

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

fax 076 – 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Boxtel

Bestemmingsplan

“Kalksheuvel”

Gemeente Boxtel

Bestemmingsplan

“Kalksheuvel”

Inhoud

1. Toelichting
2. Bestemmingsplanregels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.0757.BP02kalksheuv2013-VST1

d.d. : 27-05-2013

Projectleider:

Dhr. ing. B. Nieuwenhuizen

Status:

Vastgesteld bestemmingsplan

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Geldende bestemmingsplannen	3
1.4	Leeswijzer	3
2	BESTAANDE SITUATIE	5
2.1	Ruimtelijke structuur	5
2.2	Functionele structuur	7
3	BELEIDSKADER	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	14
4	PLANBESCHRIJVING	19
4.1	Beheer	19
4.2	Specifiek	19
5	MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	21
5.1	Inleiding	21
5.2	Geluidhinder	21
5.3	Bedrijven en milieuzonering	22
5.4	Bodem	23
5.5	Archeologie en cultuurhistorie	23
5.6	Waterhuishouding	26
5.7	Ecologie	29
5.8	Luchtkwaliteit	30
5.9	Externe veiligheid	30
5.10	Kabels, leidingen en straalpaden	34
5.11	Verkeer en parkeren	34
5.12	Duurzaam bouwen	35
6	JURIDISCHE PLANOPZET	37
6.1	Inleiding	37
6.2	Opbouw van de regels	37
6.3	Bestemmingen	38
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	43
7.1	Inleiding	43
7.2	Toepassing Grondexploitatiewet	43
7.3	Economische uitvoerbaarheid	44
8	OVERLEG EN INSPRAAK	45
8.1	Inleiding	45
8.2	Vooroverleg	45



Globaal aangegeven plangebied Kalksheuvel



Globaal aangegeven plangebied in luchtfoto

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Boxtel is voornemens om voor het gebied Kalksheuvel een bestemmingsplan in procedure te brengen. Deze bestemmingsplanactualisatie maakt onderdeel uit van een grote actualisatieronde in de gemeente Boxtel die in 2002 is begonnen. Uiteindelijk zal de gemeente Boxtel in de nieuwe situatie beschikken over 10 grote bestemmingsplannen.

Het op te stellen plan betreft een conserverend bestemmingsplan dat voldoende houvast biedt om het ruimtelijk beleid uit te voeren dat voldoet aan de eisen van deze tijd. Nieuwe, toekomstige ontwikkelingen zijn hierin niet opgenomen. Hiervoor zullen aparte procedures worden doorlopen.

Een tweede aanleiding om over te gaan tot actualisatie van de bestemmingsplannen van dit gebied is de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die van kracht is geworden per 1 juli 2008. Voor bestemmingsplannen die op het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro ten minste 5 jaar oud zijn, moet binnen 5 jaar een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld. Het nieuwe bestemmingsplan dient langs de elektronische weg te worden vastgelegd en vastgesteld (vanaf 1 januari 2010). Om de leesbaarheid, raadpleegbaarheid en helderheid van het bestemmingsplan te vergroten, dient het bestemmingsplan te voldoen aan de Regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening (RSRO).

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het gebied Kalksheuvel is gelegen ten noordwesten van de kern Boxtel. Het plangebied bevindt zich in de overgang van het stedelijke naar het landelijke gebied en wordt aan de noordkant begrensd door een spoorlijn (richting Tilburg). De overige zijden worden begrensd door het bestemmingsplan Buitengebied 2011. Het betreft een bebouwingscluster met hoofdzakelijk woningen. In het gebied zijn de Boerenbont en een supermarkt gevestigd.

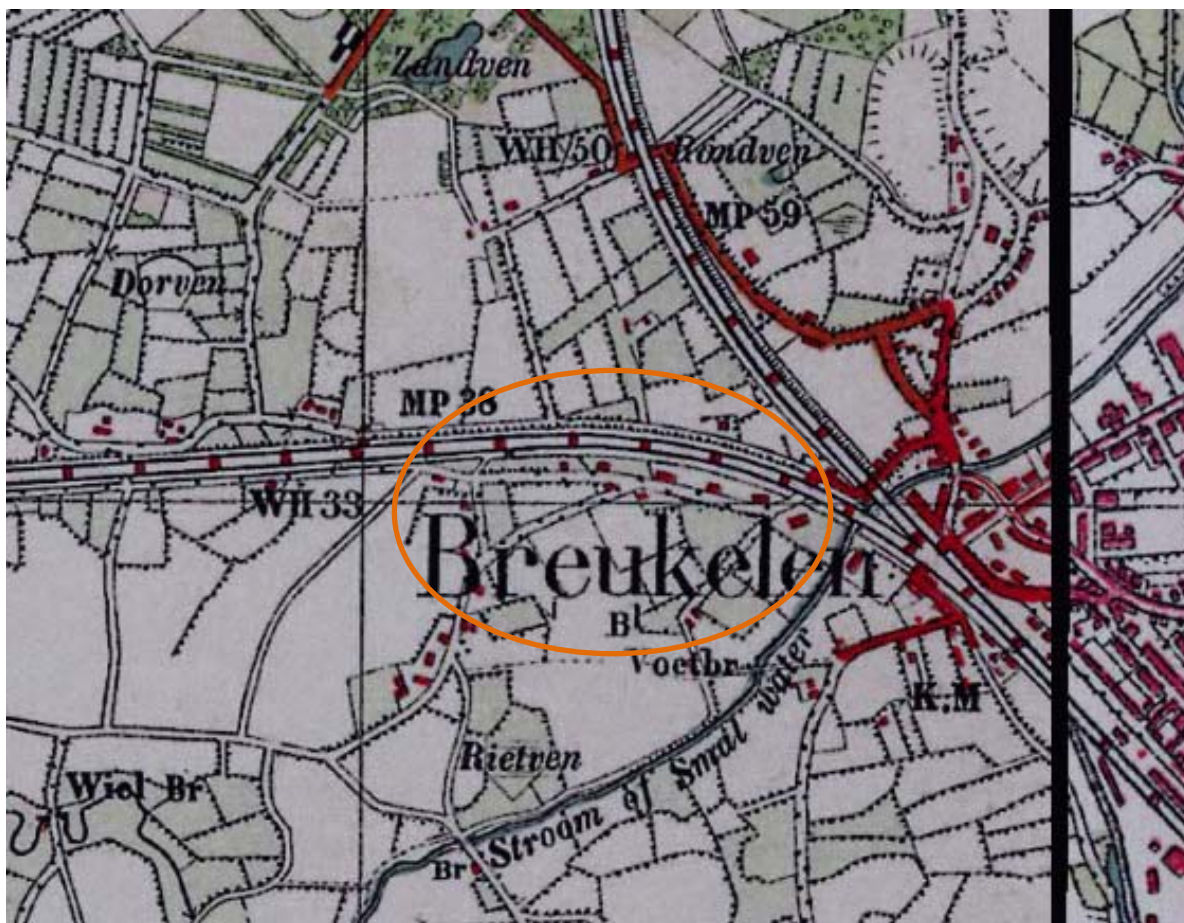
1.3 Geldende bestemmingsplannen

Met deze integrale herziening wordt het volgende vigerende plan vervangen:

Naam plan	Vastgesteld Raad	Goedkeuring
Bestemmingsplan Kalksheuvel	27-10-2005	23-05-2006

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie in al haar facetten. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid besproken. Hierbij komen achtereenvolgens het nationale, provinciale en gemeentelijke beleid aan bod. In het volgende hoofdstuk wordt een beschrijving van het plan gegeven. Hoofdstuk 5 bevat een (verkorte) weergave van de onderzochte planologisch relevante uitvoeringsaspecten. In hoofdstuk 6 komen de juridische aspecten aan de orde en in hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Het 8^e en laatste hoofdstuk behandelt de inspraak, het vooroverleg en de planprocedure.



Historische kaart met aanduiding plangebied



Beeldbepalende boerderij aan de Kapelweg



Planmatige woningbouw aan de Kalksheuvel

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur

Ontstaansgeschiedenis

Het landschap rond Boxtel wordt van oudsher gekenmerkt door de afwisseling van hoger gelegen dekzandruggen en de lagere beekdalen. Daar waar de hogere, meer lemige dekzandgronden vlak aan de beekdalen komen heeft men zich als eerste in Boxtel gevestigd. Niet alleen in de directe omgeving van de Dommel, maar ook langs de Beerze en de Kleine Aa wordt vroege bewoning vermoed. Het gaat dan om de hogere dekzandruggen van Luissel, Tongeren en Roond die nabij het plangebied liggen. Hier bevinden zich de oudste cultuurlanden. Deze gehuchten en bijbehorende open akkers zijn nog herkenbaar als kleine bebouwingsclusters in het landschap.

Verder van de rivier vandaan werden nieuwe akkers aangelegd als 'verovering' op de bos- en heidegebieden. Een deel van het plangebied bestond eveneens uit heidevelden: de Tongersche Heide. Het gebied is in de 19^e en begin 20^e eeuw verder ontgonnen. Nu zijn heidegebieden alleen nog in natuurgebied Kampina te vinden.

Het omliggende gebied heeft altijd een agrarisch karakter gehad. Verstedelijking heeft alleen plaatsgevonden ter plaatse van het plangebied: de woonbuurt Kalksheuvel. Bebouwing is er deels planmatig opgericht langs de Kapelweg, Kalksheuvel en de Veldakkerstraat zowel in de vooroorlogse als de vroeg naoorlogse periode. Daaronder ook één gemeentelijk monument en een beeldbepalend pand. Het gemeentelijk monument is gesitueerd aan de Kapelweg 49, een eenlaags diep woonhuis uit 1900. Het beeldbepalende pand ligt aan de Kapelweg 60 en betreft een eenlaags dwarshuis uit 1920. Verder zijn er enkele boerderijen aanwezig.

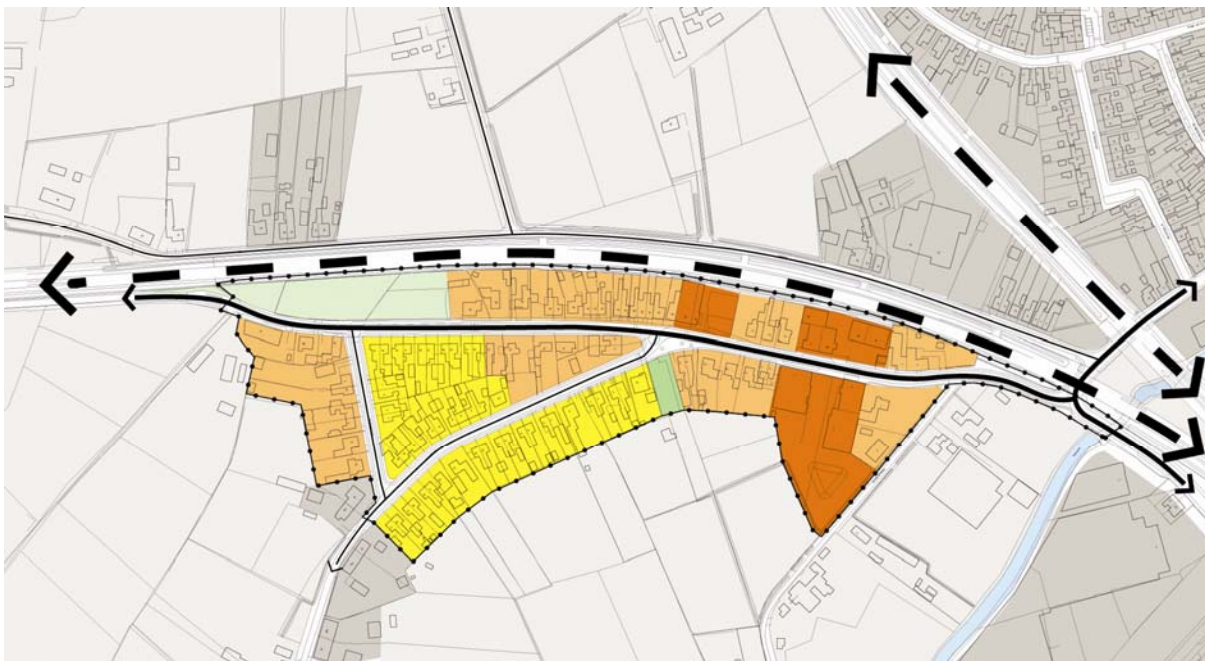
Bebouwingsstructuur

Het bebouwingscluster Kalksheuvel ligt door de spoorlijnen geïsoleerd ten opzichte van de rest van Boxtel. De woonbuurt bestaat uit grondgebonden woningen met een traditionele uitstraling in één tot twee bouwlagen met kap. Er is sprake van een grote mate aan samenhang door de eenduidige uitstraling en een nagenoeg gelijke rooilijn. Naoorlogse woningen zijn soepel ingepast in de structuur die met enkele langgevelboerderijen en vooroorlogse woonhuizen is ingezet. Alleen nabij de dubbele spoorwegovergang is de samenhang enigszins verstoord door grootschalige bebouwing en de daarbij behorende verharde (parkeer)terreinen.

Openbare ruimte

De verkeersstructuur in het plangebied bestaat onder andere uit de doorgaande Kapelweg, een oude verbindingroute tussen Boxtel en Oisterwijk die voorzien is van verhoogde trottoirs en fietssuggestiestroken aan weerszijden. Tezamen met Kalksheuvel en de Veldakkerstraat wordt een driehoek van wegen gevormd. De spoorlijn is nauwelijks zichtbaar in het plangebied, vanwege de bebouwing aan de noordzijde van de Kapelweg die er met de achterzijde op is georiënteerd.

Er zijn verder geen verbijzonderingen, zoals pleinen en structurele groenvoorzieningen, in het plangebied aanwezig.



Functionele structuur plangebied



Spoorlijn beeldbepalend aan Kapelweg

Legenda

-  Gemengde dorpsuitbreiding
-  Planmatige woongebieden
-  Detailhandel en horeca
-  Natuur en groen
-  Water
-  Landelijk gebied
-  Spoorlijn
-  Ontsluitingsroute
-  Overige wegen

2.2 Functionele structuur

Het plangebied voorziet voornamelijk in de woonfunctie. Kalksheuvel is door de jaren heen uitgegroeid tot een woonbuurt met vooral vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen. Nabij de spoorwegovergang zijn enkele detailhandelsvoorzieningen aanwezig, waaronder een supermarkt met een bijbehorend parkeerterrein en er is een horecagelegenheid gesitueerd.

De spoorlijn direct ten noorden van het plangebied betreft het tracé Boxtel - Tilburg. Zowel deze als de noordelijker gesitueerde spoorlijn Boxtel - Den Bosch zijn druk bereden. Dit maakt de dubbele spoorwegovergang bij de Tongersestraat een knelpunt in de verkeersafwikkeling van Boxtel. Autoverkeer vanuit Oisterwijk en vanuit bedrijventerrein Ladonk rijdt Boxtel via deze overweg binnen en dit leidt vaak tot opstoppen.

Het verkeer vanuit Oisterwijk en Haaren zorgt voor hoge verkeersintensiteiten over de Kapelweg, die onderdeel uitmaakt van het woongebied Kalksheuvel. Er worden studies verricht om de Kapelweg veiliger te maken en de leefbaarheid in Kalksheuvel te verbeteren.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

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

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

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

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

In de SVIR wordt ten aanzien van het belang 'versterken van (inter)nationaal unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten' geconstateerd dat in de voorgaande beleidsnota van het Rijk, de Nota Ruimte, hiertoe een aantal 'Nationale Landschappen' was aangewezen.

De gemeente Boxtel was gelegen in het 'Nationale Landschap Het Groene Woud'. In de SVIR geeft het Rijk geen gebieden met waarden meer aan. Het vervallen van het rijksplanologische regime 'Nationale Landschappen' impliceert echter niet dat de waarden niet meer aanwezig zijn; de planologische bescherming van deze waarden wordt in het kader van de decentralisatie van beleid overgedragen aan provinciale overheden.

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

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

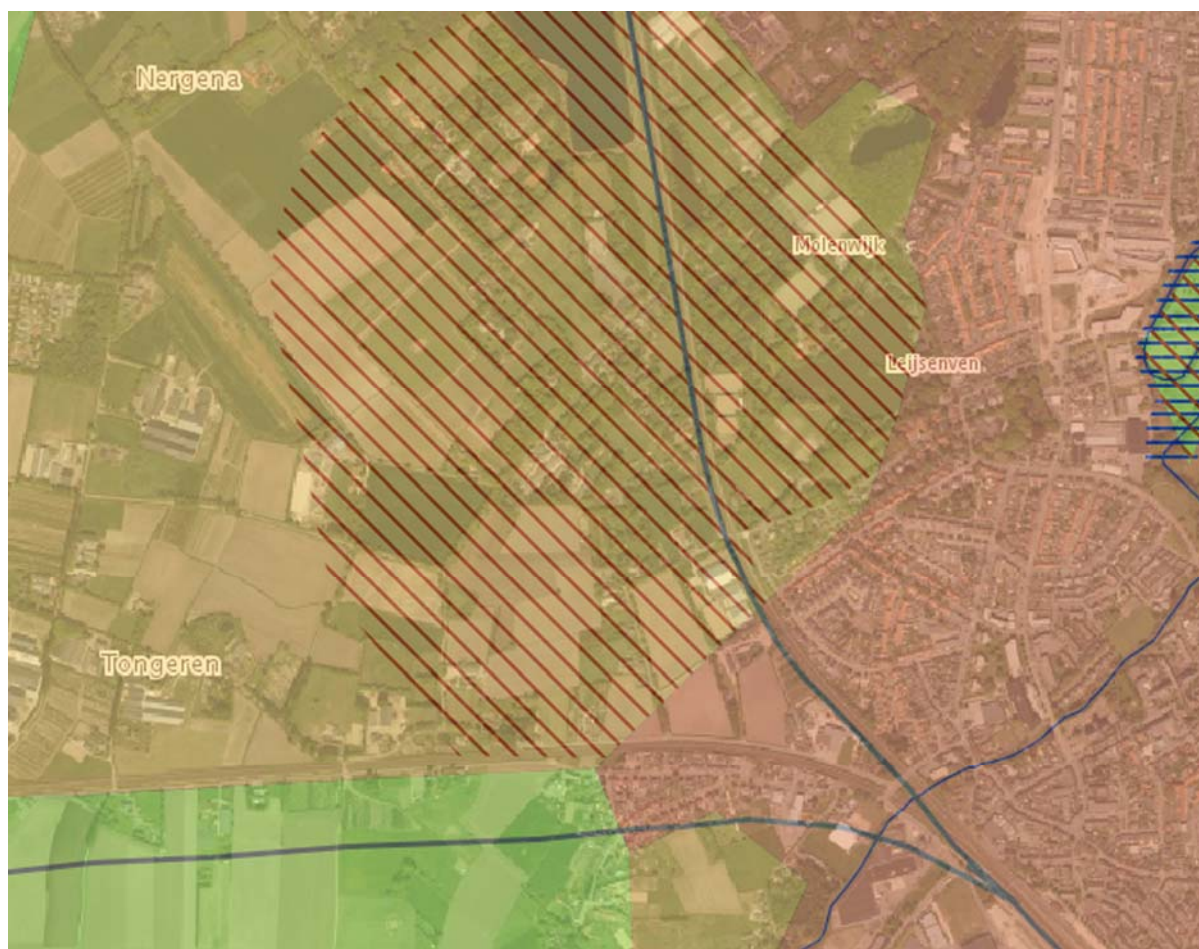
In het wetsvoorstel tot wijziging van de Wro (Spoedwet Wro; TK 32 821) wordt, naar aanleiding van het Raad van State-advies over het Barro, eerste tranche, de wettelijke grondslag voor het provinciaal medebewind en ontheffingen verbeterd. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State voorziet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

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (2010)

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), zoals vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en in werking getreden op 1 januari 2011, geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. Een deel van het provinciale beleid uit de vigerende beleidsstukken is nog steeds actueel en blijft ongewijzigd. Voorbeelden zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zuinig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengesloten natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen. In de structuurvisie wordt hiervoor het principe van zorgvuldig ruimtegebruik geïntroduceerd.

Uit de structurenkaart van de SVRO blijkt dat voor het onderhavige plangebied het beleid ten aanzien van 'kernen in het landelijk gebied' van toepassing is. Voor een klein gedeelte van het zuidwestelijke deel van het plangebied is ook het beleid ten aanzien van de 'groenblauwe mantel' van toepassing.



- | | |
|---|--------------------------------------|
| Stedelijke structuur | Groenblauwe structuur |
| Agro & Food cluster West-Brabant | Groenblauwe mantel |
| Goederenknooppunt - bestaand | Kerngebied groenblauw |
| Goederenknooppunt - in studie | Waterbergingsgebied |
| Hoogstedelijke zone | Landelijk gebied |
| Kernen in het landelijk gebied | Accentgebied agrarische ontwikkeling |
| Logistiek Park Moerdijk | Gemengd landelijk gebied |
| Regionaal bedrijventerrein | |
| Stedelijk concentratiegebied | |
| Stedelijk knooppunt - bestaand | |
| Stedelijk knooppunt - in studie | |
| Zoekgebied verstedelijking | |
| grote oppervlaktewateren, rivieren en beken | |

Uitsnede Structurenkaart. Bron: provincie Noord-Brabant, 2010

Ten aanzien van de 'kernen in het landelijk gebied' geldt dat voor de dorpen de lokale behoefte voor verstedelijking wordt opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). 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. Het meer perifeer gelegen stedelijk gebied van de provincie, krijgt te maken met een afnemende groei van de woningbouwbehoefte en op termijn zelfs (een beperkte mate van) krimp. Daarom is het belangrijk om concurrentie tussen gemeenten en regio's, overproductie en leegstand te voorkomen. Het belang van regionale afspraken neemt daardoor toe.

Uit de structurenkaart van de SVRO blijkt dat Kalksheuvel gedeeltelijk omgeven is door de 'groenblauwe mantel'. Dit is een gebied waar het beleid van de provincie Noord-Brabant er op gericht is dat de belevingswaarde en de recreatieve waarden van het landschap toeneemt. Nieuwe ontwikkelingen zijn hier mogelijk als deze bestaande natuur-, bodem-, en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. Een (verdere) ontwikkeling van kapitaalintensieve functies, zoals stedelijke ontwikkelingen, (bezoekers)intensieve recreatie en concentratiegebieden voor intensieve landbouwfuncties zijn strijdig met de beleidsdoelen voor de groenblauwe mantel.

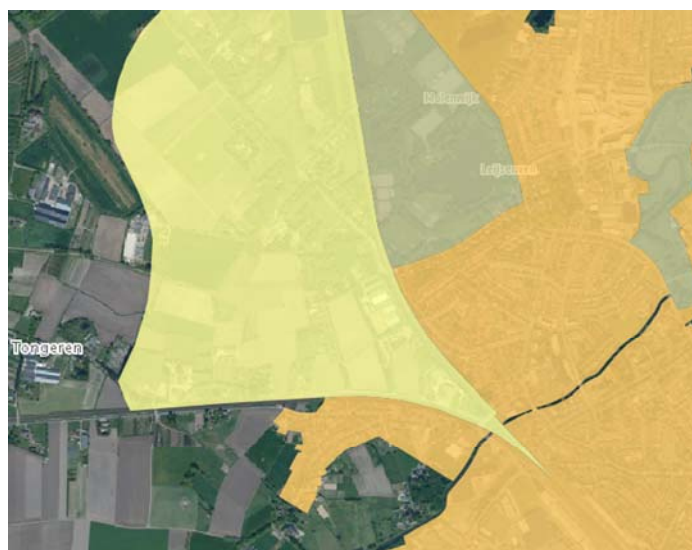
Onderhavig plan betreft een beheersplan en legt de bestaande situatie vast. Een eventuele invulling van het zoekgebied voor verstedelijking is derhalve niet aan de orde. Waar nodig zijn beschermende maatregelen opgenomen in het plan.

Verordening ruimte 2012

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte.

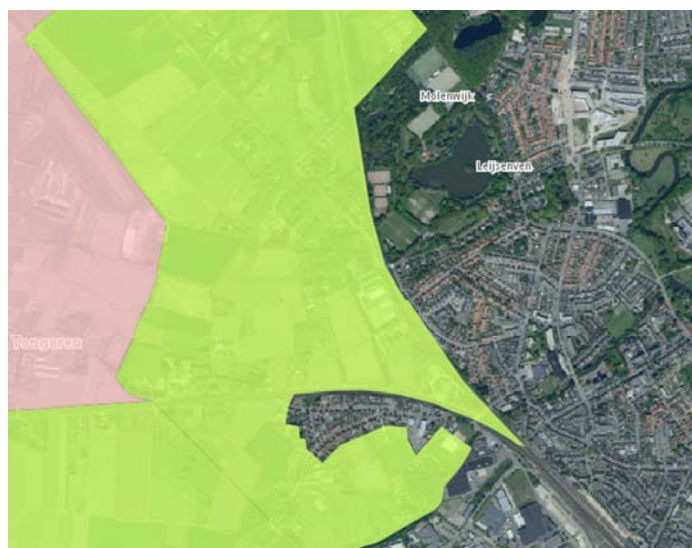
De door Provinciale Staten op 11 mei 2012 vastgestelde en op 1 juni 2012 in werking getreden Verordening ruimte 2012 stelt regels aan onder meer stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen (reconstructie van het buitengebied), waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied.

Op onderhavig plangebied zijn van toepassing de regels van het bestaand stedelijke gebied. Zoals reeds gesteld in de toetsing aan de SVRO betreft onderhavig plan een beheersplan en legt het de bestaande situatie vast. Waar nodig zijn beschermende maatregelen opgenomen in het plan.



- Stedelijke ontwikkeling**
- Bestaand stedelijk gebied; kernen in landelijk gebied
 - Bestaand stedelijk gebied; stedelijk concentratiegebied
 - Zoekgebied verstedelijking; stedelijk concentratiegebied
 - Zoekgebied verstedelijking; kernen in landelijk gebied
 - Gebied integratie stad-land
 - Regionaal bedrijventerrein

Uitsnede van de kaart 'Stedelijke ontwikkeling' uit de Verordening ruimte 2012. Bron: provincie Noord-Brabant, 2012



- Ontwikkeling intensieve veehouderij**
- Verwevingsgebied
 - Extensiveringsgebied
 - Primair landbouwontwikkelingsgebied
 - Primair landbouwontwikkelingsgebied, aandacht voor struweelvogels/dassen
 - Secundair landbouwontwikkelingsgebied

Uitsnede van de kaart 'Ontwikkeling intensieve veehouderij' uit de Verordening ruimte 2012. Bron: provincie Noord-Brabant, 2012



- Natuur en Landschap**
- Ecologische hoofdstructuur
 - Zoekgebied voor ecologische verbindingzone
 - Attentiegebied ehs
 - Zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen
 - Groenblauwe mantel
 - Beheergebied ehs

Uitsnede van de kaart 'Natuur en landschap' uit de Verordening ruimte 2012. Bron: provincie Noord-Brabant, 2012



3.3 Gemeentelijk beleid

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

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

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

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

Structuurvisie Boxtel 2011 (2011)

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

In de structuurvisie wordt de nadruk gelegd op de ligging van Boxtel en de omringende dorpen in het Nationale Landschap Het Groene Woud. Beide entiteiten zijn onmiskenbaar aan elkaar gekoppeld, het wonen en werken kunnen daar direct van profiteren. Ondanks de wenselijke verschillen tussen de bebouwde kommen en het buitengebied, wordt juist ook gezocht naar

overeenkomsten. Hierbij wil de gemeente Boxtel de omgeving niet grondig in aanzien veranderen, maar de bestaande sterke punten van de gemeente worden beter benut. Hiertoe worden in de structuurvisie onder andere een aantal concentratiegebieden aangegeven waar de voor de visie belangrijke projecten worden geplaatst.

Onderhavig plangebied maakt onderdeel uit van het deelgebied “buitengebied”. Voor het buitengebied wordt aangegeven dat het buitengebied van Boxtel een sterke verwevenheid van landbouw, natuur, wonen, watersystemen en recreatie kent. In het gemeentelijke beleid ten aanzien van het buitengebied wordt ingespeeld op deze verwevenheid en wordt getracht deze te behouden en uit te bouwen. Het buitengebied van Boxtel moet in samenhang gezien worden. Daarbij wordt enerzijds gestreefd naar verbetering en verbreding van de agrarische gebruiksmogelijkheden en anderzijds naar versterking van natuurwaarden en cultuurhistorische waarden. Hierbij is de realisatie van het Nationaal Landschap Het Groene Woud een belangrijke doelstelling van de gemeente. De belangrijkste beleidspunten hiervoor zijn het versterken van de identiteit, de cultuurhistorische waarden en de natuurwaarden. Dit betekent dat voor behoud en/of versterking van de kernkwaliteiten van het buitengebied, er ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied mogelijk zijn.

Onderhavig plan omvat geen directe ontwikkelingsmogelijkheden die een uitgebreide toetsing aan het beleid uit de gemeentelijke structuurvisie vragen. Het plan is conserverend en behoudend van aard en legt daarmee enkel de bestaande situatie vast.

Woonvisie 2010 – 2014 (2010)

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

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

Nota Toerisme en recreatie 2011 – 2015: “Boxtel, bruisend centrum in Het Groene Woud”

De Nota Toerisme en recreatie 2011 – 2015 is door de gemeenteraad vastgesteld in april 2011. Hierin wordt geconcludeerd dat het een gunstig moment is om het toeristische product Boxtel verder vorm te geven. De consument heeft meer en meer behoefte aan wat Boxtel en Het Groene Woud te bieden heeft of kan gaan bieden. Boxtel en Het Groene Woud zijn op

toeristisch recreatief gebied redelijk onbekend, het toeristische product en imago moet nog gecreëerd gaan worden. Op dit moment schort het in Boxtel nog aan voorwaardenscheppende elementen om hét bruisend centrum van Het Groene Woud te zijn. Door de uitvoering van het actieprogramma wordt de verblijfsduur van de recreant/ bezoeker verlengd van één dagdeel naar minimaal twee dagdelen om zo de economische koek te vergroten. Boxtel gaat zich richten op de volgende doelgroepen: gezinnen met kinderen en senioren. We gaan verbinden en juiste informatie ontsluiten en zorgen dat Boxtel bekend gaat staan als een bruisende gemeente. Dit gaat de gemeente doen door nog meer in te gaan zetten op evenementen. Om dit te bereiken, heeft de gemeente de ondernemers nodig en die wil de gemeente dan ook stimuleren en te faciliteren om de gewenste ontwikkeling te bereiken. Het onderhavige bestemmingsplan is conserverend van aard, nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden niet direct mogelijk gemaakt. Waar mogelijk worden in de bestemmingsregeling wel flexibiliteitsbepalingen opgenomen om (toeristische) ondernemers te stimuleren en faciliteren.

Economische visie (2009)

In 2009 is door de gemeenteraad de economische visie vastgesteld. In deze visie worden de ambities, hoofdkeuzes, hoofddoelstellingen, pijlers en doelen van het economische beleid van de gemeente Boxtel uiteengezet. De ambitie van de gemeente Boxtel omvat het inzetten op de People – Planet – Profit strategie. Dit houdt in daadkrachtig in te zetten op een duurzame welvaartsontwikkeling voor Boxtel, de afname van de demografische groei niet per definitie te laten leiden tot een afname van het welzijn voor de inwoners en bedrijven van Boxtel en een plus te realiseren op de lokale economie. Deze ambities leiden tot de volgende hoofdkeuzes. Ten eerste het zwaartepunt leggen bij vernieuwende ontwikkeling en innovatie binnen de huidige economische structuur. Ten tweede het behouden en versterken van de groene kwaliteiten, hiertoe zijn economische ontwikkelingen noodzakelijk. Tenslotte wordt er voor gekozen dat nieuwe ontwikkelingen bij voorkeur niet op nieuwe (uitleg)locaties plaatsvinden, maar dat in eerste instantie juist wordt ingezet op herontwikkelingslocaties met een kwaliteitssprong. Alleen waar transformatie en/of verdichting geen soelaas biedt kan na verantwoorde overweging van alternatieven ontwikkeling in de vorm van beperkte uitleg plaatsvinden. Ten opzichte van de economische visie legt het onderhavige bestemmingsplan de bestaande situatie vast, ruimtelijke ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt. Hiervoor dienen separate planologische procedures te worden doorlopen.

Nota Duurzame Ontwikkeling Boxtel 2009-2015 (2009)

Duurzame ontwikkeling betekent voor Boxtel, zorgen voor een evenwichtige balans tussen de economische, sociale en milieuaspecten van activiteiten. Deze drie elementen staan in de begrippenlijst uitgelicht als de drie P's. Belangrijk hierin voor Boxtel is dat de natuur (Planet) een evenredig belang heeft met welvaart (Prosperity/Profit) en maatschappelijke aspecten (People). De gemeente gaat bij haar handelen altijd uit van gelijkheid en wederkerigheid. Daarnaast betekent duurzame ontwikkeling in Boxtel dat een gelijke of betere aarde ontstaat door het handelen binnen de gemeente. Het afwentelen van problemen naar de toekomst of een ander schaalniveau is daarom ook onwenselijk. De gemeente zal daarbij haar ambitieniveau in afstemming met de omgeving zo maximaal mogelijk proberen in te vullen. In de nota wordt aangegeven dat het thema duurzaamheid in bestemmingsplannen wordt meegewogen. Dit kan onder andere door bepaalde activiteiten te weren en te zorgen voor een goede balans in natuurwaarden, waterbeheer, bodem- en luchtkwaliteit door regels op te nemen over bijvoorbeeld parkeergelegenheid, behoud van groen en voor het regelen van duurzame

energie-installaties. In bestemmingsplannen wordt ook speciaal aandacht gevraagd voor cultureel erfgoed en cultuurhistorische waardevolle landschappen. Bestaand erfgoed en verdwenen erfgoed wordt door voorwaarden beschermd of hersteld. Het onderhavige plan is conserverend van aard; activiteiten die kunnen zorgen voor het uit balans raken van de duurzaamheidsdriehoek worden niet mogelijk gemaakt.

Bomenbeleidsplan 'Beeldbepalend groen in de tijd' (2007)

De gemeente Boxtel heeft in 2007 het Bomenbeleidsplan vastgesteld. Het bomenbeleid heeft als doel om de kwaliteit van de leefomgeving en de beeldkwaliteit in de gemeente te handhaven en te bevorderen. Het beleid is daarnaast gericht op een toename van de biodiversiteit, ecologische waarde en duurzaamheid. Het beleidsplan geeft richting aan de manier waarop de gemeente met de bomen omgaat. Het beleid voor bomen sluit aan op aan de cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en architectonische waarde en houdt rekening met gebruikswaarde en toekomstige waarde. In het beleid wordt een hoofdboomstructuur onderscheiden die aansluit op de structuurlijnen uit de structuurvisie van de gemeente Boxtel. Daarnaast zijn er voor wijken en gebieden nevenstructuren bepaald en is per wijk een strategie voor het omgaan met bomen beschreven. Speciale aandacht is er voor het behoud van monumentale en bijzondere bomen.

Het onderhavige plan is gericht op beheer en omvat derhalve geen mogelijkheden tot aantasting van de groene structuur.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Beheer

Onderhavig bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Dit houdt in dat de huidige situatie wordt vastgelegd en van een actuele bestemmingsregeling wordt voorzien. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt en daarom zijn geen haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd.

Wel zijn binnen de bestemmingen reële mogelijkheden voor het oprichten, vervangen en uitbreiden van bebouwing opgenomen en kan in beperkte mate worden afgeweken van het huidige gebruik. Het gaat daarbij altijd om veranderingen die samenhangen met de bestaande verschijningsvorm en functie en daarom passen binnen een beheersgericht bestemmingsplan.

4.2 Specifiek

Kalksheuvel is een bebouwingslint dat door de jaren heen uitgegroeid is tot een woongebied met diverse voorzieningen. Het is van belang om dit huidige, beperkt gemengde, karakter te handhaven met een specifieke bestemming voor de voorzieningen.

Ruimtelijk is het eveneens van belang om de huidige karakteristieken te handhaven. Daarom zijn pandsgewijs de bebouwingstypologie, voorgevelrooilijn en de goot- en bouwhoogtes vastgelegd.

Aan de Kapelweg 49 staat een boerderij die als monument is aangewezen en ook als zodanig op de verbeelding wordt aangeduid. De woning op de Kapelweg 60 is als beeldbepalend object aangewezen.

5 MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

Onderhavig bestemmingsplan laat geen nieuwe ontwikkelingen toe. Wel meegenomen zijn ontwikkelingen, die bij vaststelling van het bestemmingsplan bij recht toegestaan zijn (via een afgeronde juridisch planologische procedure) en dan ook als 'bestaand' te beschouwen zijn. De haalbaarheid van deze ontwikkelingen is reeds aangetoond in de eerder gevoerde procedure. Hieronder wordt daarom slechts kort en bondig ingegaan op de planologisch relevante milieuaspecten voor het plangebied.

5.2 Geluidhinder

Wegverkeerslawaaai

Beleidskader

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

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

Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

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

Conclusie

Dit bestemmingsplan is gericht op beheer. Nieuwe ontwikkelingslocaties met directe realisatiemogelijkheden zijn niet in het plan aanwezig. Akoestisch onderzoek kan dan ook achterwege worden gelaten.

Railverkeerslawaaai

Beleidskader

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

Conclusie

Aangezien het bestemmingsplan een beheersplan is en rechtens geen nieuwbouw van woningen of een wijziging of aanleg van een nieuwe (spoor)weg toelaat, kan een akoestisch onderzoek achterwege blijven.

Industrielawaai

Beleidskader

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

Beoordeling en conclusie

Onderhavig plangebied is buiten de contouren van het industrieterrein Ladonk gelegen. Tevens zijn er in het plangebied en de directe omgeving ervan, geen locaties te vinden waar een dergelijke contour op van toepassing is. Derhalve zijn er geen belemmeringen ten aanzien van industrielawaai.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (versie 2009). Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Conclusie

Het plangebied omvat naast woonfuncties onder andere ook diverse functies in de vorm van detailhandel. De betreffende functies zijn naar aard van functies als zodanig bestemd in onderhavig plan. Onderhavig plan is conserverend van aard en omvat derhalve geen ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de verhoudingen tussen de woonfuncties en de overige functies in het plangebied. Voor in de toekomst is het van belang dat bij nieuwe ontwikkelingen de nodige aandacht besteed wordt aan de invloed van de betreffende ontwikkeling op eventuele omliggende functies.

5.4 **Bodem**

Beleidskader

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

Conclusie

In onderhavig bestemmingsplan wordt beoogd de bestaande situatie vast te leggen en de bestemmingsregeling te actualiseren. Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen waarvoor een onderzoek naar kwaliteit van de bodem en het grondwater uitgevoerd moet worden.

5.5 **Archeologie en cultuurhistorie**

Archeologie

Beleidskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Nota gemeentelijk Archeologiebeleid Boxtel (2012)

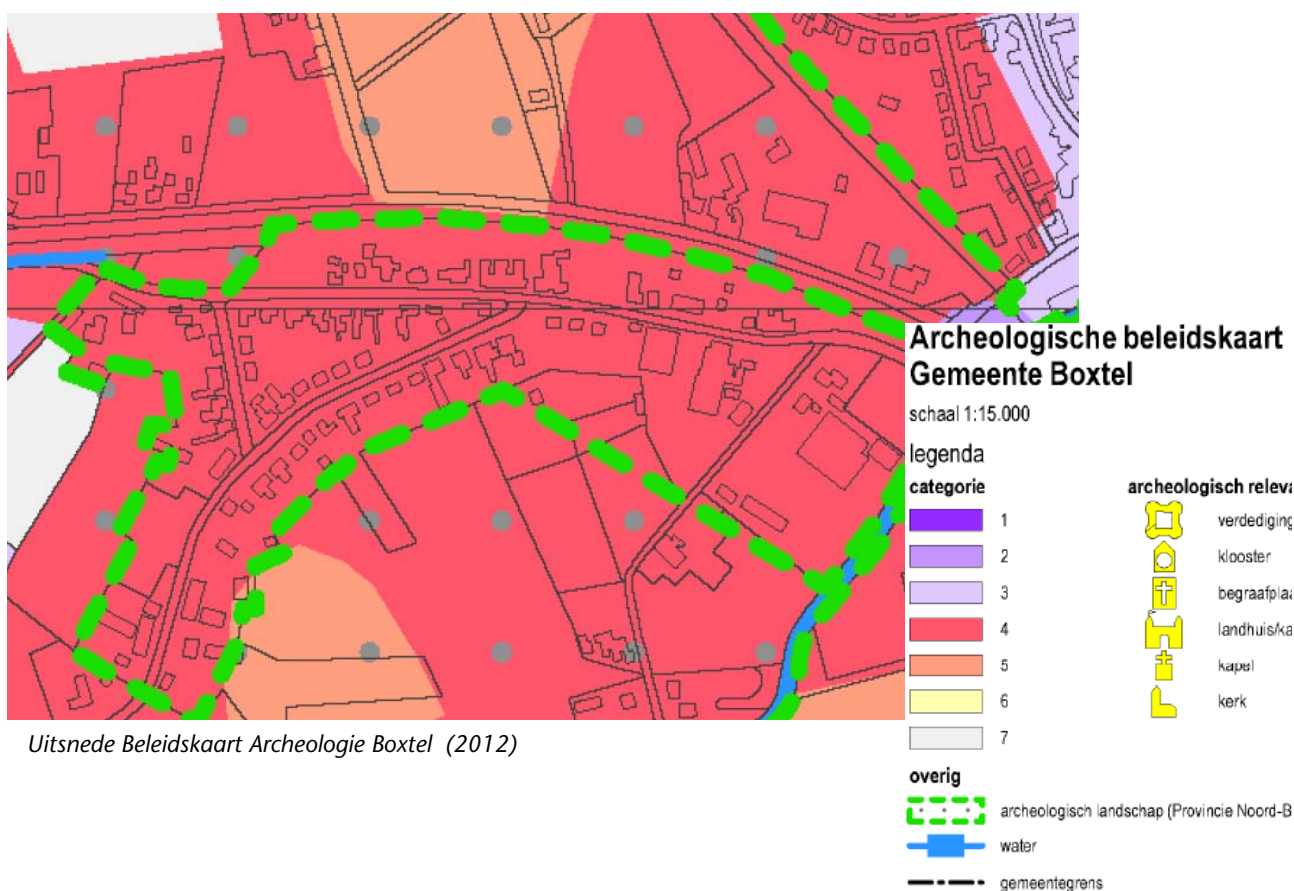
In de 'Nota gemeentelijk Archeologiebeleid Boxtel' worden de beleidsuitgangspunten van de gemeente ten aanzien van het gemeentelijke archeologiebeleid beschreven. Hierin is bepaald dat bij ruimtelijke initiatieven die leiden tot bodemverstoring archeologisch inventariserend (voor) onderzoek noodzakelijk is in gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde en in gebieden met bekende archeologische resten (de zogenaamde archeologische terreinen. Een onderzoekverplichting geldt als de oppervlakte van de bodemverstorende ingreep groter is dan een voor de gebieden vastgestelde ondergrens en indien de verstoring dieper reikt dan de gestelde diepte ondergrens (0,4 m in het binnenstedelijk gebied). Regulier grondgebruik wordt daarmee vrijgesteld van de archeologische onderzoeksverplichting.

Beoordeling

Uit de kaart behorend bij de Nota gemeentelijk Archeologiebeleid Boxtel blijkt dat in Kalksheuvel de categorieën 2 en 4 voorkomen. Voor gebieden aangewezen als categorie 2 (gebieden met een zeer hoge verwachtingswaarde) en categorie 4 (gebieden met een hoge verwachtingswaarde) geldt dat een dubbelbestemming op de verbeelding wordt opgenomen met per categorie bijbehorende regels volgens het gemeentelijk archeologiebeleid.

Conclusie

Met het opnemen van de dubbelbestemming voor het archeologische gebied binnen Kalksheuvel worden de archeologische aspecten voldoende meegenomen. Archeologie vormt derhalve geen belemmering voor dit bestemmingsplan.



Cultuurhistorie

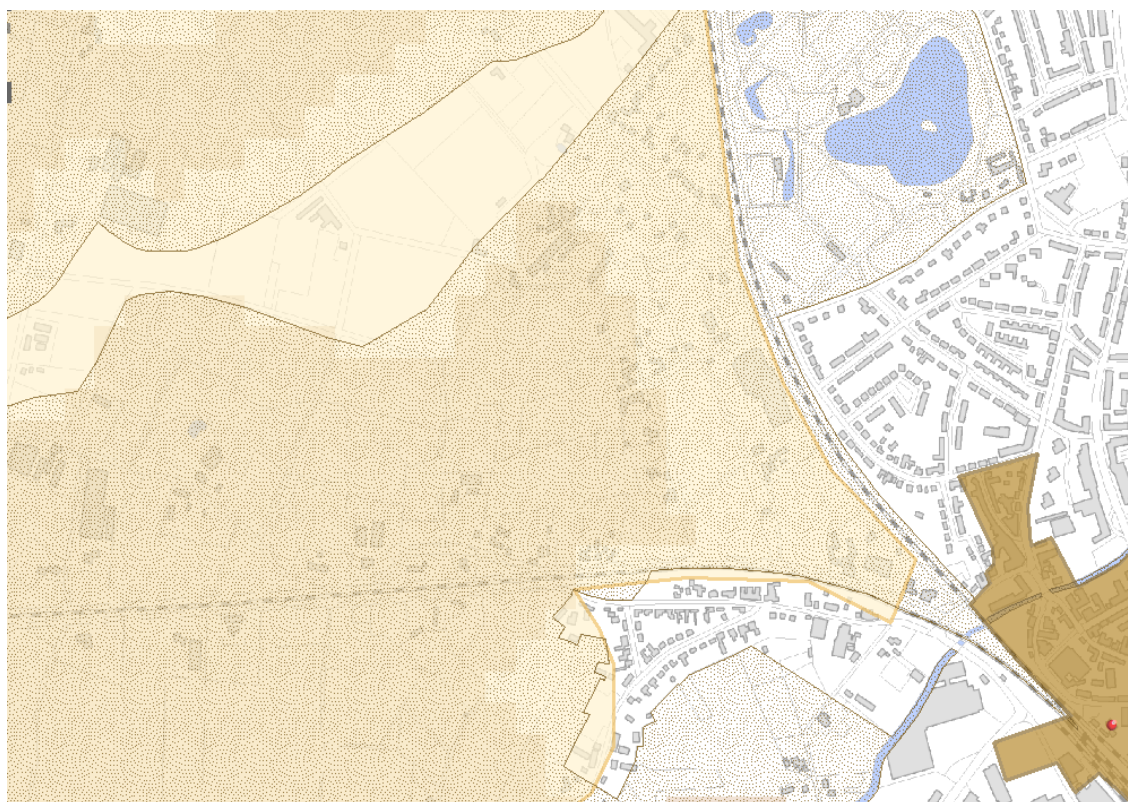
Beleidskader

Per 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is het Bro per 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, lid 2 gewijzigd). Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie dienen

meegenomen te worden in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.



▼ Provinciaal belang cultuurhistorie

- ☒ Regio
- ☒ Cultuurhistorisch landschap
- ☒ Cultuurhistorisch vlak
- ☒ Archeologisch landschap
- ☒ Complex van cultuurhistorisch belang

▼ Overige cultuurhistorische informatie

- ▼ Rijksinformatie
- ☒ Rijksmonumenten
- ☐ Beschermde stads- en dorpsgezichten
- ☐ Archeologische monumenten
- ☒ Indicatieve archeologische waarden
- hoog / middelhoog

Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart, provincie Noord-Brabant

De ruimtelijke ordening is een zeer belangrijk integrerend beleidsterrein als het gaat om de zorgvuldige omgang met cultuurhistorisch waardevolle structuren. De provincie beoordeelt plannen en besluiten die ter toetsing bij of ter goedkeuring aan de provincie worden voorgelegd op de wijze waarop de aanwezige cultuurhistorische waarden opgenomen zijn. De cultuurhistorische waarden worden in een vroegtijdig stadium van de planvorming geïnventariseerd, bij het ontwerp gebruikt en bij het besluit meegenomen. Een aantal cultuurhistorische objecten en structuren is beschermd middels de Monumentenwet dan wel middels een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening. Bij aantasting en bij wijziging van deze objecten en structuren is een omgevingsvergunning vereist.

Beoordeling

In het plangebied is 1 gemeentelijk monument aanwezig op de Kapelweg 49, deze is dan ook als zodanig op de verbeelding aangegeven. Dit gemeentelijk monument is middels een omgevingsvergunning (in verband met slopen) beschermd in onderhavig bestemmingsplan. In de bijlage van toelichting is een lijst opgenomen met de verschillende monumenten binnen onderhavig plangebied. Daarnaast is de woning op de Kapelweg 60 als beeldbepalend object aangewezen. Hiervoor zijn in het bestemmingsplan geen specifieke regelingen opgenomen.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

5.6 Waterhuishouding

Beleidskader

Algemeen

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan, het Nationaal Waterplan, WB21, het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Algemeen punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Hierdoor legt water een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. Andere belangrijke elementen uit de genoemde documenten zijn de driestapsstrategieën:

- vasthouden - bergen - afvoeren (waterkwantiteit);
- schoon houden – scheiden - zuiveren (waterkwaliteit).

De achterliggende gedachte hierbij is dat afwenteling zoveel mogelijk moet worden voorkomen en dat de problemen zoveel mogelijk aan de bron moeten worden aangepakt. Tenslotte is de "Beleidsbrief regenwater en riolering" nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan en wie waarvoor verantwoordelijk is.

Beleid Rijk

Het Nationaal Waterplan dat in december 2009 is vastgesteld, bevat het nationale beleid ten aanzien van de omgang met water tot 2015. Hoofddoel is het voor volgende generaties garanderen van een veilig en welvarend waterland. In dit plan worden antwoorden geformuleerd op samenhangende ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie, economie en het investeren in een duurzaam waterbeheer. Belangrijk in het Waterplan zijn die antwoorden die zorgen voor bescherming tegen overstromingen, het grotendeels voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit. Het Nationaal

Waterplan betreft tevens de eerste uitwerking van het Deltaprogramma. Het Deltaprogramma heeft als doel een duurzame waterveiligheid en zoetwatervoorziening te realiseren. Het Nationaal Waterplan stuurt op het bereiken van deze doelen door de samenwerking tussen overheden te intensiveren; solidariteit, flexibiliteit en duurzaamheid zijn hierbij de leidende basiswaarden. Het is van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Het Nationaal Waterplan (met name ruimtelijke aspecten hierin) heeft daarom ook de status van 'structuurvisie' op grond van de Wet ruimtelijke ordening, en vervangt op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte.

Beleid provincie Noord-Brabant

Het provinciale beleid, zoals opgenomen in het Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2010 – 2015, bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010 – 2015. Het Provinciaal Waterplan (met name ruimtelijke aspecten hierin) heeft de status van structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

Vijf hoofdthema's vormen de kern van het beleid:

1. het realiseren van een duurzame watervoorziening;
2. het verbeteren van de waterhuishoudkundige situatie ten behoeve van de veiligheid en bescherming tegen wateroverlast;
3. het verbeteren van de waterkwaliteit;
4. het inrichten van waterlopen met het oog op de versterking van natuurwaarden;
5. het anders omgaan met water in bebouwd gebied.

Beleid waterschap De Dommel

Het Waterbeheerplan III is vastgesteld op 16 december 2009 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 21 december 2009. In het Waterbeheerplan is aangegeven wat de doelen van het waterschap zijn voor de periode 2010-2015 en hoe het waterschap dit wil gaan bereiken. In het Waterbeheerplan zijn de navolgende thema's uitgewerkt:

- droge voeten;
- voldoende water;
- natuurlijk water;
- schoon water;
- schone waterbodem;
- mooi water.

Hierna wordt ingegaan op de bovengenoemde kernthema's.

Droge voeten

Waterschap De Dommel heeft het streven dat de regionale wateroverlast in 2015 beheersbaar is. Dit betekent dat de kans op wateroverlast in met name bebouwd gebied acceptabel moet zijn, overeenkomstig nationaal en regionaal beleid. Om wateroverlast tot een maatschappelijk aanvaardbaar niveau te brengen zijn gestuurde waterbergingsgebieden nodig. Deze gestuurde waterbergingsgebieden dienen ook op de lange termijn (2050) te voldoen, rekening houdend met veranderingen in het klimaat. Voor de stedelijke wateropgave streeft Waterschap De Dommel ernaar de belangrijkste wateroverlast in bebouwd gebied in 2015 te hebben

aangepakt. Het gaat hier om wateroverlast in bebouwd gebied die optreedt als gevolg van regenwater (via riolering), grondwater en regionaal oppervlaktewater.

Voldoende water

In delen van het beheergebied van Waterschap De Dommel sluiten de grond- en oppervlaktewaterstanden niet goed aan bij de wensen van natuur, landbouw en bebouwd gebied. Door watertekorten kan meer schade ontstaan aan landbouw en natuur. Waterschap De Dommel streeft naar geschikte grondwaterstanden voor natuur en landbouw en voldoende aanvulling van het grondwater.

Doel is de gemiddelde jaarlijkse onttrekking op lange termijn de grondwateraanvulling niet overschrijdt. Voorkomen moet worden dat menselijk handelen negatieve effecten heeft op de grondwaterstand en daarvan afhankelijke ecologische doelen in beken en natuurgebieden en de drinkwatervoorziening.

Natuurlijk water

Voor het thema natuurlijk water richt Waterschap De Dommel de inrichting en het beheer van de watergangen op het halen van de ecologische doelen uit de Europese Kaderrichtlijn Water en de functies 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan. Om deze doelen te bereiken gaat het waterschap verder met beekherstel, de aanleg van ecologische verbindingzones en het opheffen van barrières voor vismigratie.

Schoon water

Voor het thema schoon water streeft Waterschap De Dommel naar een goede kwaliteit van grond- en oppervlaktewater voor landbouw, natuur, drinkwater, zwemwater en de belevingswaarde van water. Problemen met de waterkwaliteit in het gebied van Waterschap De Dommel dienen zo min mogelijk afgewenteld te worden op benedenstrooms gelegen watersystemen. Voor water in bebouwd gebied streeft het waterschap samen met gemeenten naar vermindering van overlast en gezondheidsrisico's door de aanpak van waterkwaliteitsproblemen.

Schone waterbodem

Doel voor het thema schone waterbodem is dat de bodem geen problemen meer oplevert voor de realisatie van de andere waterthema's. Het waterschap wil verdere verspreiding van verontreinigende stoffen uit de waterbodem tot een aanvaardbaar minimum terugbrengen. Daarnaast wil het waterschap voorkomen dat problemen afgewenteld worden op benedenstrooms gelegen watersystemen. Beekherstelprojecten zorgen voor herstel van natuurlijke processen. Hierdoor vindt weer een natuurlijke uitschuring van oevers en bodems plaats. Het uitgeschuurde materiaal wordt op andere plaatsen in de beek weer afgezet, waarbij de samenstelling van de waterbodem verbetert.

Mooi water

Het doel van Waterschap De Dommel is om beken en landschappen mooi te maken, maar ook bijvoorbeeld de rioolwaterzuiveringsinstallaties en de directe omgeving ervan. Landschappelijke inpassing van plannen, afwerking van stuwen en bruggen, ruimte voor recreatief medegebruik of inpassing van kunstobjecten dragen bij aan het mooier maken van het water.

Notitie Ontwikkelen met een duurzaam wateroogmerk

De notitie geeft uitgangspunten en randvoorwaarden bij het hydrologisch neutraal bouwen en maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. De notitie bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische consequenties te compenseren binnen de ontwikkeling. Ter ondersteuning hiervan heeft het waterschap een toetsinstrumentarium ontwikkeld, waarmee een plan relatief eenvoudig getoetst kan worden op hydrologische neutraliteit.

Beleid gemeente Boxtel

Het waterbeleid van de gemeente Boxtel is vastgelegd in de Watervisie Boxtel uit 2010. De visie dient het algemene kader te geven om de hoofddoelstellingen te bereiken, te weten: het beschermen van de volksgezondheid, het behouden van de goede leefomgeving en het beschermen van het milieu en de natuur. Daarbij zijn vijf thema's van belang: veiligheid, water bewaren, schoon water, water als waarde en samenwerking / communicatie.

Conclusie

Het plangebied betreft grotendeels een bestaand bebouwd gebied, waarvoor in onderhavig bestemmingsplan geen ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien. Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan passend is in het beleid van het Rijk, provincie, gemeente en waterschap.

5.7 Ecologie

Beleidskader

Per 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Deze wet vereist dat inzicht wordt geboden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijk beschermde planten en dieren. Als er significant schadelijke gevolgen zijn voor een wettelijk beschermde soort en/of leefgebied zal bezien moeten worden in hoeverre de schadelijke effecten kunnen worden voorkomen. Wordt de uitvoering van een plan noodzakelijk geacht (maatschappelijke relevantie aantonen) dan zal in het kader van de wet een omgevingsvergunning moeten worden verkregen en zal moeten worden voorzien in compensatie. Onderhavig plangebied betreft het voornamelijk bebouwde gebied van Kalksheuvel. Hier is sprake van intensief ruimtegebruik en een vrij hoog verhardingspercentage.

In het 'Natuurbeheerplan 2012' dat op 13 september 2011 is vastgesteld worden regels gesteld aan het beschermen van landschaps- en natuurwaarden. Deze betreffen onder andere het beschermen van gebieden die zijn gelegen in de 'ecologische hoofdstructuur', het 'zoekgebied voor ecologische verbindingszones' en het 'zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen'.

Ten aanzien van de ecologische verbindingszones is bepaald dat 'een bestemmingsplan dat is gelegen in een zoekgebied voor ecologische verbindingszone strekt tot de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone waarbij dat zoekgebied een breedte heeft van ten minste 50 meter in bestaand stedelijk gebied'. Ten aanzien van de watersystemen bepaalt de Verordening ruimte 2012 dat 'een bestemmingsplan dat is gelegen in een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen mede strekt tot de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen waarbij dat zoekgebied een breedte heeft van ten minste 25 meter aan weerszijden van de waterloop'.

Beoordeling en conclusie

Binnen het plangebied vinden geen ruimtelijke ontwikkelingen plaats die getoetst moeten worden in het kader van de Flora- en Faunawet. Tevens zijn in het plangebied geen gronden gelegen die onderdeel uitmaken van de Ecologische hoofdstructuur of van Natura 2000 gebieden. Ook uit de toetsing aan de Verordening ruimte 2012 (zie paragraaf 3.2) blijkt dat er geen bijzondere waarden vanuit de natuur of het landschap aanwezig zijn.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er ten aanzien van het aspect flora en fauna geen belemmeringen zijn.

5.8 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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

De 'Wet luchtkwaliteit' is hierbij het wettelijke toetsingskader. De wet bevat grenswaarden voor luchtkwaliteit die uiterlijk in 2015 moeten worden bereikt. Conform de richtlijn van de EU gelden de grenswaarden voor de buitenlucht voor het gehele grondgebied van de lidstaten. De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (amvb) en ministeriële regelingen (mr) die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking zijn getreden.

Conclusie

Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen waarvoor aan de luchtkwaliteit getoetst dient te worden. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

5.9 Externe veiligheid

Beleidskader

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

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

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk, en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Beoordeling

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

Inrichtingen

In het plangebied is geen BEVI-inrichting aanwezig. Er zijn tevens geen BEVI-inrichtingen aanwezig in de nabijheid van het plangebied die van invloed zijn op het plangebied. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat er ten aanzien van inrichtingen geen belemmeringen zijn.

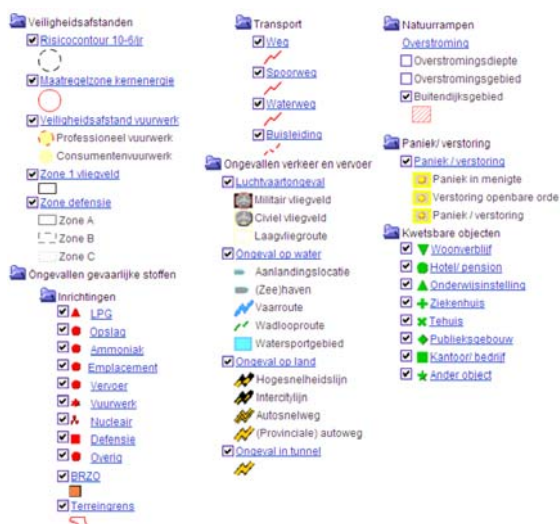
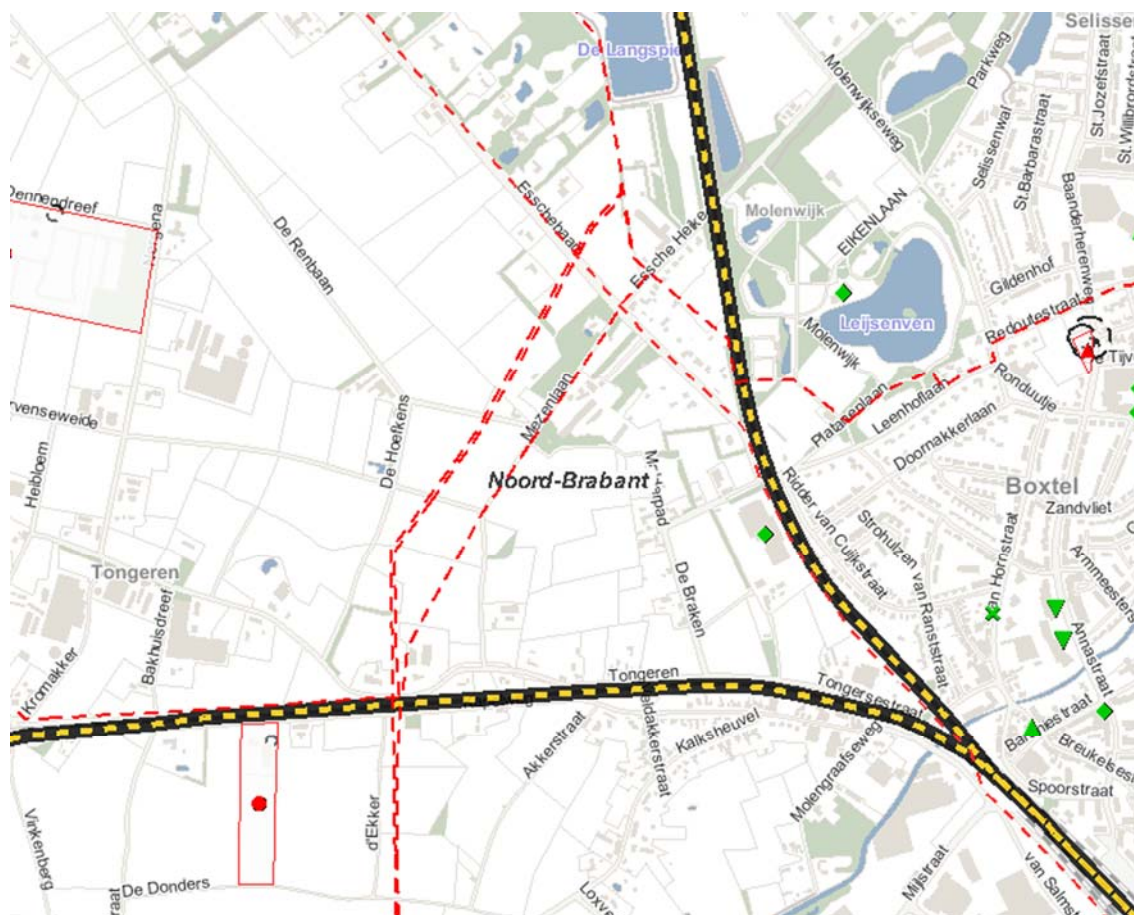
Transport

Toetsing transport risico's: De beoordeling van de risico's veroorzaakt door het doorgaande verkeer dient plaats te vinden aan de hand van de nota "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, Tweede Kamer 1995-1996", de handreiking "Externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen, VNG 1998" en de in augustus 2004 gepubliceerde circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (ministeries van VROM, BZK en VenW)" waarin richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico (GR) zijn opgenomen. Per 1 januari 2011 vigeert tevens het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb).

De verantwoording van het groepsrisico is uitgebreid beschreven in de concept "Handreiking verantwoording groepsrisico (VROM 2004)". Voor de toetsing is het van belang of er nieuwe ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen de toetsingszone van 200 meter van een transportas. Onder transportassen worden verstaan spoorwegen, vaarwegen en autowegen. Voor ruimtelijke plannen zijn spoorwegen, vaarwegen en autowegen risicorelevant als er binnen een zone van 200 meter vanaf de transportas een ontwikkeling gepland wordt.

De wetgeving omtrent vervoer van gevaarlijke stoffen is sterk in ontwikkeling. Momenteel dient er bij toetsing, aansluiting te worden gezocht bij de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRnvgs). Om een toekomst vast transportnetwerk te realiseren waarin ruimtelijke ontwikkeling en transport van gevaarlijke stoffen goed op elkaar zijn afgestemd is het Basisnet in ontwikkeling. In het Basisnet wordt voor de modaliteiten spoor, weg en water nieuwe kaders gesteld aan de manier waarop er omgegaan moet worden met het vervoer van gevaarlijke stoffen. De gegevens bestaan uit tabellen en kaarten waarop een vastgestelde stroom van gevaarlijke goederen mogen worden getransporteerd.

Voor de modaliteiten weg en water zijn de gegevens reeds vastgesteld en gekoppeld aan de cRnvgs waarmee het een juridische status heeft verworven. Het Basisnet spoor is inmiddels vastgesteld echter niet opgenomen en de cRnvgs ontbeert daarmee een wettelijk toetsingskader. Omdat het wettelijk niet getoetst kan worden kunnen de tabellen niet worden gehanteerd in berekeningen en is vooruitlopen op toekomstige wetgeving niet mogelijk.



Uitsnede van het gebied Kalksheuvel uit de Risicokaart Nederland. Bron: provincie Noord-Brabant

De nieuwe wetgeving heeft per 31 juli 2012 de circulaire vervangen. In dit besluit transportroutes gevaarlijke stoffen (Btev) worden de tabellen uit het Basisnet (weg spoor en water) als bijlagen opgenomen. Hiermee wordt voorzien in een nieuw toetsingskader voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg het water en het spoor.

Spoorlijnen vallen in de huidige wetgeving dan ook nog onder de cRnvgs. Ontwikkelingen binnen 200 meter van een spoorlijn, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, dienen nader onderzocht te worden.

Het spoortraject Tilburg - Boxtel begrensd onderhavig plangebied. Daarmee ligt onderhavig plangebied binnen het invloedsgebied van het spoortraject.

Over de Rijksweg A2 van Vught naar Eindhoven worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Uit de wijziging van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (december 2009) blijkt dat voor deze weg geen veiligheidszone geldt. Ook in de nieuwe regelgeving (Basisnet en het besluit transport externe veiligheid inrichtingen) blijkt uit de meest recente gegevens dat een plasbrandaandachtsgebied niet van toepassing is. Binnen deze afstand moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening worden gehouden met het ontstaan van een eventuele plasbrand. De meest oostelijke grens van onderhavig plangebied is op ruim 2 kilometer gelegen van de A2 waardoor deze niet van invloed is op het plangebied.

Buisleidingen

Voor buisleidingen met gevaarlijke stoffen is, zoals hiervoor genoemd, het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Ten noorden van plangebied ligt een hogedruk aardgastransportleiding van de Gasunie. Tevens is ten noorden van het plangebied een defensiebuisleiding gelegen. Binnen het Bevb geldt een onderscheid van plaatsgebonden risico en groepsrisico. Voor gasleidingen is volgens de risicokaart geen PR 10-6 contour van toepassing. De genoemde leidingen zijn buiten het plangebied gelegen evenals de bijbehorende veiligheidszones. Derhalve hoeven ze niet op de verbeelding te worden opgenomen.

Luchthavens

Het oostelijk deel van het grondgebied van de gemeente Boxtel ligt in het radarverstoringgebied van de vliegbasis Volkel, onderhavig plangebied is echter gelegen buiten dit verstoringgebied, derhalve zijn er geen belemmeringen.

Conclusie en verantwoording Groepsrisico

Vanuit een risicobron (transport van gevaarlijke stoffen over het spoor) ligt het plangebied binnen invloedsgebieden. Vanuit de externe veiligheidswetgeving dient bij een ruimtelijk besluit het groepsrisico te worden verantwoord. Voor het transport van gevaarlijke stoffen is een volledige verantwoording niet nodig wanneer het groepsrisico in de huidige situatie laag is of wanneer het groepsrisico niet toeneemt. Geconcludeerd kan worden dat door het onderhavige ruimtelijke besluit het groepsrisico niet toeneemt; omdat de juridische regeling conserverend van aard is. Tevens worden geen maatregelen getroffen om het groepsrisico te verlagen omdat dit niet past binnen het conserverende karakter van het bestemmingsplan. Een verdere uitwerking van de verantwoording vindt niet plaats. Geconcludeerd kan worden dat het

onderhavige plan niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voorziet waarvoor aan de regelgeving rondom externe veiligheid getoetst zou moeten worden.

5.10 Kabels, leidingen en straalpaden

Binnen het onderhavige bestemmingsplan zijn geen planologisch relevante leidingen en straalpaden aanwezig. Kabels, leidingen en straalpaden leveren derhalve geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

5.11 Verkeer en parkeren

Beleidskader

Beleid gemeente Boxtel

In 2008 heeft de gemeente Boxtel het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2008-2020 vastgesteld. Daarin komt naar voren dat de bereikbaarheid van Boxtel over het algemeen als goed wordt ervaren. Qua vervoerswijze valt daarbij op dat er in Boxtel veel gebruik wordt gemaakt van de fiets en het openbaar vervoer in plaats van de auto. Het grote aantal reizigers dat met de trein gaat, is een gevolg van de gunstige ligging van Boxtel binnen het spoorwegennet. Ondanks deze positieve karakterisering zijn er nog een aantal knelpunten; deze worden aangepakt aan de hand van de volgende onderscheiden thema's:

- **Wegenstructuur:** beter benutten van bestaande infrastructuur en realiseren van nieuwe infrastructuur om verkeer uit de kernen en het buitengebied te halen. Dit in relatie tot het verbeteren van de leefbaarheid en de verkeersveiligheid;
- **Duurzaam Veilig:** doorzetten van het verkeersveiligheidsbeleid en introduceren van Shared Space en Natuurlijk Sturen. Categorisering van het wegennet conform Duurzaam Veilig en het vaststellen van essentiële herkenbaarheidskenmerken;
- **Fiets:** maatregelen nemen om het hoge aandeel in de vervoerswijzekeuze vast te houden. Fietsverkeer wordt gestimuleerd door het uitbreiden en voltooien van het fietsnetwerk en het realiseren van goede fietsenstallingen.

De thema's vormen een belangrijk onderdeel van de beleidsvisie. Daarnaast is er ook specifiek beleid opgesteld voor diverse gebieden binnen de gemeente Boxtel.

Voor onderhavig plangebied en de naaste omgeving is de ontwikkeling een verbindingsweg tussen het bedrijventerrein Ladonk en de Kapelweg relevant. Een nieuwe verbinding tussen Ladonk en de Kapelweg moet Kalksheuvel verkeersluwer maken en een oplossing bieden voor de problematiek van de dubbele overweg. De verbinding heeft daarnaast een ontsluitingsfunctie voor Ladonk wanneer in verband met calamiteiten de Keulsebaan niet beschikbaar is.

Er is gekozen om de nieuwe verbindingsweg en de Kapelweg geen gebiedsontsluitende verkeersfunctie te geven zoals de Keulsebaan. De nieuwe verbindingsweg vormt in aansluiting op de Kapelweg een erftoegangsweg die conform de principes van Natuurlijk Sturen moet worden ingericht. Hiermee wordt voorkomen dat de oost-westroute tussen Oisterwijk en Schijndel via Boxtel wordt gefaciliteerd.

Ongewenst doorgaand verkeer over Ladonk moet immers zoveel mogelijk worden tegengegaan om de verkeersveiligheid op het bedrijventerrein te waarborgen. De exacte ligging van de

verbindingsweg wordt in een nog uit te voeren tracéstudie bepaald. Hierbij is het de inzet om een zo kort mogelijke verbinding te maken die het landschap zo min mogelijk schaadt.

Onderhavig bestemmingsplan is conserverend van aard en voorziet niet in een directe ontwikkeling van de beoogde verbindingsweg. Te zijner tijd zal voor de ontwikkeling van de weg een separate procedure gevolgd moeten worden.

5.12 Duurzaam bouwen

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

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt. Hierbij is aangesloten op de bestaande gemeentelijke systematiek en de per 1 juli 2008 inwerking getreden Wro.

6.2 Opbouw van de regels

Het bestemmingsplan bestaat uit (bestemmings)planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

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

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

De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

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

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

6.3 **Bestemmingen**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Begrippen

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

Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Agrarisch

In het plangebied is 1 perceel aanwezig met de bestemming 'Agrarisch'. Voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden is zo veel mogelijk aangesloten bij de agrarische regeling uit het bestemmingsplan Buitengebied.

Detailhandel

Aan de Kapelweg is diverse detailhandel te vinden, deze functies zijn derhalve als zodanig bestemd. Het betreft hier onder andere een supermarkt. Gebouwen zijn enkel binnen het bouwvlak toegestaan, voor het bouwen buiten het bouwvlak is een omgevingsvergunning benodigd. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is het wonen in maximaal 2 bovenwoningen toegestaan.

Groen

De structurele groene gebieden (met een openbaar karakter) hebben de bestemming 'Groen' toegewezen gekregen. Hierbinnen zijn functies als speelvoorzieningen ondergeschikt aan het groen toegestaan. Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van het openbaar nut.

Horeca

Café/ restaurant 't' Tweespan' aan de Kapelweg heeft de bestemming 'Horeca' gekregen. Deze bestemming staat horecavoorzieningen toe met uitzondering van coffeeshops, automatenhallen, discotheken, hotels en nachtclubs. Gebouwen zijn enkel binnen het bouwvlak toegestaan, voor het bouwen buiten het bouwvlak is een omgevingsvergunning benodigd. De bestaande dienstwoning is positief bestemd.

Tuin

De tuinbestemming is toegekend aan de gronden voor de voorgevel van woningen en 1 meter erachter. In gevallen waarbij het perceel grenst aan openbaar gebied zijn de gronden die direct grenzen aan dit openbaar gebied eveneens bestemd als 'Tuin'. Hierbij wordt rechtstreeks aansluiting gezocht bij de uitgangspunten en begripsbepalingen uit het Besluit omgevingsrecht (Bor). De bouw mogelijkheden in de bestemming 'Tuin' zijn beperkt. Op of in deze gronden

mogen namelijk geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van voor de voorgevellijn van en aansluitend aan woningen gelegen:

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

De bouwhoogtes van terrein- en erfafscheidingen zijn aan bouwregels verbonden (maximaal 1 meter voor de voorgevellijn en maximaal 2 achter de voorgevellijn). Bij hoekwoningen geldt dat de erfafscheiding richting openbaar gebied pas vanaf 3 m achter de voorgevellijn 2 m mag bedragen.

Verkeer

De openbare infrastructuur die gelegen is in het plangebied is bestemd met de bestemming 'Verkeer'. Binnen deze bestemming zijn onder andere wegen, paden, groenvoorzieningen, water en parkeervoorzieningen toegestaan.

Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd, met een maximale oppervlakte van 15 m².

Wonen

Het plangebied omvat grotendeels een woongebied met een diversiteit aan verschillende typen woningen. Deze woningen zijn opgenomen in een woonbestemming. Naast wonen zijn tevens beroepen aan huis rechtstreeks toegestaan.

Bedrijven aan huis, mantelzorg en bed & breakfast zijn middels een omgevingsvergunning toegestaan, mits voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden.

Op de verbeelding is aangegeven welk type woningen waar is toegestaan en tevens is middels bouwstroken aangegeven waar de hoofdgebouwen gerealiseerd mogen worden. In onderhavig plan wordt voor hoofdgebouwen uitgegaan van de bouwhoogten zoals deze in het oude bestemmingsplan zijn aangegeven. Ook de bouwhoogtes van terrein- en erfafscheidingen is aan bouwregels verbonden (maximaal 1 meter voor de voorgevellijn en maximaal 2 achter de voorgevellijn). Bij hoekwoningen geldt dat de erfafscheiding richting openbaar gebied pas vanaf 3 m achter de voorgevellijn 2 m mag bedragen.

Waarde - Archeologie (Dubbelbestemming)

Ter bescherming van mogelijke archeologische waarden is over het gehele plangebied een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Deze dubbelbestemming is toegespitst op de verschillende categorieën die toegekend zijn aan de gronden in het plangebied. In de dubbelbestemmingen worden middels omgevingsvergunningen geregeld wanneer een locatie vrij gegeven wordt ten aanzien van archeologie en wanneer een onderzoek naar de archeologische waarden noodzakelijk is. In alle gevallen geldt een diepte van 0,4 m beneden het maaiveld.

De oppervlaktes voor bodemingrepen zijn als volgt verdeeld:

Categorie 2: oppervlakte 50 m²;

Categorie 4: oppervlakte 250 m²;

Vrijstelling van de onderzoeksplicht kan worden verleend als één of beide drempels niet worden overschreden.

In de beleidsnota is aanvullend op deze regeling opgenomen dat indien in een plangebied van een beoogde ontwikkeling meerdere verwachtingswaarden voorkomen, dan geldt de hoogste waarde (en dus de kleinste ondergrens) tenzij deze waarde minder dan 10% van het plangebied in beslag neemt. In dat geval geldt de één na hoogste aanwezige verwachtingswaarde.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

Onder deze algemene regels zijn de bepalingen opgenomen voor ondergeschikte bouwdelen. Daarnaast zijn de bepalingen 'uitsluiting aanvullende werking bouwverordening' en 'bestaande afstanden en maten' opgenomen.

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

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

Bestaande afstanden en andere maten

Door het kiezen van een standaardregeling voor de bebouwde kommen van de drie kernen van de gemeente Boxtel en het als stedelijk gebied aan te merken Kalksheuvel, zullen zich situaties voordoen, waarbij bestaande bebouwing in strijd is met de regels. Zo kan de specifieke bouwhoogte van een woning hoger zijn dan de toegestane hoogte van bebouwing (een algemene maat). Deze strijdigheid is niet gewenst. Het is immers niet de bedoeling, dat deze woning moet worden aangepast aan de nieuwe maatvoering. Daarom is de algemene bepaling opgenomen, dat bij afwijkingen de maatvoering mag worden aangehouden, zoals die bestond op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Algemene gebruiksregels

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

Algemene aanduidingsregels

In deze bepaling worden aanduidingen opgenomen die over meerdere bestemmingen gelegen kunnen zijn. Het betreft hier een regeling voor het slopen van gemeentelijke monumenten.

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene wijzigingsregels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Overgangsrecht

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

Slotregel

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

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Inleiding

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

7.2 Toepassing Grondexploitiewet

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

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

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

7.3 **Economische uitvoerbaarheid**

Onderhavig bestemmingsplan betreft een beheersplan waarin de bestaande situatie is vastgelegd. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vinden niet plaats, zodat het verhalen van eventuele kosten door de gemeente niet nodig is. Een exploitatieplan is dan ook niet benodigd; de economische uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd.

8 OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven tijdens de tervisielegging. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

8.2 Vooroverleg

Het plan betreft een conserverend bestemmingsplan. Op basis hiervan is geoordeeld dat er geen belang van het waterschap, provincie of het rijk in het geding is. Om die reden is besloten geen vooroverleg te voeren met het waterschap, de provincie en het rijk en het bestemmingsplan direct als ontwerpplan ter visie te leggen.

8.3 Zienswijzen

In het kader van de actualisatie van alle bestemmingsplannen binnen Boxtel heeft het ontwerp bestemmingsplan “Kalksheuvel” op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van vrijdag 8 februari 2013 tot en met donderdag 21 maart 2013 ter visie gelegen.

Naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan zijn 6 zienswijzen ontvangen. In de bijlage opgenomen nota van zienswijzen is een korte samenvatting van de zienswijzen opgenomen met daarbij een beantwoording vanuit de gemeente. De doorgevoerde wijzigingen in het bestemmingsplan zijn opgenomen in de staat van wijzigingen welke eveneens is opgenomen in de bijlage van onderhavig plan.