt worden als kwetsbaar object;
- sporthallen, sportterreinen, zwembaden en speeltuinen.

Bedrijven

In de directe omgeving zijn geen bedrijven gelegen waarop BRZO of BEVI van toepassing is. Op een afstand van meer dan 550 meter van het plangebied is één inrichting gelegen met ammoniakkoelinstallaties. Distrifresh aan de Van Salmstraat 64 met een ammoniakkoelinstallatie van 1.800 kg. Op basis van de risicokaart geldt hier geen plaatsgebonden risicocontour 10-6. Voor de omvang van deze installatie geldt geen invloedsgebied.

Buisleiding

De noordelijk gelegen buisleiding heeft het registratienummer 4362-P11_1 en betreft een defensie pijpleiding voor het transport van kerosine. Op basis van de rapportage in de Risicokaart bedraagt het plaatsgebonden risico contour 10-6 0 meter. Het invloedsgebied bedraagt 25 meter. De voorgenomen ontwikkeling is op grotere afstand gelegen.

Wegen

Geen van de in de nabijheid gelegen wegen zijn opgenomen in het Basisnet Weg. Hierdoor dient afzonderlijke toetsing plaats te vinden.

Indien van het (concept) Besluit externe veiligheid transportroutes uit wordt gegaan dan zijn binnen een afstand van 200 meter van de Molengraafseweg minimaal 70 woningen gelegen en 6 tot 7 bedrijven. Indien reeds enkel van de bestaande woningen uitgegaan wordt zal bij een planontwikkeling van 2 woningen de personendichtheid met niet meer dan 10% toenemen.

De Molengraafseweg betreft verder een doodlopende weg. Verwacht mag worden dat alhier geen transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Alhier zal dan ook geen plasbrandaandachtsgebied aanwezig zijn. Het plangebied ligt op een groter afstand dan 30 meter van overige wegen waardoor het plasbrandaandachtsgebied geen belemmering oplevert.

Spoorwegen

Binnen het bestemmingsplan ligt een spoortracé. Dit spoortracé betreft de spoorlijnen Tilburg - Eindhoven en Den Bosch - Eindhoven. Over dit spoortracé vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Ten aanzien van de vervoerscijfers, de plaatsgebonden risico contour en van het doorgaande vervoer is, uitgegaan van de Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor. Hierin opgenomen zit een doorkijk naar de toekomstige situatie. Het project Meteren – Boxtel verkeert in een fase waarbij plannen nog uitgewerkt dienen te worden (Bron: Prorail 5 juni 2015). Hierover is derhalve nog geen besluit genomen waarop voor onderhavig plan op kan worden geanticipeerd. Indien een dergelijk plan gevolgen heeft voor de externe veiligheid dan zal ook het Basisnet aanpassing behoeven, dit is voor nu echter niet aan de orde.

Het spoor tracé Tilburg- Eindhoven 12030 (6 Tilburg Oost – Boxtel West) kent een plaatsgebonden risico contour 10-6 van 6 meter. De 10-8 contour bedraagt 186 meter. Het spoor tracé Den Bosch - Eindhoven 72030 (Vught – Boxtel) kent een plaatsgebonden risico contour 10-6 van 0 meter. De 10-8 contour is niet aanwezig.

In verband met het nieuwe bestemmingsplan Bedrijventerrein Ladonk is door 'Save' op 6 februari 2013 een QRA opgesteld voor de spoorweg. Het tracé en de populatiedichtheid ten noorden van onderhavige planontwikkeling maakt onderdeel uit van dit onderzoek. Ten aanzien van het groepsrisico blijkt uit het onderzoek dat het groepsrisico in de huidige situatie onder de oriëntatiewaarde ligt.

Indien van het (concept) Besluit externe veiligheid transportroutes uit wordt gegaan en gelet wordt op het de bestaande personendichtheid binnen een afstand van 186 meter van de spoorweg zal bij een planontwikkeling van 2 woningen de personendichtheid met niet meer dan 10% toenemen.

Het plangebied ligt op een groter afstand dan 30 meter van de spoorweg waardoor het plasbrandaandachtsgebied geen belemmering oplevert.

Conclusie Externe veiligheid

De voorgenomen planontwikkeling vindt plaats in de nabijheid van bedrijven, wegen, spoorwegen en een buisleiding. De voorgenomen plan ontwikkeling vindt niet plaats binnen de Plaatsgebonden Risico contouren 10-6 van de verschillende modaliteiten. Daarnaast vindt de voorgenomen ontwikkeling niet plaats binnen de aanwezige invloedsgebieden dan wel zal de personendichtheid niet meer toenemen dan 10%, waarbij tevens uit eerder uitgevoerde onderzoeken blijkt dat de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. De planontwikkeling ziet toe op de bouw van ten hoogste 2 woningen. Deze vullen een open plaats op tussen bestaande bebouwing. Dit zal voor de bestrijdbaarheid geen significante verandering tot gevolg hebben. Mede door het bovenstaande behoeft het aspect Externe Veiligheid de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg te staan.

Omdat er sprake is van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling binnen het invloedsgebied van een transportas dient conform § 3.1 van het Besluit transport externe veiligheid door het Bevoegd gezag verantwoording over het groepsrisico en hulpverlening te worden afgelegd. De Veiligheidsregio Brabant-Noord adviseert in het kader van de verantwoordingsplicht over de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Het plan en in het bijzonder de paragraaf externe veiligheid is daarom voorgelegd aan de Specialist Risico's en Veiligheid van de Veiligheidsregio Brabant-Noord. Deze heeft advies uitgebracht en daarin opgemerkt dat het voornemen geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. De gemeente wordt geadviseerd om de initiatiefnemers actief te informeren over de beschreven risico's en gevolgen en het bij behorende handelingsperspectief. Hiermee worden de mogelijkheden t.a.v. zelfredzaamheid positief beïnvloed. Dit advies is als bijlage 10 bij dit plan opgenomen.

4.6 Geluid

De te beschouwen planlocatie is gelegen in een gebied met wegen, industrie en railverkeer en dient derhalve te worden getoetst op de Wet Geluidhinder en de aanwezigheid van een voldoende woon- en leefklimaat ter plekke van de nieuwe woningen.

4.6.1 Wegverkeerslawaaï

Op basis van artikel 77 van de Wet Geluidhinder (Wgh) dient bij de realisatie van een nieuw geluidgevoelig object of bestemming, zoals een woning, een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting op de gevel als gevolg van wegverkeerslawaaï uitgevoerd te worden, mits de geluidsgevoelige bestemming of het object binnen de wettelijke geluidszone van de weg gesitueerd is. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï bedraagt bij nieuwbouw van woningen 48 dB.

Door G&O Consult is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaaï ter hoogte van het plangebied aan de Molengraafseweg ong te Boxtel. Op basis van de door de gemeente Boxtel beschikbaar gestelde verkeersintensiteiten is de geluidbelasting berekend ter hoogte van het plangebied. Toetsing van de berekende geluidbelastingen aan de voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde dient per geluidbron (weg) afzonderlijk te geschieden.

Het plangebied is gelegen binnen de zones van de Kapelweg, Molengraafseweg, Tongeren, Tongersestraat, Van Salmstraat en Mijstraat. De Tongersestraat zal gelet op de intensiteit en de afstand tot het plangebied een zeer beperkte geluidbelasting leveren ter hoogte van het plangebied en is daarom buiten beschouwing gelaten.

Uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï dat als bijlage 5 aan deze toelichting is toegevoegd blijkt dat het geluidniveau op de grens van het plangebied voldoet zowel per individuele weg als cumulatief aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB in het maatgevende jaar. Dit zowel met als zonder de correctie op basis van artikel 110 g van de Wet geluidhinder. Conform het Bouwbesluit moet aan een binnenwaarde van 33 dB worden voldaan om een goed woon- en leefklimaat in de woning te garanderen. Hierbij wordt er met het Bouwbesluit van uitgegaan dat de specifieke gevelwering GA_k ten minste 20 dB bedraagt ten opzichte van de vast te stellen hogere waarde. Met een standaard gevelwering wordt voldaan aan het vereiste binnen geluidsniveau van 33 dB.

Conclusie

Ten behoeve van een beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidskwaliteit vastgesteld door de gecumuleerde geluidbelasting van de onderzochte wegen in beeld te brengen. Ter hoogte van het plangebied heerst een “Goede” milieukwaliteit.

Derhalve kan worden verondersteld dat het aspect ‘wegverkeerslawaaï’ de voorgenomen planontwikkeling niet in de weg hoeft te staan.

4.6.2 Railverkeerslawaaï

Door Tritium Advies is een akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï uitgevoerd. Voor railverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de spoorlijnen Eindhoven – Tilburg en Eindhoven – ‘s-Hertogenbosch.

De uitkomsten van het onderzoek zijn in de vorm van het akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï als bijlage 6 toegevoegd aan deze toelichting.

Voor de spoorlijn Eindhoven – ‘s-Hertogenbosch geldt dat de voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaaï van 55 dB slechts op 1 hoekpunt (toetshoogte 7,5 meter) van het plangebied met 1 dB wordt overschreden.

Voor de spoorlijn Eindhoven – Tilburg geldt dat de voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaaï op meerdere locaties wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt echter niet overschreden.

Derhalve is het voor beide spoorlijnen mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door overdrachts- en bronmaatregelen terug te brengen.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregel) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het railverkeer tot de hoogst toelaatbare geluidbelasting ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Bij maatregelen aan de geluidbron (bronmaatregelen) wordt bekeken of het geluidniveau van de veroorzaker van het geluid gereduceerd kan worden. Dit kan o.a. door het toepassen van stillere bakken of verlaging van de snelheid. Op het toepassen van stillere bakken of een verlaging van de snelheid kan de initiatiefnemer van het bouwplan echter geen invloed uitoefenen. Een andere optie is het toepassen van raildempers. Gezien de kosten van circa € 300,- per strekkende meter spoor is het vanuit financieel oogpunt echter niet realistisch dat het bouwplan de extra kosten die dit met zich meebrengt kan dragen.

Bij een lengte van 200 meter bedragen deze kosten namelijk reeds circa € 60.000,-. Derhalve is onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Ter bepaling van de geluidwering van de gevel (Bouwbesluit 2012) dient de totale geluidbelasting te worden berekend. Hiertoe mag geen correctie artikel 110g Wgh worden toegepast en dienen alle zoneplichtige wegen en spoorwegen en de geluidbelasting ten gevolge van industrie en/of luchtvaart meegenomen te worden. De cumulatieve geluidbelasting (spectrum railverkeerslawaai) bedraagt maximaal 64 dB. Aangezien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden dient er een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een binnen niveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat. Voor gevels die van het spoor zijn afgewend (zuidwest gevel) geldt dat deze door afscherming van de eigen woning geluidluw zullen zijn. Aan deze gevel dient tevens een geluidluwe buitenruimte te worden gerealiseerd.

Conclusie

Aangezien de voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaai wordt overschreden en er overwegende bezwaren zijn de geluidsbelasting door overdrachts- en bronmaatregelen terug te brengen is onderbouwd verzocht om een hogere grenswaarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder. Hiertoe is separaat een aanvraag hogere grenswaarde ingediend Het ontwerpbesluit hogere waarde Wgh is als bijlage 11 bij deze toelichting opgenomen.

Ter bepaling van de geluidwering van de gevels van de toekomstige woningen dient te zijner tijd een nader onderzoek te worden uitgevoerd. Een goed woon- en leefklimaat kan door toepassing van de juiste materialen en maatregelen echter worden gegarandeerd.

4.6.3 Cumulatie

In de voorgaande paragrafen is in afzonderlijke onderzoeken per brontype het effect dan wel de geluidbelasting in beeld gebracht. Per brontype is afzonderlijk een uitspraak gedaan over het woon- en leefklimaat. In deze paragraaf wordt ingegaan op de cumulatie van deze brontypes.

Per individuele bron is het effect of de geluidbelasting onderzocht en of wordt voldaan aan de te stellen streef-, grens- of ontheffingswaarden. Voor de gecumuleerde geluidbelasting zijn geen wettelijke grenswaarden vastgelegd. Toch wordt hierna ingegaan op de cumulatie van geluid van de verschillende geluidbronnen.

MilieuKwaliteitsMaat (MKM)

Om de mate van hinder te beoordelen van de afzonderlijke brontypes is door NIPG-TNO een methode ontwikkeld om de te verwachten gecumuleerde hinder te kwantificeren. Deze methode van kwantificeren staat ook bekend als de methode Miedema (MKM). Met deze methode wordt de mate van hinder door Railverkeerslawaai en Industrielawaai met een wegingsfactor gewaardeerd zodat deze gelijk gesteld kan worden aan de hinder vanwege wegverkeer. Hierdoor kunnen de afzonderlijke bronnen bij elkaar worden opgeteld. In onderstaande tabel 2 "*MilieuKwaliteitsMaat*" zijn de hoogste afzonderlijke geluidbelastingen voor toetspunt 1 van de separaat uitgevoerde onderzoeken weergegeven en is de Milieukwaliteitsmaat inzichtelijk gemaakt.

Wegverkeerslawaai		LAeq dag	47,0	dB(A)	5,01			
PL,i	40	LAeq avond	42,0	dB(A)	5,01			
Ai	1	LAeq nacht	37,0	dB(A)	5,01			
					5,01		47,0	dB(A)
Industrielawaai		LAeq dag	50,0	dB(A)	16,22			
PL,i	40	LAeq avond	45,0	dB(A)	16,22			
Ai	1,21	LAeq nacht	40,0	dB(A)	16,22			
					16,22		52,1	dB(A)
Railverkeerslawaai		LAeq dag	51,6	dB(A)	9,94			
PL,i	40	LAeq avond	58,3	dB(A)	81,40			
Ai	0,82	LAeq nacht	56,8	dB(A)	157,62			
					157,62		62,0	dB(A)
					MKM etmaal		62,5	dB(A)

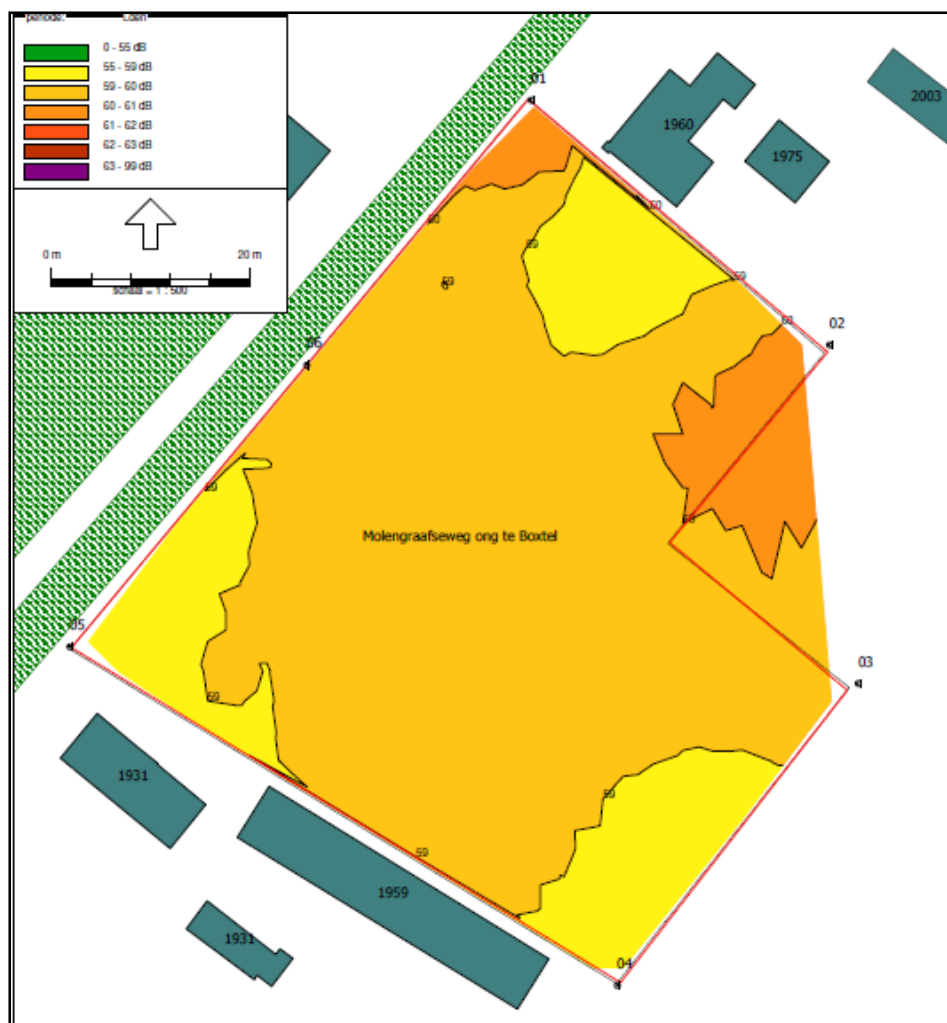
Tabel 2. MilieuKwaliteitsMaat

Uit tabel 2 wordt duidelijk dat de geluidbelasting vanwege railverkeerslawaai de hoogste bijdrage heeft op de grens van het plangebied ter hoogte van toetspunt 1. Op basis van deze methode kan een classificering worden uitgevoerd met behulp van de onderstaande tabel 3 “Gecumuleerde LDEN en classificering van de milieukwaliteit” welke een handvat geeft voor de bepaling van het woon- en leefklimaat. Ter hoogte van toetspunt 1 is er op basis van onderstaande tabel sprake van een milieukwaliteit welke gekwalificeerd kan worden als “Tamelijk slecht”. Het is echter niet de verwachting dat alhier de woning(en) wordt opgericht.

Gecumuleerde LDEN (dB)	Classificering milieukwaliteit
< 50	Goed
50 - 55	Redelijk
55 - 60	Matig
60 - 65	Tamelijk slecht
65 - 70	Slecht
> 70	Zeer slecht

Tabel 3. Gecumuleerde LDEN en classificering van de milieukwaliteit

De geluidbelasting in tabel 2, welke op de grens van het plangebied is bepaald, geeft enkel een indicatie van de hoogste gecumuleerde geluidbelasting aldaar. Omdat railverkeer de hoogste bijdrage heeft wordt deze nader beschouwd. De overige bronnen zullen weinig effect hebben op woon- en leefklimaat ter hoogte van het grootste deel van het plangebied. Uit figuur 13 dat deel uitmaakt van het akoestisch onderzoek railverkeerslawaai (bijlage 6) welke onderstaand is weergegeven blijkt dat geluidbelasting in het plangebied grotendeels onder de 60 dB is gelegen.



Figuur 13. Geluidsbelasting railverkeer op plangebied (bron: akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï)

Ten noorden en ten westen van een klein deel van het plangebied is sprake van een milieukwaliteit welke gekwalificeerd kan worden als “Tamelijk Slecht”. In het grootste deel van het plangebied is sprake van een milieukwaliteit welke gekwalificeerd kan worden als “Matig”. Met de huidige bouwstijlen kan de gevelwering dusdanig worden uitgevoerd dat in ruime mate aan het vereiste binnengeluidsniveau, welke is opgenomen in het Bouwbesluit kan worden voldaan. Dit behoeft derhalve een goed- woon en leefklimaat niet in de weg te staan.

Met de oprichting van een of meerdere woningen kan de bouwvorm van deze woning(en) dusdanig worden gekozen dat een afschermende werking wordt gecreëerd voor het terras van die woning. Het terras is dat deel van de buitenruimte alwaar normaal gesproken langer buiten verbleven wordt en alwaar men derhalve langer bloot staat aan geluid.

Door de mogelijkheid te scheppen om een terras in de luwte van de woning of bijgebouwen op te richten wordt de milieukwaliteit ter hoogte van het terras verbeterd. Het plangebied is dusdanig van omvang dat hiertoe voldoende mogelijkheden kunnen worden gecreëerd. Ook dit behoeft derhalve een goed- woon en leefklimaat niet in de weg te staan.

Conclusie

De voorgenomen planontwikkeling vindt plaats in de nabijheid van bedrijven, wegen, spoorwegen. De gecumuleerde geluidbelasting wordt in hoofdzaak bepaald door het railverkeerslawaaï. Met de huidige bouwstijlen kan een binnengeluidniveau conform het Bouwbesluit voldoende worden geborgd waardoor dit aspect een goed woon- en leefklimaat niet in de weg hoeft te staan.

Voor de buitenruimte is ter hoogte van het grootste deel van het plangebied sprake van een milieukwaliteit welke gekwalificeerd kan worden als “Matig”. In een klein deel van het plangebied (uiterste noord- en noordoostelijke rand) is sprake van een milieukwaliteit welke gekwalificeerd kan worden als “Tamelijk slecht”. Door de woning(en) dusdanig op te richten dat het terras in de luwte ligt zal aldaar de milieukwaliteit verbeteren waardoor ook dit een goed woon- en leefklimaat niet in de weg hoeft te staan. De initiatiefnemers hebben nog geen concreet beeld van de woning die zij willen bouwen en hoe deze dus te positioneren. Op het moment dat dit wel het geval is, zal in het kader van een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woning(en), en in overleg met de gemeente, het aspect van de milieukwaliteit worden betrokken bij de positionering en vormgeving van de woning(en), en aan het vereiste goede woon- en leefklimaat in de buitenruimte kunnen worden voldaan.

4.7 Milieuzonering

Beoordeeld moet worden of de bestemmingswijziging en de bouw van de nieuwe woningen geen belemmering vormen voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven of percelen.

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich twee detailhandelsbedrijven (Boerenbond en Aldi) en diverse bedrijvigheid op het bedrijventerrein Ladonk.

De initiatiefnemers hebben door G&O Consult een onderzoek ‘bedrijven en milieuzonering’ laten uitvoeren. De uitkomsten zijn in de vorm van een rapportage als bijlage 7 aan deze toelichting toegevoegd.

Conclusie

Het onderzoek wijst uit dat indien tot het bedrijventerrein Ladonk een richtafstand van 50 meter en tot de detailhandel op Kalksheuvel, specifiek het parkeerterrein van de Aldi, een richtafstand van 10 meter wordt aangehouden er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen. Ook is er dan geen sprake van een eventuele belemmerende werking op de bedrijfsvoering of het ontwikkelingsperspectief van genoemde bedrijvigheid en detailhandel.

4.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de “Wet luchtkwaliteit” van kracht geworden. Daarmee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 en alle daarbij behorende besluiten komen te vervallen. Samen met de Wet luchtkwaliteit zijn ook de AMvB en de ministeriële regeling “Niet In Betekenende Mate (NIBM)”, de regeling “Beoordeling luchtkwaliteit 2007”, en de regeling “Projectsaldering luchtkwaliteit 2007” van kracht geworden.

De (Europese) luchtkwaliteitseisen vormen de kern van de ‘Wet luchtkwaliteit’. Verder bevat zij basisverplichtingen als plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. Artikel 5.16 – lid 1 van de Wet milieubeheer geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen.

Als een project – al dan niet per saldo – niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid.

De wet introduceert ook het begrip NIBM. Plannen en projecten die voor de stoffen NO₂ en PM₁₀ “Niet In Betekenende Mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeven niet aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit getoetst te worden. Het Besluit NIBM geeft een algemeen criterium voor het begrip ‘niet in betekende mate bijdragen’. Er geldt een NIBM-grens van 3% van de jaargemiddelde grenswaarde van NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst opgenomen met categorieën van gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging (o.a. bepaalde landbouwinrichtingen). Deze gevallen kunnen bij voorbaat zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Onderhavig initiatief betreft de bouw van een tweetal woningen, waarmee het ruim onder de 3% grens van 1.500 woningen blijft zoals gesteld in het Besluit NIBM. Het voornemen om twee nieuwe woningen te realiseren draagt niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ook getoetst of de luchtkwaliteit ter plekke van de nieuwe woningen dusdanig is dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd. Volgens de Atlas leefomgeving van het Planbureau voor de leefomgeving blijven de grootschalige achtergrondconcentraties fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) en daarmee de blootstelling ter plaatse van het plangebied ruim onder de volgens de Wet milieubeheer gestelde jaargemiddelde grenswaarden van 40 µg/m³. Volgens de Atlas leefomgeving van het Planbureau voor de leefomgeving waren in 2013 de concentraties fijn stof (PM₁₀) ter plaatse van het plangebied 21,9 µg/m³, en de concentratie stikstofdioxide (NO₂) 20,4 µg/m³. De blootstelling aan fijn stof en stikstofdioxide blijft dus ruim onder de gestelde grenswaarden.

Conclusie

De nieuwe woningen dragen zelf ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. Er is geen nader luchtkwaliteitsonderzoek nodig. Vanuit de luchtkwaliteit is een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen gewaarborgd, en dit aspect vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.9 Verkeerskundige aspecten

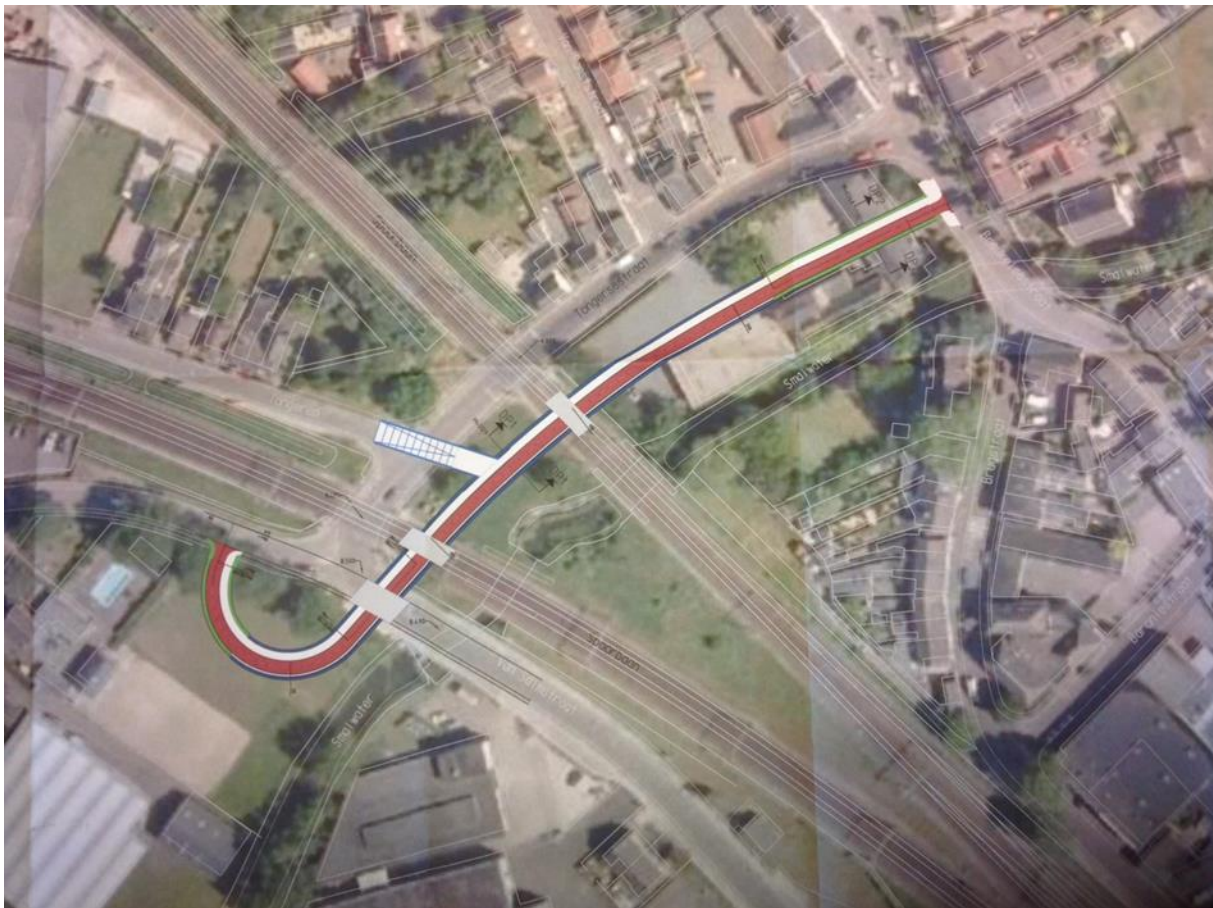
4.9.1 Programma Hoogfrequent Spoorvervoer (PHS) Boxtel

In het kader van het Programma Hoogfrequent Spoorvervoer (PHS) hebben de gemeente Boxtel, ProRail, het ministerie van infrastructuur en milieu en de provincie Noord-Brabant de problematiek rond de dubbele overweg Tongersestraat in Boxtel opgepakt. Met instemming van alle genoemde partijen is in november 2013 door de gemeenteraad van Boxtel een maatregelenpakket voor de oplossing van de problematiek vastgesteld.

Dit maatregelenpakket bestaat uit de volgende vijf samenhangende deelprojecten:

- opheffen overwegen Tongersestraat
- aanleg verbindingsweg Ladonk – Kapelweg
- aanpassingen Tongeren
- uitbreiding capaciteit Keulsebaan
- realisatie fietstunnel Tongersestraat

Afspraken over onder meer de financiering en realisatie van dit maatregelenpakket zijn vastgelegd in een bestuursovereenkomst tussen het Rijk, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Boxtel. Deze bestuursovereenkomst is in mei 2015 ondertekend. Op basis hiervan vindt verder de uitwerking en realisatie van het maatregelenpakket, de vijf samenhangende deelprojecten, plaats.



Figuur 13. Geluidsbelasting railverkeer op plangebied (bron: akoestisch onderzoek railverkeerslawaa)

In relatie tot de ontwikkeling van de Molengraafseweg 3 zijn de deelprojecten 'opheffen overwegen Tongersestraat' en 'realisatie fietstunnel Tongersestraat' relevant.

4.9.2 Achtergronden maatregelenpakket PHS Boxtel

In 2008 heeft de gemeenteraad van Boxtel het Gemeentelijk Verkeers- en VervoerPlan (GVVP) vastgesteld. In het GVVP zijn doelstellingen opgenomen om:

- de problematiek van de dubbele overweg op te lossen;
- leefbaarheid en verkeersveiligheid in Kalksheuvel en Ladonk te verbeteren en;
- de bereikbaarheid van Boxtel Zuid en Ladonk te verbeteren.

Deze doelstellingen zijn gezamenlijk opgepakt in het project Tracéstudie A2 – Ladonk – Kapelweg (TALK). Deze tracéstudie heeft geresulteerd in de voorgenomen realisatie van de Verbindingsweg Ladonk – Kapelweg (VLK) en de capaciteitsuitbreiding van de Keulsebaan.

Parallel aan en in aanvulling op dit traject zocht de gemeente naar een structurele oplossing voor de dubbele overweg. Dit mede gelet op het feit dat door de toename van het aantal treinen door de introductie van PHS, het knelpunt ter plaatste van de dubbele spoorwegovergang Tongersestraat verder toeneemt. Het gaat daarbij om vertraging voor het gemotoriseerde en langzaam verkeer en voor knelpunten op het gebied van leefbaarheid en veiligheid.

Het ministerie van infrastructuur en milieu heeft in 2009 aangegeven de door de gemeente Boxtel voorgestelde gezamenlijke aanpak van de verkeersproblematiek rondom de dubbele overweg Tongersestraat te ondersteunen. Deze aanpak is vervolgens geborgd met opname in de Voorkeursbeslissing PHS van juni 2010. De gemeente Boxtel, ProRail, het ministerie van infrastructuur en milieu en de provincie Noord-Brabant hebben het onderzoek naar de oplossingsrichtingen gezamenlijk opgepakt. Dit proces heeft geresulteerd in het samenhangende maatregelenpakket en in het verlengde daarvan de hiervoor genoemde bestuursovereenkomst tussen partijen.

4.9.4 Ontsluiting nieuwe woningen

De ontsluiting van de nieuwe woningen vindt plaats via een in- en uitrit op de Molengraafseweg. Dit is een verharde erfontsluitingsweg. De Molengraafseweg kent een dusdanige inrichting dat de ontsluiting van de toekomstige woningen op een goede wijze te bewerkstelligen is. Verkeerskundig zijn er geen knelpunten te verwachten. De verkeersintensiteit op de Molengraafseweg en de wegen rondom zal door de toevoeging van twee woningen niet onevenredig toenemen.

Het parkeren zal plaatsvinden op eigen terrein in overeenstemming met de gemeentelijke parkeernorm van minimaal 2 parkeerplaatsen per woning, zoals vastgelegd in de notitie 'Parkeernormen gemeente Boxtel', vastgesteld in maart 2007. Er worden geen parkeerplaatsen aangelegd in de openbaar ruimte.

Conclusie

In relatie tot de voorgenomen ontwikkeling zijn van het Programma Hoogfrequent Spoorvervoer (PHS) Boxtel, de deelprojecten 'opheffen overwegen Tongersestraat' en 'realisatie fietstunnel Tongersestraat' relevant. De voorgenomen ontwikkeling vormt op geen enkele wijze een belemmering voor de realisatie van deze deelprojecten.

De verkeersintensiteit zal als gevolg van de voorgestelde ontwikkeling, ten opzichte van de huidige situatie, nauwelijks toenemen. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn geen belemmeringen te verwachten voor de realisatie van het plan.

4.10 Kabels, leidingen en straalpaden

Op grond van het bestemmingsplan is duidelijk dat in of nabij het plangebied geen kabels, leidingen of straalpaden zijn gelegen. De dichtstbijzijnde gasleiding bevindt zich op ca. 730 meter westelijk van het plangebied en vormt gezien de afstand geen belemmering. Voorafgaand aan toekomstige bouw- en inrichtingswerkzaamheden zal een KLIC-melding gedaan worden naar aanwezige kabels en leidingen, en in onderling overleg met de belanghebbende kabel- en leidingbeheerders worden eventuele verleggingen uitgevoerd.

4.11 Belangen van derden

Het voornemen tot de bestemmingswijziging en de bouw van een tweetal nieuwe woningen, mag de belangen van in de omgeving gevestigde bedrijven en particulieren niet schaden.

Nader onderzoek heeft plaatsgevonden of - op grond van de 'omgekeerde werking' – als gevolg van deze ontwikkeling inbreuk op de (milieu)gebruiksruimte en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen bedrijven, zoals de supermarkt gevestigd op Kapelweg 3, plaatsvindt. In paragraaf 4.7 is geconcludeerd en onderbouwd dat aanwezige bedrijven geen nadeel ondervinden van onderhavig plan.

In de nabijheid van het plangebied zijn particulieren woonachtig, ondermeer op de Molengraafseweg 1, 3 en 9 en Kapelweg 1. De betrokken particuliere eigenaren ondervinden geen nadeel van het voornemen om de bestemming te wijzigen en een tweetal woningen te bouwen. Het feit dat de bestaande tuinbouwkassen worden gesloopt en er landschappelijk inpassingsmaatregelen worden genomen maakt dat voor de omwonenden het woon- en leefklimaat en de belevingswaarde van de omgeving aantrekkelijker wordt.

Dit wordt bevestigd door de uitkomsten van de planschaderisico-analyse (bijlage 8) die in oktober 2014 is uitgevoerd.

Conclusie

Het voornemen vormt op geen enkele wijze een belemmering voor omliggende agrarische of niet-agrarische bedrijvigheid en de particuliere omwonenden.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, verbeelding en regels. De in het kader van dit plan uitgevoerde nadere onderzoeken maken als onderbouwing onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan is het Handboek bestemmingsplannen 2015 van de gemeente Boxtel.

De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de toelichting van het plan en bepaalde bestemmingen en regels.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burger juridisch bindend deel van het wijzigingsplan.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

5.2 Inleidende regels

In deze regels staan de begrippen verklaard die in de planregels voorkomen en die om een nadere omschrijving vragen. Verder wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden.

5.3 Bestemmingsregels

Met deze bestemmingsregels wordt aangesloten bij de planregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Boxtel 2011' vastgesteld door de gemeenteraad op 10 april 2012 en het bestemmingsplan Kalksheuvel, vastgesteld door de gemeenteraad op 28 mei 2013.

Deze regels betreffen het hart van het bestemmingsplan. In de bestemmingsregels wordt aangegeven waarvoor en - zo nodig - hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd.

Wonen

De vigerende bestemming 'Wonen' wordt grotendeels gehandhaafd, maar ter plekke van de tuinbouwkas deels omgezet in de bestemming 'Agrarisch'. De vigerende bestemming 'Agrarisch' wordt ter plekke van de nieuwe woningen omgezet in de nieuwe bestemming 'Wonen'. Daarbij worden de bestemmingsvlakken voor de bestaande woning Molengraafseweg 3 en de twee nieuwe

woningen overeenkomstig de eigendomssituatie opgedeeld. In het bestemmingsvlak van de twee nieuwe woningen (kadastraal perceel I3343) wordt een bouwvlak opgenomen dat ruimte biedt aan twee vrijstaande woningen of een twee-onder-één-kap woning. Het bouwvlak krijgt daartoe tevens de aanduiding maximaal 2 wooneenheden. De bestemmingsomschrijving en bouwregels voor de bestemming 'Wonen' sluiten aan op de regels zoals opgenomen in Artikel 27 van het ter plekke vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' en de regels uit het bestemmingsplan Kalksheuvel. Langs de Molengraafseweg wordt over de volle lengte van de woonbestemming een strook bestemd als 'Tuin' overeenkomstig Artikel 8 van het bestemmingsplan Kalksheuvel.

In de regels van onderhavig plan is overeenkomstig het Programma van Eisen een maximale inhoud per woning van 600 m³ opgenomen, evenals een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 en 9 meter (anderhalve bouwlaag met kap).

Agrarisch

De vigerende bestemming 'Agrarisch' wordt gedeeltelijk gehandhaafd op het bestaande weiland en gedeeltelijk omgezet in de bestemming 'Wonen' en in de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap' ter plekke van de ecologische verbindingszone langs het Smalwater. De bestemmingsomschrijvingen en regels voor de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap' zijn overeenkomstig de regels zoals opgenomen in respectievelijk Artikel 3 en Artikel 7 van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2011.

Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap

Ter plekke van de zone langs het Smalwater die landschappelijk en natuurlijk wordt heringericht wordt bestemming 'Agrarisch' gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap' en zijn de bestemmingsomschrijving en regels van toepassing zoals opgenomen in Artikel 7 van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2011.

Waarde – Archeologie – Categorie 3

Op het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – Categorie 3 gelegen'. In de ontwerpfase van het bestemmingsplan wordt een selectiebesluit genomen op grond waarvan het plangebied (gedeeltelijk) kan worden vrijgegeven en genoemde dubbelbestemming kan worden verwijderd.

5.4 Algemene regels

Het gaat hier om algemene regels die betrekking hebben op alle bestemmingen in het plan. In plaats van bij elke bestemming dezelfde regel te plaatsen, kan gebruik worden gemaakt van een algemene regel. In dit bestemmingsplan zijn de volgende algemene regels opgenomen:

- Anti-dubbeltelbepaling
- Algemene gebruiksregels
- Algemene aanduidingsregels
- Algemene afwijkingsregels
- Algemene wijzigingsregels

5.5 Overgangs- en slotregels

Hierin zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen. Deze laatste regel geeft aan op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6 UITVOERBAARHEID

De Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12.1) verplicht gemeenten gelijktijdig met een ruimtelijk besluit, zoals een omgevingsplan, een exploitatieplan vast te stellen. De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen of indien:

1. het kostenverhaal anderszins is verzekerd, én
2. het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, én
3. het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en woningbouwcategorieën niet noodzakelijk is.

De gemeente moet bij het vaststellen van het ruimtelijk plan expliciet het besluit nemen om geen exploitatieplan vast te stellen (artikel 6.12.2 Wro). Er bestaat de verplichting een kostenverhaalafweging te maken. De kostensoorten die moeten worden verhaald, zijn opgesomd in de artikelen 6.2.3 en 6.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening. Zijn er bepaalde kostensoorten aan de orde, dan moet worden gezien of deze kosten "anderszins verzekerd" zijn. Dit kan door middel van een anterieure overeenkomst.

De economische uitvoerbaarheid van het initiatief is gewaarborgd. De initiatiefnemers zijn eigenaren van de gronden en opstellen en dragen zelf zorg voor de benodigde investeringen. De bestemmingswijziging, sloop van de kassen en de landschappelijke inpassing zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en onderdeel van de anterieure overeenkomst die met de gemeente Boxtel is gesloten. In genoemde overeenkomst zijn ook concrete afspraken vastgelegd over het kostenverhaal en de wederzijdse rechten, plichten en voorwaarden.

De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan met de bijbehorende onderzoeken en leges zijn voor rekening van de initiatiefnemers.

De initiatiefnemers hebben voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure door Jos Claassen Taxatie en Advies in oktober 2014 een planschaderisico-analyse laten uitvoeren. Op grond van deze analyse (bijlage 8) kan worden geconcludeerd dat er geen aanleiding bestaat om te veronderstellen dat planschade betaald dient te worden. Mocht onverhoopt toch sprake blijken te zijn van een eventuele planschade, dat zijn die kosten voor rekening van de initiatiefnemer, zoals overeengekomen met de gemeente Boxtel in de overeenkomst.

Door het afsluiten van de genoemde overeenkomst is kostenverhaal binnen dit bestemmingsplan dus "anderszins verzekerd". Het plan wordt voor rekening en risico van de initiatiefnemer gerealiseerd. In samenhang met artikel 6.2.1a Bro wordt aan alle genoemde voorwaarden, om geen exploitatieplan vast te moeten stellen, voldaan.

7 OVERLEG EN INSPRAAK

7.1 Procedure

Ingevolge artikel 3.8 Wro jo. afdeling 3.4 Awb wordt voorliggend ontwerpbestemmingsplan gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan door een ieder mondeling of schriftelijk een zienswijze op dit plan worden ingediend bij het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Boxtel. Het voorliggend bestemmingsplan wordt vervolgens, al dan niet gewijzigd naar aanleiding van de zienswijzen, vastgesteld door het College. Het vaststellingsbesluit en de nota van zienswijzen en wijzigingen worden als bijlagen bij dit rapport opgenomen. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens wederom voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen 6 weken na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep tegen het plan instellen bij de Raad van State.

7.2 Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg dienen te plegen met betrokken instanties. De onderhavige ontwikkeling is onderwerp geweest van vooroverleg met Waterschap De Dommel en de Brandweer Brabant-Noord. Zij hebben advies uitgebracht op het concept voorontwerpplan en hun adviezen zijn meegenomen in dit ontwerp bestemmingsplan, verwezen wordt naar de bijlagen 9 en 10.

7.3 Planstukken

Ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging gaat de onderhavige toelichting vergezeld van een verbeelding en regels.

De volgende rapporten en stukken zijn als bijlage bij de toelichting opgenomen:

1. Programma van Eisen 'Bouw twee woningen Molengraafseweg ong.' Gemeente Boxtel, april 2014
2. Landschappelijk inpassingsplan – Molengraafseweg ong. Praedium Coöperatie, februari 2015
3. Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Molengraafseweg 3 te Boxtel., Econsultancy bv. december 2014
4. Verkennend bodemonderzoek Molengraafseweg 3 te Boxtel. Econsultancy bv. december 2014.
5. Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaaai voor de locatie Molengraafseweg ong. te Boxtel. G&O Consult, december 2014
6. Akoestisch onderzoek Railverkeerslawaaai Molengraafseweg 3. Tritium Advies, december 2014
7. Onderzoek Bedrijven en Milieuzonering Molengraafseweg ong. te Boxtel. G&O Consult, december 2014
8. Planschaderisico-analyse Molengraafseweg Boxtel. Jos Claassen Taxatie en Advies, oktober 2014
9. Wateradvies voorontwerp bestemmingsplan Molengraafseweg 3 te Boxtel. Waterschap De Dommel, mei 2015
10. Advies voorontwerp bestemmingsplan Molengraafseweg ong. Boxtel. Brandweer Brabant-Noord, juli 2015
11. Ontwerpbesluit hogere waarde Wgh Molengraafseweg 3 te Boxtel

BIJLAGEN

BIJLAGE 1

Programma van Eisen 'Bouw 2 woningen Molengraafseweg ong.'

BIJLAGE 2

Landschappelijk inpassingsplan – Woningen Molengraafseweg ong.

BIJLAGE 3

Archeologisch bureauonderzoek en booronderzoek

BIJLAGE 4

Verkennend bodemonderzoek Molengraafseweg 3

BIJLAGE 5

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

BIJLAGE 6

Akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï

BIJLAGE 7

Onderzoek Bedrijven en Milieuzonering

BIJLAGE 8

Planschaderisico-analyse

BIJLAGE 9

Wateradvies

BIJLAGE 10

Advies Brandweer

BIJLAGE 11

Ontwerp besluit hogere waarde Wgh