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

Compositie 5
stedenbouw bv

Gemeente Boxtel

Bestemmingsplan

"Boxtel-Oost"

Datum: september 2014
Projectnr. 01222.017.05

Gemeente Boxtel

Bestemmingsplan

“Boxtel-Oost”

Inhoud

1. Toelichting
2. Bestemmingsplanregels
3. Verbeelding

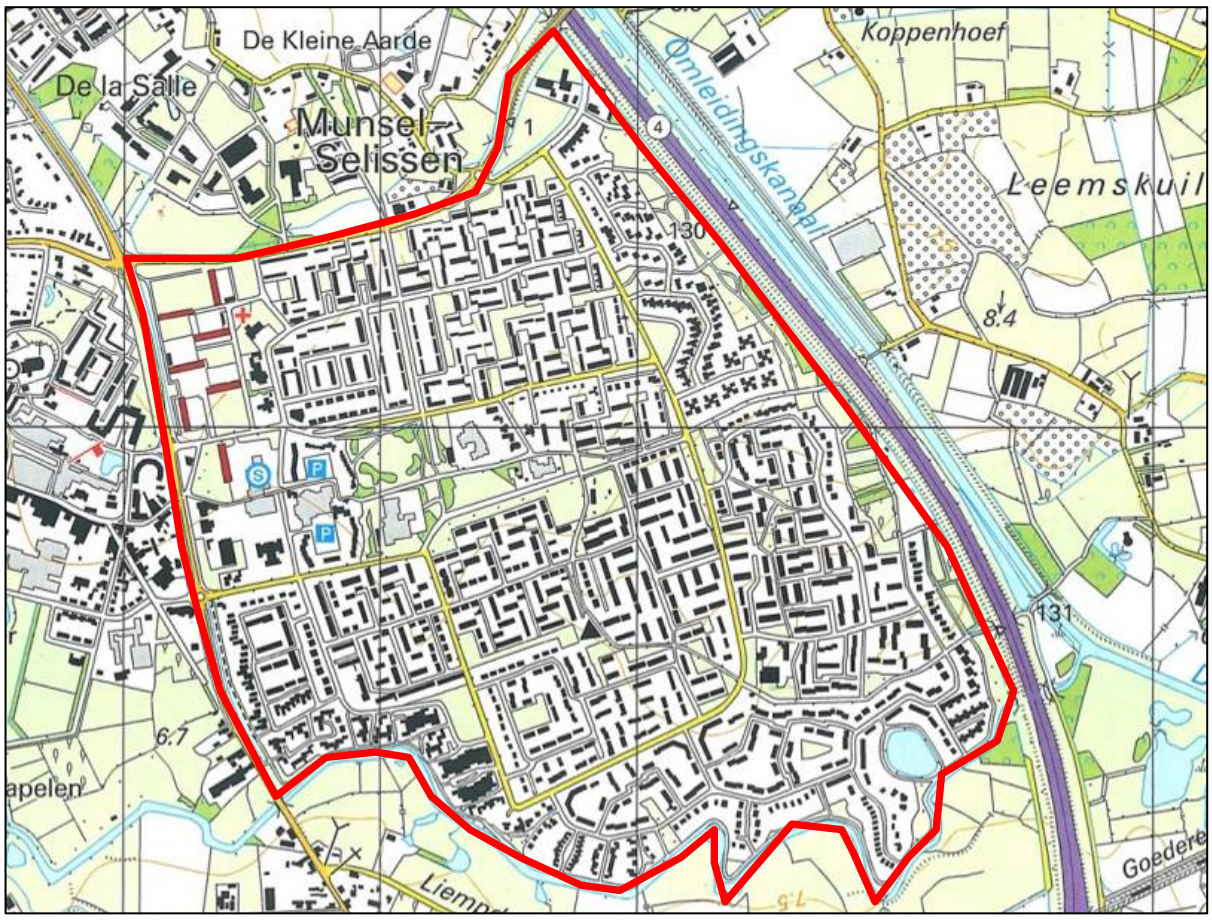
id.nr. : NL.IMRO.0757.BP04boxteloost2012-ONH1
d.d. : 15-09-2012

Status: onherroepelijk

Toelichting

INHOUD

1	**INLEIDING**	**3**
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Geldende bestemmingsplannen	4
1.4	Leeswijzer	4
2	**BESTAANDE SITUATIE**	**5**
2.1	Ruimtelijke structuur	5
2.2	Functionele structuur	11
3	**BELEIDSKADER**	**13**
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	19
4	**PLANBESCHRIJVING**	**23**
4.1	Beheer	23
4.2	Specifiek	23
5	**MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN**	**25**
5.1	Inleiding	25
5.2	Geluidhinder	25
5.3	Bedrijven en milieuzonering	26
5.4	Bodem	27
5.5	Archeologie en cultuurhistorie	27
5.6	Waterhuishouding	31
5.7	Ecologie	34
5.8	Luchtkwaliteit	36
5.9	Externe veiligheid	36
5.10	Kabels, leidingen en straalpaden	39
5.11	Verkeer en parkeren	39
5.12	Duurzaam bouwen	40
6	**JURIDISCHE PLANOPZET**	**41**
6.1	Inleiding	41
6.2	Opbouw van de regels	41
6.3	Bestemmingen	42
7	**ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**	**47**
7.1	Inleiding	47
7.2	Toepassing Grondexploitatiewet	47
7.3	Economische uitvoerbaarheid	48
8	**OVERLEG EN INSPRAAK**	**49**
8.1	Inleiding	49
8.2	Vooroverleg	49
8.3	Zienswijzen	49
8.4	Gerechtelijke uitspraak	49



Begrenzing van het plangebied weergegeven op een topografische kaart

Ligging van Boxtel-Oost binnen de gemeente Boxtel weergegeven op een satellietfoto

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Boxtel is voornemens om voor de wijk Boxtel-Oost één alomvattend 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 Boxtel-Oost 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

Boxtel-Oost is een grote wijk gelegen in de kern Boxtel in de gemeente Boxtel. Boxtel-Oost is de grootste wijk van de gemeente met een inwoneraantal van circa 9.500 inwoners. De wijk ligt ingeklemd tussen het centrum van Boxtel en het tracé van de Rijksweg A2. De wijk heeft qua ruimtelijke opbouw en bevolkingssamenstelling veel kenmerken van een jaren zeventig wijk. Er zijn veel eengezinswoningen en een aantal flats. Binnen de totale wijkopbouw zijn er meerdere buurten te onderscheiden met een eigen karakter.

Het actualiseringprogramma voor de bestemmingsplannen in de gemeente gaat uit van zo groot mogelijke, overzichtelijke plangebieden. Voor Boxtel-Oost betekent dit, dat de gehele wijk in één bestemmingsplan planologisch geregeld wordt. Het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit woongebieden. Andere functies komen uiteraard ook voor, maar zijn dusdanig geïntegreerd met het wonen dat deze zonder bezwaar in het plan kunnen worden meegenomen. Ook het wijkcentrumgebied Oosterhof en overige maatschappelijke voorzieningen zijn in het plangebied opgenomen. Voor de begrenzing aan de buitenzijde geldt de begrenzing van het bestemmingsplan Buitengebied, het bestemmingsplan Munsel-Selissen en het bestemmingsplan Centrum. De begrenzing loopt gedeeltelijk parallel aan de Rijksweg A2 in het oosten, de loop van de rivier De Dommel in het zuiden, de Brederodeweg in het westen en de Schijndelseweg in het noorden.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Met deze integrale herziening worden enkele vigerende bestemmingsplannen samengevoegd tot één plan, te weten:

Naam plan	Vastgesteld Raad	Goedkeuring
Herziening Oost	25 november 1999	20 juni 2000
Princenlant	27 mei 2008	23 december 2008
Wijzigingsplan terrein Oosterpoort	4 december 2007 (collegebesluit)	25 januari 2008

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 8e en laatste hoofdstuk behandelt de inspraak en het vooroverleg.

2 BESTAANDE SITUATIE

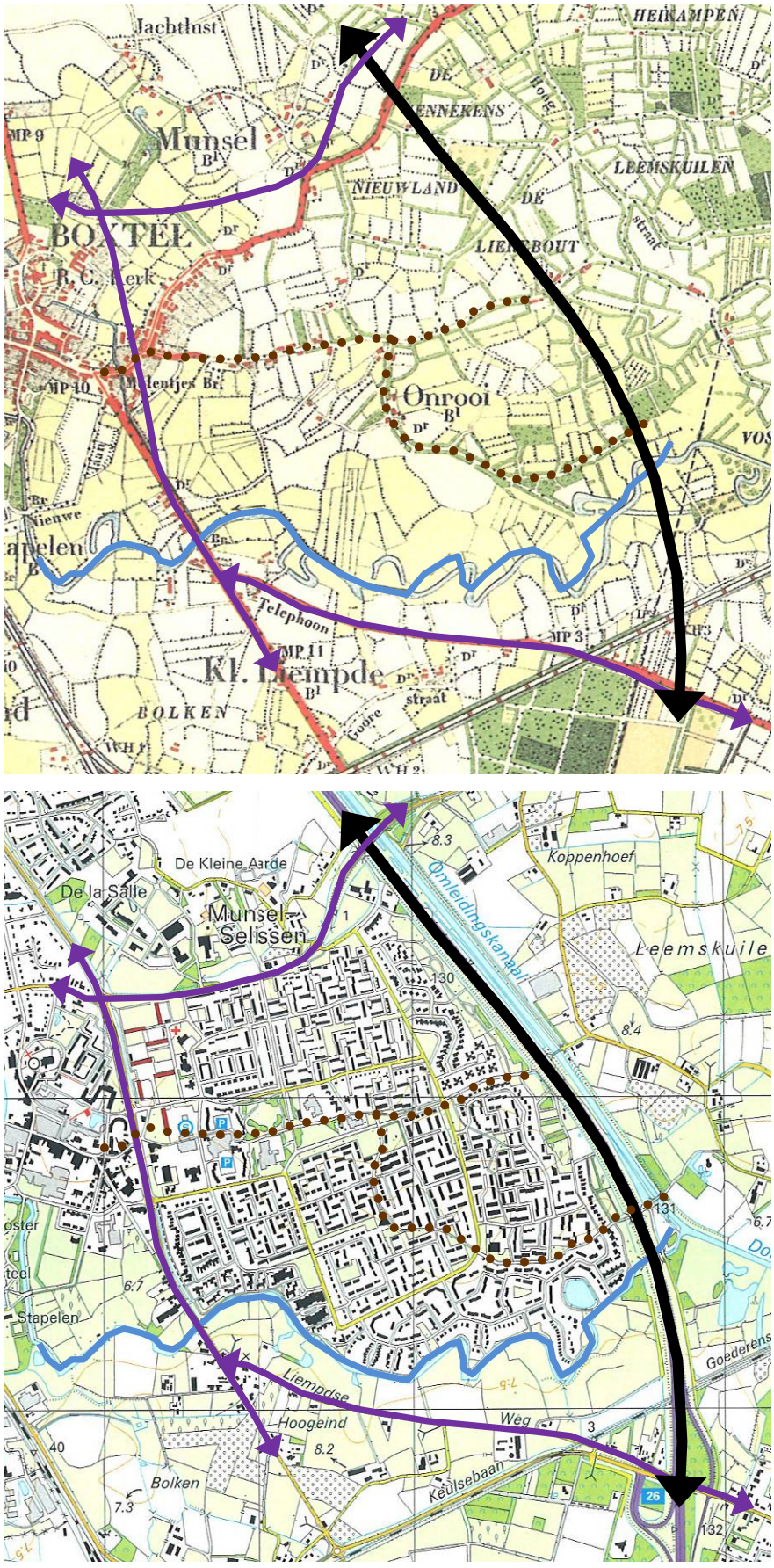
2.1 Ruimtelijke structuur

Ontstaansgeschiedenis

De ontstaansgeschiedenis van Boxtel voert terug tot aan de Vroege Middeleeuwen naar een plaats waar een handelsweg de rivier de Dommel kruist. Op deze doorwaadbare plaats is Boxtel als nederzetting ontstaan. Na deze eerste nederzettingen ontstond lintbebouwing langs de handelsweg en aan de rivier. In Boxtel is dit langgerekte lint nog steeds goed herkenbaar, gelet op de nokrichting van vele huizen die evenwijdig aan de straat loopt, zoals in de Oude Kerkstraat, de Kruisstraat en de Rechterstraat. De ligging van de nederzetting trok handelaren aan. Aan de handelsroute nabij de kerkheuvel werd een marktplein aangelegd en even ten noorden hiervan werd op een heuvel een kerk gebouwd. In het zuiden bouwde men op een hoger punt een burcht, kasteel Stapelen. De verbinding tussen de twee hoger gelegen punten van kerk en kasteel wordt gevormd door de Clarissenstraat, Kruisstraat en Burgakker. In de 18e eeuw wenste het bestuur van 's-Hertogenbosch een meer directe verbinding met Luik en Keulen via Eindhoven. Er werd een kaarsrechte verbindingsweg tussen 's-Hertogenbosch en Best door het centrum van Boxtel ontworpen. Van noord naar zuid zijn dit de tegenwoordige Bosscheweg, Clarissenstraat, Kruisstraat, Rechterstraat, Fellenoord en Eindhovenseweg. Deze noordzuid-as bevorderde de lineaire bebouwing van het centrum. De Sint Petruskerk was vanuit zuid en noord al vanaf ver een herkenbaar punt door de situering precies op de zichtlijnen van deze wegen.

In de 19e en 20e eeuw breidt Boxtel flink uit, omdat naast landbouw ook industrie, handel en nijverheid opkwamen. Deze ontwikkelingen hadden een toename van de automobiliteit tot gevolg. Omdat het centrum van Boxtel zo kronkelig en nauw was voor het verkeer werd besloten tot de aanleg van het omleidingstracé. Dit was in 1938 gereed, de Brederodeweg. In de tweede helft van de 20e eeuw vonden de grote bouwexplosies plaats waarbij in de jaren zestig de wijk Selissenwal werd gebouwd en vanaf de jaren zeventig de wijk Oost. Oost is de grootste planmatige uitbreiding van Boxtel waaraan tot in de jaren '90 werd gebouwd. Door de grote schaal heeft de wijk onder andere een eigen winkelcentrum en twee basisscholen. Toen na de Tweede Wereldoorlog de verkeersdruk sterk toenam werd besloten tot verdubbeling van de rijstroken en tot verlegging van de doorgaande weg (Brederodeweg) in meer oostelijke richting. Hiermee was Boxtel-Oost bevrijd van het drukke doorgaande verkeer. Door de gelijkvloerse kruisingen met stoplichten op de nieuwe weg groeiden de files. In 1996 is deze weg omgebouwd tot autosnelweg (A2).

In het grootschalige woongebied Boxtel-Oost zijn de historische structuren nauwelijks meer herkenbaar. De wijk wordt grotendeels begrensd door grote infrastructurele lijnen. Alleen aan de zuidzijde wordt het gebied op een natuurlijke wijze door de Dommel begrensd. Eén historische route is nog wel herkenbaar. Het betreft de Maastrichtsestraat die van oorsprong in het verlengde van de Rechterstraat lag. In de huidige situatie wordt deze weg onderbroken door het winkelcentrum, maar meer in oostelijke richting is de route als fietspad ingericht met aan weerszijden een doorgaande bomenrij. Ook het Apollopad, eveneens een fietsroute, is een restant van de historische wegenstructuur, waarbij alleen een beeldbepalende boerderij nog herinnert aan het buurtschap Onrooi.



Uitsnede historische en huidige situatie met aanduiding belangrijkste structuurdragers

Bebouwingsstructuur
De wijk heeft een eigen als woonerf vormgegeven ruimtelijke structuur met een centrale hoofdweg die de verschillende buurten ontsluit. De buurten hebben een orthogonale opzet en bebouwing is op een heldere manier geordend waarbij veelvuldig herhalingen voorkomen. Op enkele plaatsen zijn afwijkende verkavelingsvormen toegepast, zoals stroken en hofjes, waarbij ook autovrije gedeeltes zijn ontstaan. De woningtypologie is zeer divers. Naast grotendeels diverse typen grondgebonden woningen bevindt zich aan de rand van de wijk ook hoogbouw. In een groene omgeving zijn 7 flats gesitueerd met 10 bouwlagen. De meeste grondgebonden woningen bestaan uit eenvoudige, rechthoekige bouwblokken en hebben een traditioneel architectuurbeeld. Het merendeel van de grondgebonden woningen in Oost zijn rijwoningen, opgebouwd in twee bouwlagen met een langskap. Ook geschakelde en vrijstaande woningen zijn vaak voorzien van een langskap. Door de verspringende situering van de bouwblokken, de wisselende oriëntatie en de veelal korte woonstraten heeft de wijk een informeel karakter en is ondanks de omvang sprake van kleinschaligheid.

Bijzondere bebouwingsclusters worden gevormd door de voorzieningen die in de wijk aanwezig zijn. Het pand waarin gemeenschapshuis De Rots is gesitueerd is noemenswaardig omdat dit het enige restant betreft van het oude bebouwingslint langs de voormalige weg naar Schijndel. Het pand dateert uit 1939 en is beeldbepalend. De meeste bijzondere bebouwingsclusters zijn met de aanleg van de wijk geconcentreerd rond winkelcentrum Oosterhof. Deze gebouwen hebben vooral een functionele en industriële uitstraling en zijn voorzien van een plat dak. Het centrum van Oost is echter volop in ontwikkeling. Met het verplaatsen van het zwembad en de sporthal is ruimte ontstaan voor herinrichting. Het plan Princenlant staat voor een nieuwbouwproject waarin in verschillende fasen uiteindelijk circa 220 appartementen zullen worden gerealiseerd. Het gebied krijgt een parkachtige uitstraling met in totaal 10 appartementengebouwen in een groene omgeving. De gebouwen worden 3 tot 7 bouwlagen hoog en krijgen een hoogwaardige uitstraling door een eigentijdse moderne architectuur. In 2008 is de eerste fase van het plan opgeleverd bestaande uit 21 appartementen in het complex 'De Rechter' op de hoek van de Brederodeweg en de Hendrik Verheeslaan. In 2009 volgende 'De Regent' op de hoek Brederodeweg / Hobbendonkseweg en in 2012 is de 'Prinsenhof' afgerond. Op termijn volgen nog twee fases.

De brandweer-kazerne en het kantoor-gebouw aan de Brederode-weg blijven behouden.

Impressie Princenlant (gedeelte) Prinsenhof

Verkeersstructuur Boxtel-Oost

Legenda

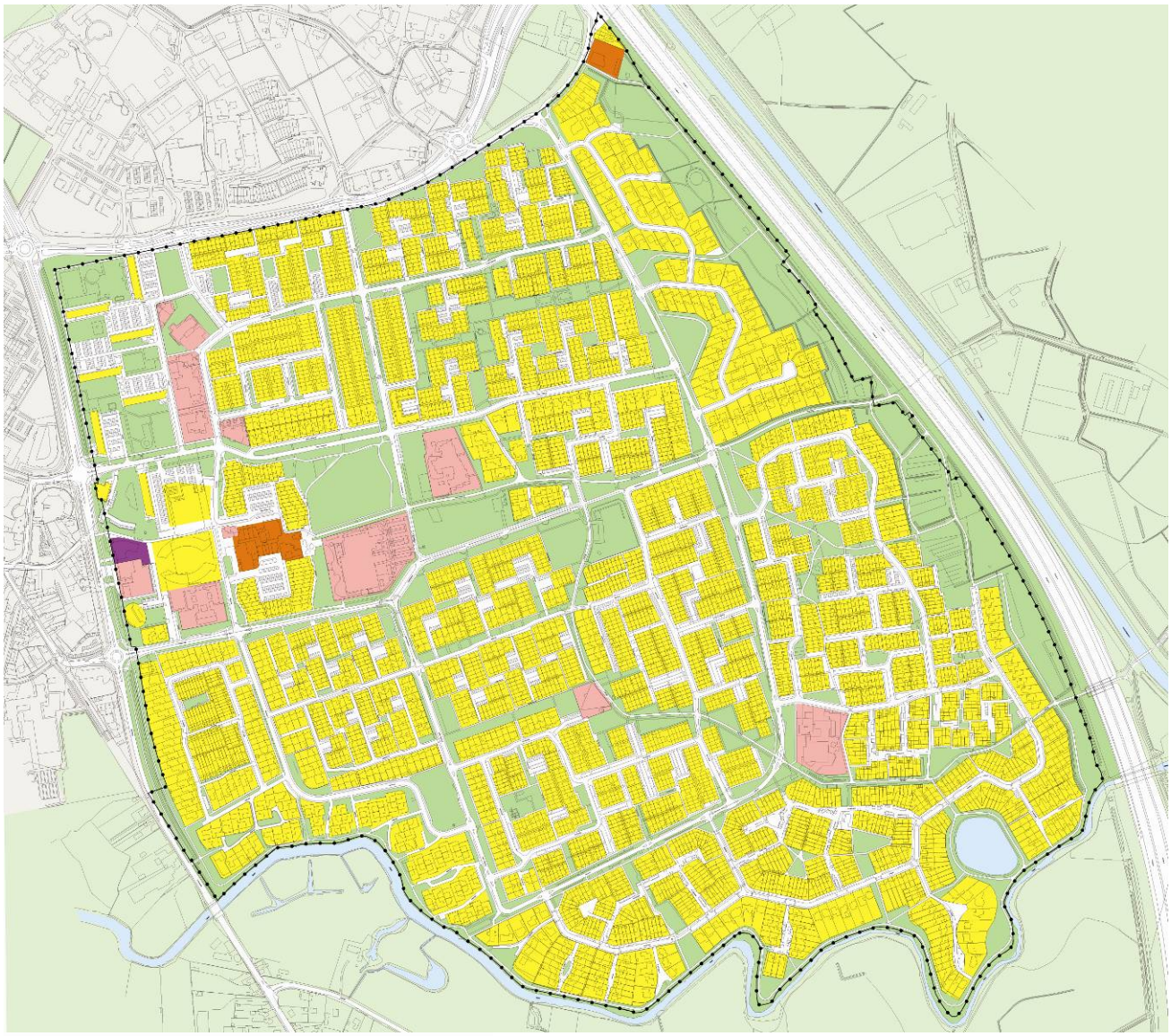
- Snelweg
- Ontsluitingsroute
- Overige wegen
- Fietspaden
- Wandelpaden

Vrijliggend fietspad door woongebied

Openbare ruimte
Kenmerkend voor Oost is de samenhang in de inrichting van de openbare ruimte op wijkniveau. In de verkeersstructuur is een duidelijke hiërarchie aanwezig met de Hendrik Verheeslaan, Europalaan, Schumanlaan en Hobbendonkseweg als centrale verkeersader. Buiten de hoofdroute zijn de woonstraten op een informele manier ingericht en zijn de oriëntatiemogelijkheden beperkt. Voor fietsers is een eigen netwerk van fietspaden in de wijk aanwezig die uitkomen op het winkelcentrum en de diverse basisscholen. Ook worden woonstraten, welke voor auto's niet toegankelijk zijn, voor fietsers en voetgangers met elkaar verbonden.

In de groenstructuur zijn eveneens duidelijk hoofdlijnen te onderscheiden en worden de groenvoorzieningen daarbuiten (in de woonbuurten) kleinschalig en gefragmenteerd. Direct achter het winkelcentrum bevindt zich het wijkpark en van daaruit worden routes voor langzaam verkeer begeleid door groenzones veelal met bomen. Voorbeelden hiervan zijn de Maastrichtsestraat en het Apollopad. Door concentratie van wooneenheden in de Hoogheemflats heeft ook dit deelgebied een groene uitstraling. Niet alleen in maar ook aan de randen van Oost speelt groenbeleving een belangrijke rol. Tussen het woongebied en de snelweg is een brede groenzone op een landschappelijke wijze ingericht. Het meest waardevol is wel de aanwezigheid van de Dommel die de zuidelijke grens van de woonwijk vormt. Ondanks dat de woningen zich van de rivier, de Vorsenpoel en het achterliggende open landschap afkeren zijn deze beleefbaar door de aanwezigheid van een doorgaande wandelroute die het verloop van de rivier volgt en een mooi uitzicht biedt op het landschap. De diverse voor autoverkeer doodlopende woonhofjes takken met een voetpad aan op deze route.

Zicht op de Vorsenpoel en het aangrenzende landelijke gebied



Functionele structuur Boxtel-Oost

Legenda

- Detailhandel / horeca
- Planmatige woongebieden
- Maatschappelijke voorzieningen
- Bedrijvigheid
- Natuur en groen
- Water
- Landelijk gebied

Wijkwinkelcentrum Oosterhof

Gemeente Boxtel

2.2 Functionele structuur

In Boxtel-Oost staat de woonfunctie centraal, maar gezien de omvang van de wijk is er ook een groot aantal commerciële en maatschappelijke voorzieningen aanwezig. De meeste voorzieningen zijn geconcentreerd in en rond het overdekte winkelcentrum Oosterhof. Dit wijkwinkelcentrum omvat onder meer twee supermarkten en een aantal speciaalzaken. Met het plan Princenlant hebben enkele maatschappelijke voorzieningen die voor geheel Boxtel van belang zijn (sporthal en zwembad) plaats gemaakt voor woningbouw. Daarmee is de woonfunctie rond het winkelcentrum versterkt. De brandweerkazerne en een kantoorgebouw aan de Brederodeweg zijn in het plan Princenlant geïntegreerd. Verspreid in de wijk zijn maatschappelijke voorzieningen aanwezig, die van belang zijn voor de wijk. Het betreft onder meer enkele scholen (basis- en bijzonder onderwijs), een gemeenschapshuis, moskee, dagcentrum, kinderboerderij en enkele medische voorzieningen.

Oost omvat ongeveer 3.750 woningen en er wordt nog volop gebouwd. Deze woningtypologieën zijn zeer divers. Oost kent een groot aantal woningen in diverse typen (zowel grondgebonden als gestapeld) en prijsklassen. De wijk heeft een hiërarchische opbouw als het gaat om woningdichtheid. Rond het winkelcentrum is de woningdichtheid het hoogst. Dit wordt veroorzaakt door de Hoogheemflats en het groot aantal appartementen in het plan Princenlant. Binnen de doorgaande wegenstructuur door de wijk zijn vooral rijwoningen geprojecteerd en daarbuiten neemt de woningdichtheid sterk af door de situering van vrijstaande woningen op ruime kavels.

Opvallend is dat er ondanks de omvang van de wijk geen specifieke zorgvoorzieningen aanwezig zijn. Direct aan de overzijde van de Brederodeweg bevindt zich wel het recent opgeleverde zorgcentrum Emmaus.

Hoogheemflats

Gemeenschapshuis De Rots

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.

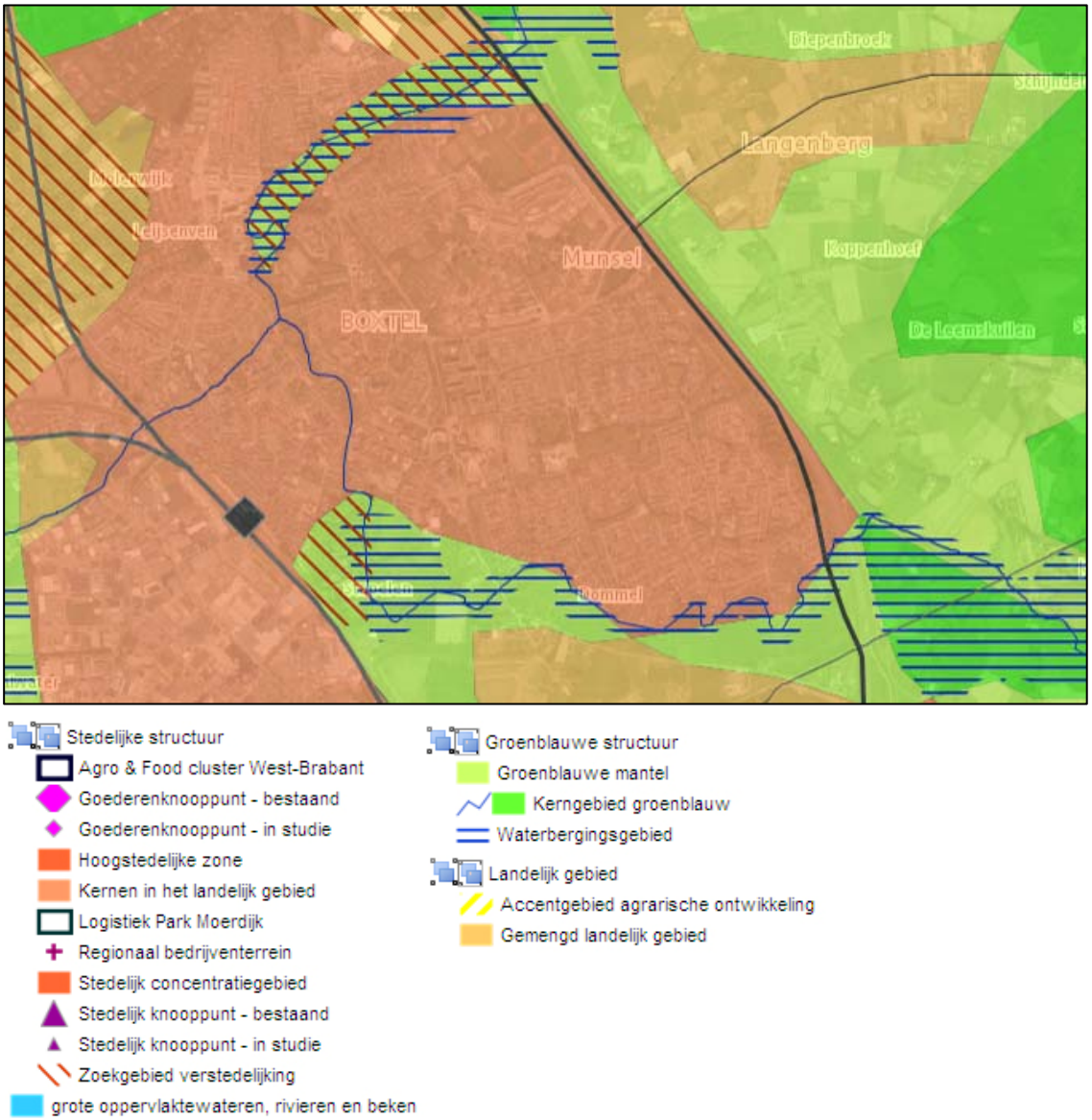
Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2011
Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011; en is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro vloeit voort uit de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur 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 aaneengeschakelde 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 de 'kernen in het landelijk gebied' van toepassing is. Ook het beleid voor de rondom Boxtel-Oost gelegen gebieden, aangeduid als 'waterbergingsgebied' en de 'groenblauwe mantel', is van toepassing.



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 kern en het 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 Boxtel-Oost 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.

Een gedeelte van het plangebied fungeert als waterbergingsgebied. Binnen de waterbergingsgebieden kunnen functies als landbouw, natuur en recreatie zich binnen grenzen ontwikkelen. Er kunnen wel beperkingen gelden ten aanzien van voorkomend grondgebruik. De ontwikkeling van kapitaalintensieve functies is in principe uitgesloten. De gebieden worden in samenhang met de omliggende waarden ontwikkeld. De inrichting van het water en de watersystemen draagt bij aan de identiteit van het landschap in het gebied. Het gaat bijvoorbeeld over de relatie met historische elementen zoals het creëren van natuur, het vormgeven van een mooie overgang stad-land of een landschapsinrichting op een eigentijdse wijze. Door de inrichting van een robuuste groenblauwe structuur waarbij natuurgebieden en waterbergingsgebieden in samenhang met het watersysteem worden ontwikkeld, kunnen de klimaateffecten op het waterbeheer beter worden opgevangen. Deze gebieden liggen vooral langs het beek- en waterloopsysteem van Noord-Brabant. De ontwikkeling van functies wordt in deze gebieden afgestemd op de waterbergende functie. Dit betekent dat de geschiktheid van het gebied voor waterberging niet verloren mag gaan. In het onderhavige plan worden geen nieuwe ontwikkelingen toegelaten; het plan is passend binnen het beleid uit de SVRO.

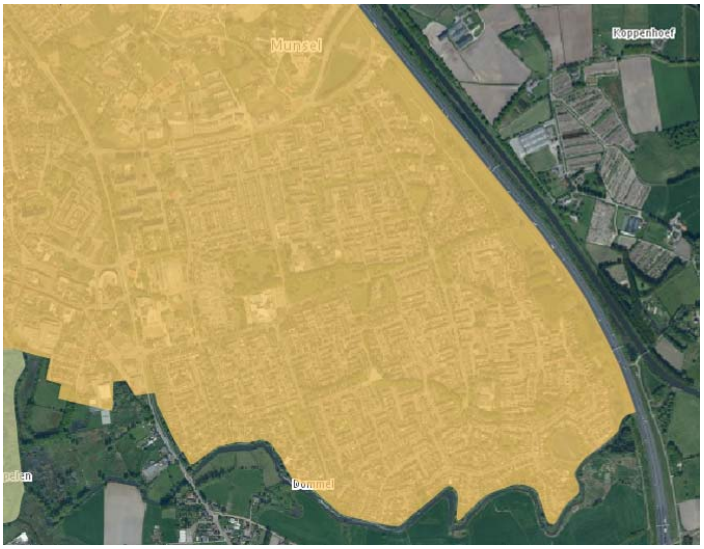
Voortvloeiend uit het Rijksbeleid ten aanzien van 'Nationale Landschappen' dat was vastgelegd in de Nota Ruimte is in de SVRO 'Het Groene Woud' onderscheiden als een gebied met unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van dit gebied moeten behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk versterkt worden. In samenhang hiermee zal de toeristisch recreatieve betekenis moeten toenemen. Uitgangspunt is 'behoud door ontwikkeling': mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt (ja, mits principe) zijn binnen Het Groene Woud ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Er is ruimte voor ten hoogste de natuurlijke bevolkingsgroei (migratiesaldo nul) en voor regionale en lokale bedrijvigheid. Grootschalige verstedelijking, nieuwe grootschalige glastuinbouwlocaties en infrastructurele projecten zijn niet toegestaan binnen het gebied. Indien dergelijke ingrepen vanwege een groot openbaar belang onvermijdelijk zijn dient mitigatie en compensatie plaats te vinden.

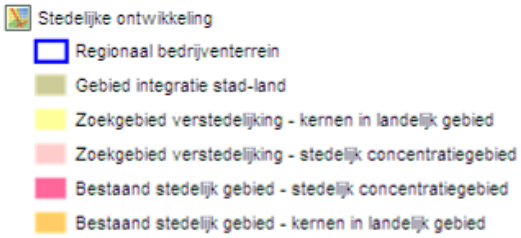
De kernkwaliteiten van Het Groene Woud zijn het groene karakter; de kleinschalige openheid; en het samenhangend complex van beken, essen, kampen, bossen en heides. Dit kampen- en essenlandschap wordt gekenmerkt door een bijzondere kleinschalige openheid en een groen karakter. Het bestaat uit een complex van grote natuurgebieden, met bossen, heides en stuifzanden, en kleinschalige, agrarische gebieden waarin populieren de wegen en perceelsscheidingen accentueren. Al deze genoemde kernkwaliteiten komen in Boxtel voor en worden via beleid uit dit bestemmingsplan versterkt. Het onderhavige plan laat namelijk geen ontwikkelingen toe die de waarden van Het Groene Woud kunnen aantasten.

Verordening ruimte 2012

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor de ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen gemeenten, provincies en rijk. Zo kan de provincie regels opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen: de provinciale planologische verordening. Door deze regels weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. De door Provinciale Staten op 11 mei 2012 vastgestelde en op 1 juni 2012 in werking getreden Verordening ruimte 2012 regelt diverse ruimtelijke onderwerpen. De bepalingen voor deze onderwerpen zijn gebaseerd op het provinciale beleid zoals dat voorheen opgenomen was in de Interimstructuurvisie, de Paraplunota, de regionale uitwerkingsplannen en de vigerende Structuurvisie RO.

Op onderhavig plangebied zijn van toepassing de regels van het bestaand stedelijke gebied, het extensiveringsgebied, de groenblauwe mantel, de ecologische hoofdstructuur, het zoekgebied voor ecologische verbindingszones, het zoekgebied behoud en herstel watersystemen en het reserveringsgebied waterberging. Onderhavig plan betreft een beheersplan en legt de bestaande situatie vast. Waar nodig zijn beschermende maatregelen opgenomen in het plan. Op de beschermende maatregelen ten aanzien van het zoekgebied voor ecologische verbindingszones en het zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen wordt nader ingegaan in paragraaf 5.7 van deze toelichting.





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

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

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

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

Water
- Gebiedsreservering voor de lange termijn voor de Rijntakken
- Lange-termijnreservering rivierbed
- Rivierbed
- Aansluiting primaire waterkering
- Primaire waterkering en beschermingszone
- Boringvrije zone
- 100-jaarszone zeer kwetsbaar
- 25-jaarszone zeer kwetsbaar
- 25-jaarszone kwetsbaar
- Waterwingebied
- Reserveringsgebied waterberging
- Regionaal waterbergingsgebied
- Aangewezen gebied artikel 5.10

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

Cultuurhistorie
- Complex van cultuurhistorisch belang
- Cultuurhistorisch vlak
- Aardkundig waardevol gebied
- Werelderfgoed De Hollandse Waterlinie

Uitsnede van de kaart 'Cultuurhistorie' 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.

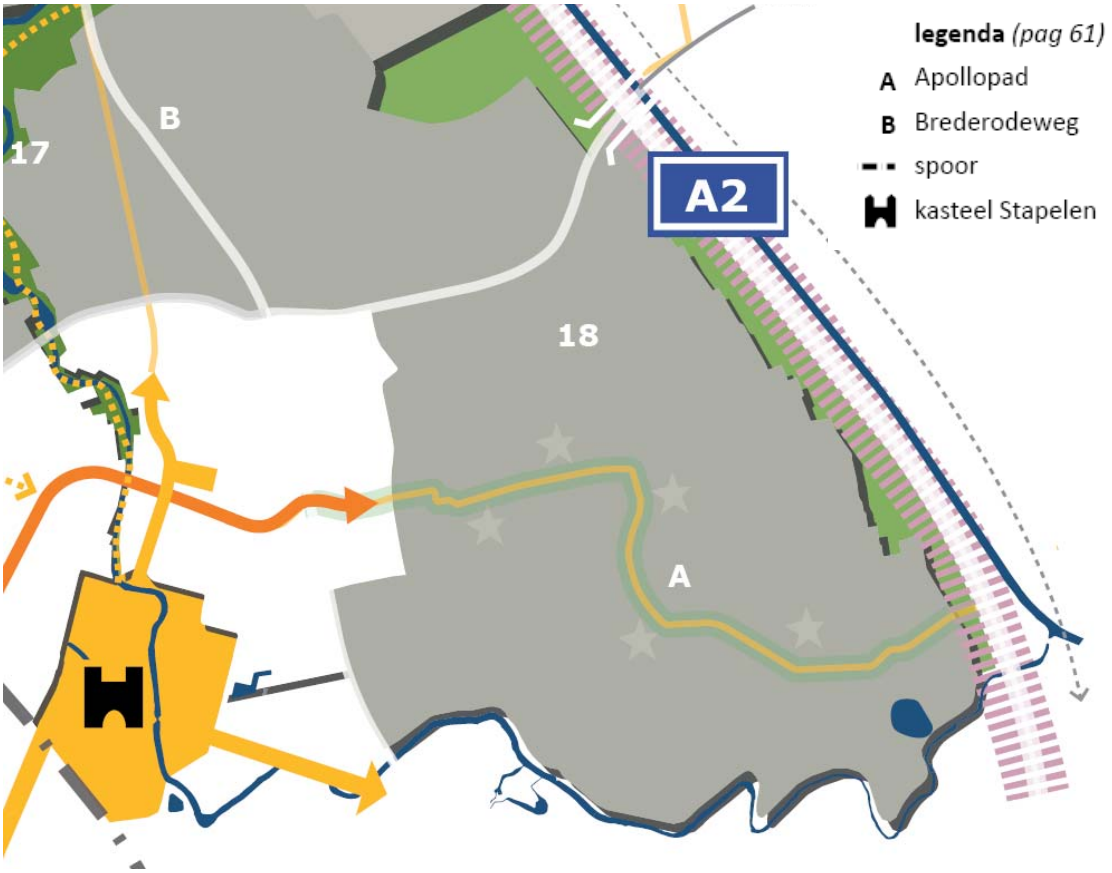
De strategische visie is uitgewerkt in verscheidene richtinggevende keuzes welke mede de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Boxtel bepalen.

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 vervlechtingskaart van duurzame relaties gegeven.

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

Eén van die concentratiegebieden wordt gevormd door de 'Centrumknoop', waarvan het centrum van Boxtel de kern vormt. Tussen de Centrumknoop en andere knopen ontstaan diverse verbindingen. Soms is die verbinding een route, soms is het een nieuw gebied dat een koppeling legt tussen gebouwen of functies. Om de Centrumknoop ligt een gordel van bestaande wijken. Het Apollopad, Brederodeweg, De Dommel en het Smalwater meanderen door de gordel. Zij vormen de ruggengraat voor de groene openbare ruimte en leggen het contact tussen wonen, binnen en buiten. In de structuurvisie wordt voor dit deelgebied rondom de Centrumknoop, "De Gordel" genoemd en waar de wijk Boxtel-Oost deel van uit maakt, aangegeven dat De Dommel nog beter zichtbaar wordt gemaakt. Tevens wordt beleid gemaakt voor het aanbrengen van groen in de wijk Boxtel-Oost, gericht op het wonen. Dit wordt expliciet gemaakt door middel van een Groenstructuurplan en de Wijkvisie Boxtel-Oost.

In de structuurvisie wordt tevens geconstateerd dat de woonomgeving in Boxtel gevarieerd is. De opgave voor het woningaanbod is te komen tot meer differentiatie en variatie. Onder andere via het organiseren van goed verspreide zorgvoorzieningen. De woningvraag in Boxtel leidt niet tot grootschalige uitbreidingen, maar eerder tot 'afronden' (met kleinschalige uitbreidingen) en 'inbreiden' en herstructureren. De leefomgeving kan nog beter worden uitgenut, onder andere door de openbare ruimte direct in te richten op het wonen. Met als nieuwe onderlegger het Woonwensenonderzoek, en een confrontatie daarvan met de bestaande woonkwaliteiten van Boxtel, wordt een 'categoriseringsplan' voor Boxtel geproduceerd. Onderdeel daarvan is een logische spreiding van (zorg)voorzieningen.



Deelgebiedenkaart 'De Gordel' uit de Structuurvisie Boxtel 2011

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 Boxtel-Oost.

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 het beleid gaat dan ook uit de ondernemers te 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.

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.

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. Ten aanzien van de buurt in Boxtel Oost met hoogbouw uit 1965 staat het behoud van de structuur van bomen voorop. Soorten met een korte levensduur worden vervangen door duurzame soorten. In het noordelijke deel van de laagbouwbuurt staat het aanvullen van de groenstructuur langs hoofdontsluitingen voorop. De groene zone langs de A2 moet worden gehandhaafd. In het zuidelijke deel van de laagbouwbuurt staat het instandhouden van de hoofdstructuur voorop. Het onderhavige plan biedt 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

Kenmerkend voor het woongebied Boxtel-Oost is de groene opzet. Deze bestaat uit grootschalige groenstructuren, zoals de brede bufferzone langs de A2, de zone langs de Dommel en de groenzones langs de vrijliggende fietspaden en rond de basisscholen. Daarnaast zijn ook de kleinschalige groenvoorzieningen op het niveau van de woningen van belang voor de groene opzet. Het betreft grasveldjes en plantsoenen direct bij de woningen. Het beleid is erop gericht deze groene kwaliteiten te handhaven door het toekennen van een passende bestemmingsregeling.

Voor wat betreft de functionele structuur is een regeling opgenomen die zoveel mogelijk aansluit bij de huidige situatie. Buiten de woonfunctie zijn specifieke functies zoals detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen bestemd. Daar waar nodig zijn specifieke functies geregeld, zoals een kinderboerderij en volkstuinen.

Ook voor de vormgeving van gebouwen geldt de huidige bebouwingskarakteristiek als uitgangspunt. Daartoe wordt onderscheid gemaakt in woningtypologie en goot- en bouwhoogte. Ook geldt het behoud van de huidige voorgevelrooilijn als uitgangspunt, zodat het straatbeeld gehandhaafd blijft.

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

Wegverkeerslawaai

Beleidskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- 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.

Railverkeerslawaai

Beleidskader

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

woning of andere geluidsgevoelige objecten ook reeds aanwezig of in aanbouw zijn. Dit is, evenals de zonebreedte, vastgelegd het Besluit geluidhinder.

Conclusie
Aangezien het bestemmingsplan rechtens geen nieuwbouw van woningen of een wijziging of aanleg van een nieuwe (spoor)weg toelaat, kan een akoestisch onderzoek achterwege blijven. Onderhavig plan is een beheerplan waar tevens geen spoorwegen bij in de buurt zijn gelegen.

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 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 bestaat uit een gebied dat kan worden getypeerd als een rustige woonwijk. De bestemming van het woongebied is conserverend van aard en nieuwe ontwikkelingen zijn hierin niet voorzien. Ontwikkelingen die bij recht (via een reeds doorlopen planprocedure) zijn toegestaan worden als ‘bestaand’ beschouwd. In het plangebied zijn geen bedrijven gelegen. De bestaande nutsvoorzieningen en de rader zend-/ontvangstinstallatie zijn door middel van subbestemmingen in de bedrijfsbestemming opgenomen.

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

Europees en rijksbeleid

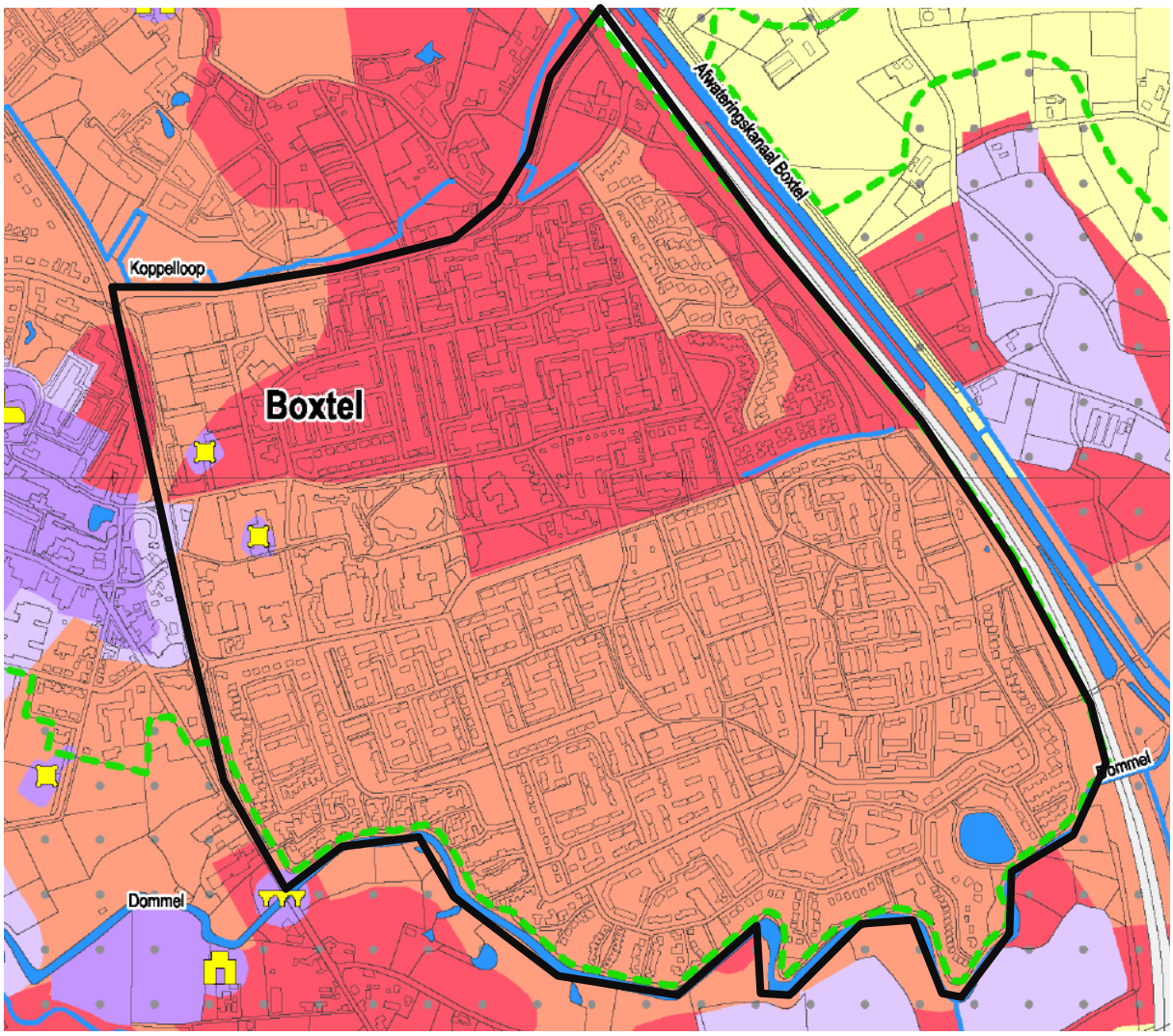
In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch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

Gemeentelijk beleid

De gemeente Boxtel beschikt over een beleidsnota archeologie welke is vastgesteld in augustus 2012.

Met het archeologiebeleid zoals dat in deze nota is opgenomen wil de gemeente de archeologische resten op een goede manier beschermen en een maatschappelijk verantwoord beleid creëren met een juiste balans tussen een goede zorg voor het archeologische erfgoed en de andere maatschappelijke afwegingen die hierbij moeten worden gemaakt.

De gemeente Boxtel maakt ten aanzien van het archeologiebeleid een onderscheid tussen het buiten- en binnenstedelijk gebied. Ten aanzien van onderhavig plangebied geldt derhalve het beleid ten aanzien van het binnenstedelijk gebied.



Uitsnede beleidskaart archeologie

legenda

categorie

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7

archeologisch relevante objecten

- verdedigingswerk
- klooster
- begraafplaats
- landhuis/kasteel
- kapel
- kerk
- omgracht terrein
- brug/sluis
- hoeve
- molen
- papierfabriek
- redoute

overig

- archeologisch landschap (Provincie Noord-Brabant, 2010)
- water
- gemeentegrens

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid is zoveel als mogelijk de archeologische resten te behouden in de grond (behoud in situ) en laat waar mogelijk de maatregelen ter bescherming en behoud van de archeologische resten opnemen in het programma van eisen van het ontwerp.

De gemeente hanteert de oppervlakte van de effectieve bodemverstorende ingrepen als uitgangspunt voor het bepalen van de archeologische onderzoeksverplichting binnen een plangebied. Dit houdt in dat indien de bodemverstorende ingreep de ondergrens overschrijdt, archeologisch (voor)onderzoek binnen het plangebied noodzakelijk is.

De gemeente hanteert twee diepte-vrijstellingsgrenzen voor onderzoek. Voor het binnenstedelijk gebied een diepte-ondergrens van 0,4 m beneden maaiveld. Ingrepen dieper dan de gestelde diepte-ondergrens zijn onderzoeksplichtig mits de oppervlakte-ondergrens eveneens overschreden wordt.

Categorie	**omschrijving**	**Oppervlakte-ondergrens**	
		Buitengebied	**Binnenstedelijk gebied**
categorie 1	monumenten	n.v.t.	n.v.t.
categorie 2	gebieden van zeer hoge archeologische waarde en historisch geografische objecten met een archeologische relevantie	50 m²	50 m²
categorie 3	gebieden van hoge archeologische waarde (a) en (b) gemeentelijke aandachtsgebieden	(a) 50 m² (b) 125 m²	100 m²
categorie 4	gebieden met hoge verwachtingswaarde	125 m²	250 m²
categorie 5	gebieden met middelhoge verwachtingswaarde en na-oorlogse woonwijken en industriegebieden die in een gebied met een hoge archeologische verwachting liggen	500 m²	2.500 m²
categorie 6	gebieden met lage verwachting	geen	geen
categorie 7	gebieden zonder verwachtingswaarde	geen	geen

Oppervlakte-ondergrenzen van de gemeente Boxtel

De bovengenoemde categorieën zijn vertaald in een beleidskaart welke op de nevenstaande pagina is opgenomen. Voor onderhavig plangebied gelden de categorieën 2, 3, 4 en 5. De gestelde onderzoeksplichten voor deze categorieën zijn vertaald in archeologische dubbelbestemmingen.

Beoordeling en conclusie

Onderhavig plan betreft een conserverend bestemmingsplan waardoor van een directe invloed op de archeologische waarden binnen het plangebied, geen sprake is. Ten tijde van nieuwe ontwikkelingen zal getoetst worden aan de archeologische dubbelbestemmingen om te bepalen of een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

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

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.

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 en conclusie

Aan het Apollopad 1 en de Nieuwe Nieuwstraat (het voormalig parochiehuis De Rots) zijn beeldpalende panden te vinden. Deze panden hebben geen beschermende juridische vertaling gekregen in de regels. In het plangebied zijn verder geen monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle panden of structuren aanwezig, hier is dan ook geen specifieke regeling voor opgenomen.

5.6 Waterhuishouding

Beleidskader

Algemeen

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan van het Waterschap De Dommel, 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 verbindingszones en het opheffen van barrières voor vismigratie.

Schoon water
Voor het thema schoon water streeft het 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 verbeterd.

Mooi water
Het doel van het 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 beleiduitgangspunten, 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, waarbinnen geen ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien. Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan passend is in het beleid van het Rijk, provincie 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 bebouwde gebied van Boxtel-Oost. Hier is sprake van intensief ruimtegebruik en een vrij hoog verhardingspercentage.

Per 1 maart 2011 is de 'Verordening ruimte Noord-Brabant 2011' in werking getreden. Op 13 september 2011 is de 'Wijziging verordening ruimte in samenhang met natuurbeheerplan 2012' vastgesteld. In beide documenten 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 bepaald de Verordening ruimte 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. Het meest zuidelijke gedeelte van het plangebied, aan de noordelijke oever van De Dommel, is gelegen in gebieden die getoetst moeten worden aan de verordeningen van de provincie Noord-Brabant.

Conform de Verordening ruimte zijn er op de noordelijke oever van De Dommel twee planologische beschermingsregimes vigerend; nl. 'zoekgebied ecologische verbindingszones' en 'zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen'. In onderhavig plan worden deze regimes omgezet naar de gebiedsaanduidingen 'milieuzone - ecologische verbinding' en 'milieuzone - beekherstel'.

<u>Milieuzone - ecologische verbindingen</u>
Ten eerste is het plangebied gelegen in 'het zoekgebied voor ecologische verbindingszones', tevens is het plangebied gelegen in een 'bestaand stedelijk gebied'. In het onderhavige bestemmingsplan zijn daarom beschermende regels opgenomen voor de bescherming van de zone over een breedte van 50 meter. De beschermende regels zijn vervat in de gebiedsaanduiding 'Milieuzone - ecologische verbindingen'. De EVZ's (zoekgebied voor ecologische verbindingszone) uit de Verordening ruimte zijn tevens opgenomen in de verbeelding. Aan de noordelijke zijde van de beekloop is een zone opgenomen waarbinnen de ecologische verbindingszone kan worden aangelegd.

De ecologische verbindingszone verbindt verschillende natuurgebieden met elkaar. De zone bestaat uit langgerekte landschapselementen. De zones moet zodanig zijn of kunnen worden ingericht, dat planten- of diersoorten zich van het ene naar het andere natuurgebied kunnen verplaatsen. De breedte en inrichting van de ecologische verbindingszone is afhankelijk van de natuurfunctie die zij vervullen. Er worden natte en droge verbindingszones onderscheiden. Ecologische verbindingszones kunnen op allerlei wijzen gerealiseerd worden. De zones moeten

dus zodanig worden ingericht dat de doelsoorten waarvoor de verbindingszone is bedoeld er ook daadwerkelijk gebruik van kunnen maken. Het gebruik als ecologische verbindingszone kan ook niet de enige functie van de strook zijn. Veelal blijft (extensief) agrarisch of groen (mede)gebruik mogelijk.

Milieuzone - beekherstel
Ten tweede is het plangebied gelegen in het 'zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen'. In het onderhavige bestemmingsplan zijn daarom beschermende regels opgenomen voor de bescherming van de zone. De beschermende regels zijn vervat in de gebiedsaanduiding 'Milieuzone - beekherstel'. Op de verbeelding is deze zone opgenomen aan weerszijden van de beeklopen. Deze milieuzone valt samen met andere gebiedsbestemmingen. Beekherstel heeft betrekking op maatregelen zoals hermeandering (herstel erosie- / sedimentatieprocessen), inrichting van de oevers, aanleg van vispassages en herstel van brongebieden. Om beekherstel te realiseren zal een groot deel van de gronden (25 meter breedte bij de bovenloop en 50 meter bij de middenloop) moeten worden verworven en als natuur worden aangemerkt. Deze gronden vallen ter plaatse van het plangebied samen met de begrensde ecologische hoofdstructuur.

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.

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.

Uitsnede van de wijk Boxtel-Oost uit de Risicokaart Nederland. Bron: provincie Noord-Brabant

Inrichtingen
In het plangebied is geen BEVI-inrichting aanwezig. Buiten het plangebied, aan de Brederodeweg 26 is een brandstofverkooppunt aanwezig. De risicocontouren van dit tankstation zijn niet gelegen binnen de grenzen van het plangebied. Aan de Schijndelseweg 61, tevens buiten het plangebied gelegen, is een brandstofverkooppunt met LPG (vulpunt en afleverinstallatie) aanwezig. De risicocontour van dit tankstation is gedeeltelijk over het plangebied gelegen. De grootte van het plaatsgebonden risico behorend bij dit LPG-tankstation is afhankelijk van de doorzet van LPG op jaarbasis. De doorzet van dit tankstation is gelimiteerd. Bij de berekende doorzet van LPG hoort een PR 10-6 contour van 40 meter gerekend vanaf het vulpunt, 25 meter vanaf het ondergrondse reservoir en 15 meter vanaf de afleverzuil. Binnen deze PR 10-6 contouren mogen geen nieuwe kwetsbare (en beperkt kwetsbare) objecten aanwezig zijn / mogelijk worden gemaakt. Voor een lijst met (beperkt) kwetsbare objecten wordt verwezen naar artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. In het bestemmingsplan is een gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone – lpg' opgenomen. Het bestemmingsplan maakt voorts geen ontwikkelingen mogelijk die een vergroting van het groepsrisico met zich meebrengen.

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. In en nabij het plangebied zijn geen spoor-, vaar en autowegen gelegen die risicorelevant zijn.

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 vooruitlopend op 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.

Buisleidingen
Voor buisleidingen met gevaarlijke stoffen is, zoals hiervoor genoemd, het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Binnen het plangebied ligt één hogedruk aardgastransportleiding van de Gasunie. Binnen het Bevb geldt een onderscheid van plaatsgebonden risico en groepsrisico. Tevens gelden enkele aanvullende eisen ten aanzien van een belemmeringen strook met aanlegvergunning en de wijze waarop de leiding wordt

weergegeven op de verbeelding. Deze eisen worden in het bestemmingsplan verwerkt. De belemmeringenstroken bedragen 4 meter aan weerszijde van de leiding. Voor de gasleiding is volgens de risicokaart geen PR 10-6 contour van toepassing.

Luchthavens
Het oostelijk deel van het grondgebied van de gemeente Boxtel ligt in het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel, zo ook het plangebied Boxtel-Oost. Het radarverstoringsgebied is aangegeven om ervoor zorg te dragen dat de radar- en communicatieapparatuur op de vliegbasis ongestoord kan functioneren. Het radarverstoringsgebied ligt als een cirkel met een straal van 15 nautische mijl (=27,8 km, gemeten vanaf de positie van de radar) rond de vliegbasis.

Binnen het radarverstoringsgebied dient voor ieder (nieuw) obstakel, hoger dan 65 m boven NAP te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt. De mate van verstoring van de radar is afhankelijk van enerzijds het type radar en anderzijds de hoogte, breedte en opstelling van de hoge objecten. In dit bestemmingsplan zijn geen mogelijkheden opgenomen voor de realisatie van objecten met deze hoogte, om deze reden is het radarverstoringsgebied enkel in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Conclusie en verantwoording Groepsrisico
Vanuit diverse risicobronnen (gasleiding en transport van gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A2) ligt het plangebied binnen invloedsgebieden. Vanuit de externe veiligheidswetgeving dient bij een ruimtelijk besluit het groepsrisico te worden verantwoord. Voor de gasleiding en 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, afgezien de leiding van de Gasunie die is benoemd in de paragraaf over externe veiligheid. 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 de woongebieden, waar Boxtel Oost onder valt, gaat het onder andere om de volgende uitgangspunten: goede interne en externe bereikbaarheid van woongebieden, verbeteren van de parkeersituatie in specifieke probleemgebieden en het weren van gebiedsvreemd en doorgaand (vracht-)verkeer door verblijfsgebieden. Daarnaast wordt ingezet op het bieden van veilige schoolomgevingen en –routes, goede voetgangersvoorzieningen en fietsenstallingen bij belangrijke voorzieningen.

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, daar waar mogelijk, aangesloten op de bestaande gemeentelijke systematiek zoals opgenomen in het handboek bestemmingsplannen uit november 2011 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.

Vergelijking vigerend bestemmingsplan met onderhavig bestemmingsplan
Het uitgangspunt bij de totstandkoming van onderhavig bestemmingsplan is dat de juridische regeling zodanig opgezet wordt, dat er geen sprake is van een planologische verslechtering voor de burger. De bestaande situatie geldt dan ook als uitgangspunt waarbij in het geval van een verschil tussen de bestaande situatie en het vigerend bestemmingsplan, altijd in het voordeel van de burger bestemd is.

Voor het plangebied gelden geen welstandscriteria meer. Hetgeen tot gevolg heeft dat voor nieuwe ontwikkelingen geen toetsing meer zal plaats vinden door de welstandscommissie.

Een directe toepassing van het gemeentelijk handboek op het plangebied 'Boxtel-Oost' leidt tot diverse inconsequenties met de bestaande situatie en het vigerend bestemmingsplan. In onderhavig bestemmingsplan zijn derhalve flexibelere bouwmogelijkheden opgenomen voor bijbehorende bouwwerken. Deze flexibiliteit vertaald zich in de wijze waarop de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' zijn opgenomen op de verbeelding. In tegenstelling tot het vigerend bestemmingsplan en het gemeentelijk handboek, wordt de tuinbestemming enkel gelegd op de gronden welke voor de voorgevel gelegen zijn tot één meter terug ten opzichte van deze voorgevel. De zogenaamde zij-erven vallen hierdoor in de bestemming 'Wonen' waardoor (ook) op deze gronden de mogelijkheid geboden wordt om bijbehorende bouwwerken te realiseren. Hierdoor ontstaat meer flexibiliteit in de plaatsing van bijbehorende bouwwerken, hetgeen de burger te goede komt.

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

Bedrijf
In het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig. Wel zijn er nutsvoorzieningen en een zend-/ontvangstinstallatie aanwezig. Beide functies zijn binnen de bestemming 'Bedrijf' specifiek aangeduid. Gebouwen zijn enkel binnen het bouwvlak toegestaan, voor het bouwen buiten het bouwvlak is een omgevingsvergunning benodigd.

Detailhandel
Het winkelcentrum Oosterhof heeft de bestemming "Detailhandel" gekregen. De supermarkten hebben een specifieke aanduiding gekregen. Gebouwen zijn enkel binnen het bouwvlak toegestaan, voor het bouwen buiten het bouwvlak is een omgevingsvergunning benodigd.

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

Horeca
Het restaurant Golden House aan de Schijndelseweg 170 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.

Kantoor
Het kantoorgebouw aan de Brederodeweg valt binnen de bestemming 'Kantoor'. Gebouwen zijn enkel binnen het bouwvlak toegestaan, voor het bouwen buiten het bouwvlak is een omgevingsvergunning benodigd.

Maatschappelijk
Verspreid in het plangebied zijn maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Het betreft onder meer enkele scholen (basis- en bijzonder onderwijs), een gemeenschapshuis, moskee, dagcentrum en enkele medische voorzieningen. Deze voorzieningen zijn opgenomen in een algemene maatschappelijke bestemming. In de bestemming Maatschappelijk zijn tevens ondergeschikte detailhandel en horeca toegestaan.

Een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Op de verbeelding zijn de maximale hoogtematen en eventuele bebouwingspercentages opgenomen. Indien geen percentage is opgenomen, mag het bouwvlak volledig worden bebouwd.

Ter plaatse van het gebied Princenlant is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om maatschappelijke bestemming om te zetten naar de bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'. In de bijlage van de regels is een uitwerkingskaart opgenomen waar in aangegeven is op welke wijze de bestemmingswijzigingen doorgevoerd dienen te worden.

Recreatie
De kinderboerderij en de in het plangebied aanwezige volkstuinen zij opgenomen in de bestemming 'Recreatie'. Door middel van een aanduiding zijn de verschillende functies en bouwmogelijkheden vastgelegd.

Tuin
De tuinbestemming is toegekend aan de gronden voor de voorgevel van woningen tot en met 1 meter erachter. De bouwmogelijkheden in de bestemming 'Tuin' zijn beperkt. Op of in deze gronden mogen namelijk geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van voor de voorgevellijn van en aansluitend aan woningen gelegen:
- erkers, serres en andere gebouwen op de begane grond;
- luifels en dakoverstekken;
- balkons.

Op een aantal percelen zijn bergingen en entreeportalen in de tuinbestemming aanwezig. Hiervoor is de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen, waarbinnen dergelijke gebouwen positief zijn bestemd. De bouwhoogtes van terrein- en erfafscheidingen zijn aan bouwregels verbonden

(maximaal 1 meter voor de voorgevellijn en maximaal 2 achter de voorgevellijn). Ter plaatse van hoekwoningen is gekozen voor maatwerk.

Verkeer - Verblijfsgebied
De openbare infrastructuur die gelegen is in het plangebied is bestemd met de bestemming 'Verkeer - verblijfsgebied'. 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 15m².

Water
Binnen de gemeente Boxtel worden enkel grotere waterstructuren bestemd tot 'Water'. Ondergeschikte watergangen, zoals sloten e.d., maar ook delen van de oevers van de Dommel worden niet als water bestemd, maar krijgen de bestemming 'Groen'.

Ter bescherming van de watergangen is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen waarin geregeld is voor welke werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist is.

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 en mantelzorg 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 een standaard goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter.

Leiding - Gas (Dubbelbestemming)
De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor ondergrondse aardgastransportleidingen met de bijbehorende belemmerende strook.

Waarde - Archeologie (Dubbelbestemming)
Ter bescherming van mogelijke archeologische waarden zijn over het plangebied een drietal dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' opgenomen. In deze dubbelbestemmingen wordt middels omgevingsvergunningen geregeld wanneer een locatie vrij gegeven wordt ten aanzien van archeologie en wanneer een onderzoek naar de archeologische waarden noodzakelijk is. De dubbelbestemmingen omvatten elk een andere oppervlakte ondergrens waar een onderzoekverplichting aan verbonden is.

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 ondergronds bouwen en 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 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 zijn aanduidingen opgenomen die over meerdere bestemmingen gelegen kunnen zijn. Het betreft in dit plan een regeling ten behoeve van een hindercirkel van een LPG-vulpunt (dat buiten het plangebied is gelegen).

Tevens zijn de milieuzones ten aanzien van het behoud en herstel van de ecologische verbindingszone en de watersystemen opgenomen in deze planregels. Hierbij wordt verwezen naar de betreffende bestemmingen waarbinnen deze milieuzones gelegen zijn. In de beschermende regels ten aanzien van deze milieuzones is bijvoorbeeld geregeld dat het is verboden om zonder een omgevingsvergunning diverse werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren. Het gaat hierbij met name om het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en het ophogen van gronden. Dit verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen of in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

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 ‘Boxtel-Oost’.

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 Grondexploitatiewet

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 projectafwijkingsbesluit. 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 (afhankelijk van de gemeentelijke inspraakverordening). 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 "Boxtel-Oost" op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van vrijdag 25 januari 2013 tot en met donderdag 7 maart 2013 tervisie gelegen.

Gedurende de termijn van ter inzage stond de mogelijkheid open voor het indienen van zienswijzen. Op het plan zijn 14 zienswijzen ingediend. 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.

8.4 Gerechtelijke uitspraak

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan zijn 3 ontvankelijke beroepen ingediend. Deze beroepen zijn door de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ongegrond verklaard. De betreffende uitspraak is bekend onder nummer 201 307477/1/R3.