

meewerkend



Toelichting Bestemmingsplan 'Clarissenstraat 31-33' te Boxtel

NL.IMRO.0757.BP05Clarissens3133-VST1

29 maart 2016

Gemeente Boxtel

P. van Heeswijk/Urban Jazz B.V.

Bijlagen

- 1 Nader bodemonderzoek 1 december 2014, Milon
- 2 Verkennend en nader asbestonderzoek 26 november 2014, Milon
- 3 Informatie wijzigingsbevoegdheid vigerend bestemmingsplan
- 4 Toelichting provinciale kaart CHW2010
- 5 Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek 29 juli 2015, Buro de Brug Rapporten
- 6 Archeologisch & cultuurhistorisch advies 8 juni 2015, Het Archeologie Bureau
- 7 Beoordeling archeologisch rapport 31 juli 2015, Het Archeologie Bureau
- 8 Archeologisch advies 4 augustus 2015, Het Archeologie Bureau
- 9 Advies waterschap en provincie

Separate bijlagen

Regels

Verbeelding



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding en doel.....	4
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Opzet bestemmingsplan.....	5
1.4	Geldende bestemmingsplannen	5
1.5	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie.....	10
2.1	Boxtel.....	10
2.2	Plangebied	12
Hoofdstuk 3	Beleidskader	14
3.1	Rijksbeleid.....	14
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid	21
3.4	Toetsing beleidskaders.....	25
Hoofdstuk 4	Planbeschrijving	26
4.1	Oorspronkelijk plan	26
4.2	Plan initiatiefnemer	28
4.3	Stedenbouw	29
4.4	Beeldkwaliteit.....	31
4.5	Impressie vorm kleur materiaal	31
Hoofdstuk 5	Milieuhygiënische en planologische	34
5.1	Geluidhinder.....	34
5.2	Bedrijven en milieuzonering.....	34
5.3	Bodem	35
5.4	Archeologie en cultuurhistorie.....	36
5.5	Watertoets	42
5.6	Ecologie / flora en fauna	52
5.7	Luchtkwaliteit	55
5.8	Externe veiligheid	55
5.9	Overige belemmeringen, kabels en leidingen	57
5.10	Verkeer en parkeren.....	57
5.11	Duurzaam bouwen	57
5.12	Milieu Effect Rapportage.....	58

5.13	Retrospectieve toets	59
Hoofdstuk 6	Juridische planopzet	60
6.1	Inleiding	60
6.2	Toelichting op de bestemmingen	60
1	INLEIDENDE REGELS	60
2	BESTEMMINGSREGELS	60
3	ALGEMENE REGELS	61
4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	61
6.3	Handhaving	61
Hoofdstuk 7	Economische uitvoerbaarheid	63
7.1	Regelgeving grondexploitatie	63
7.2	Economische uitvoerbaarheid	63
Hoofdstuk 8	Overleg en inspraak	64
8.1	Maatschappelijke toetsing	64
8.2	Overleg	64

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Clarissenstraat 31-33 te Boxtel was voorheen autogarage Nivo-Peugeot gevestigd. Er is een bedrijfsgebouw (met 2 bovenwoningen) aanwezig met werkplaats, spuiterij en showroom en diverse garageboxen. De locatie is verhard met klinkers, tegels en in pandig is deels een betonvloer aanwezig. Tevens is er een wasplaats en olie-water-slibafscheider. In 2014 zijn de bedrijfsactiviteiten beëindigd en momenteel staat het pand leeg.

De locatie leent zich voor herontwikkeling tot woningbouw. Het voornemen bestaat om tot sloop van de bedrijfsopstallen over te gaan en twee vrijstaande woningen te realiseren. Dit past niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan. Het onderhavige bestemmingsplan wordt opgesteld om deze ontwikkelingen mogelijk te maken én juridisch planologisch vast te leggen.

In november 2014 is voor de ontwikkeling van de locatie namens de initiatiefnemer, die de gronden verwerft van Woonstichting St. Joseph, een principeverzoek tot medewerking ingediend. Op 16 december 2014 heeft het college van burgemeester en wethouder van de gemeente Boxtel daartoe haar voorwaardelijke principe-medewerking toegezegd.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

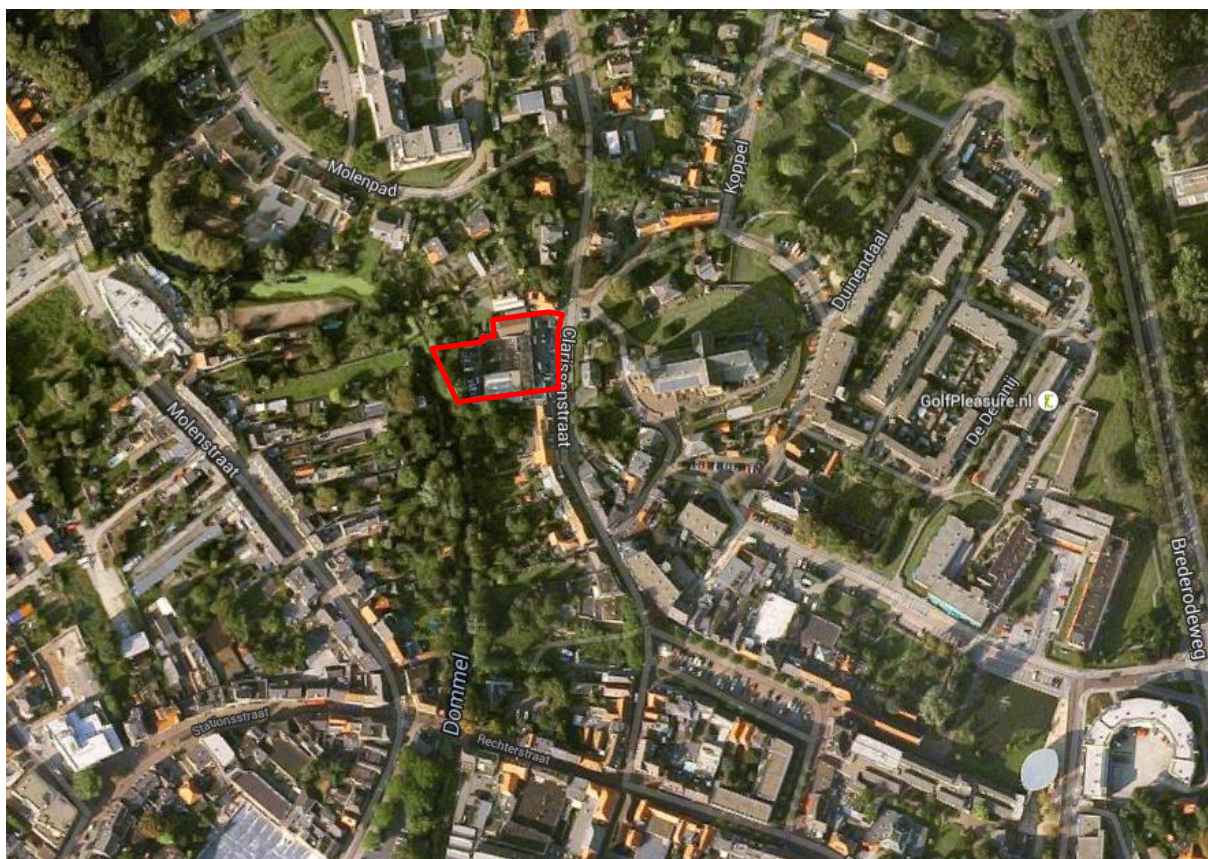
In figuur 1 en 2 zijn respectievelijk de ligging van het plangebied en een straatnamenkaart weergegeven.



Figuur 1: Ligging plangebied met uitsnede (topografische kaart)

Het plangebied is gelegen in het noorden van het centrum van Boxtel aan de Clarissenstraat 31-33. De plangrenzen van het bestemmingsplannen worden gevormd door de grenzen van de oorspronkelijke kadastrale percelen K2057 en K2591. Aan de westzijde van het perceel stroomt de Dommel, ten oosten loopt de Clarissenstraat. Ten noorden en zuiden van het perceel is sprake van bestaande grondgebonden woningbouw. De exacte planbegrenzing wordt ingetekend op de verbeelding bij dit bestemmingsplan.

Het ten noorden gelegen perceel K2592, een voormalige kwekerij aan Clarissenstraat 35, maakt geen deel uit van het nieuwe bestemmingsplan.



Figuur 2: Straatnamenkaart (bron: Google 2015)

1.3 Opzet bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is een sober ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. Slechts een woonbestemming wordt mogelijk gemaakt, aangevuld met een water- en natuurbestemming. Aangesloten wordt bij het gemeentelijk Handboek bestemmingsplannen uit 2015 en de gebruikelijke gemeentelijke systematiek, met inachtneming van wet- en regelgeving. Het plan wordt volgens SVBP2012/IMRO2012 digitaal opgesteld, vastgesteld en ontsloten.

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Op dit moment is het bestemmingsplan 'Centrum Boxtel' van de gemeente Boxtel het vigerende bestemmingsplan voor het onderhavige plangebied. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 28 juni 2007 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 26 februari 2008, onherroepelijk op 25 februari 2009. Het bestemmingsplan, nog niet ontsloten via www.ruimtelijkeplannen.nl maar wel volgens IMRO2006 vastgesteld onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), heeft vooral een actualiserend karakter. Het is een nieuwe

integrale planologische regeling die kan dienen als een gericht beleids- en toetsingskader voor het hele centrumgebied van Boxtel. Deels zijn hiervoor conserverende regelingen opgenomen om bestaande waarden vast te leggen, deels zorgen flexibele bepalingen voor de gewenste ontwikkelingsmogelijkheden. In de regelingen is het nieuwe en actuele beleid opgenomen.

Het perceel Clarissenstraat 31-33 is bestemd tot Bedrijfsdoeleinden (artikel 7, figuur 3) met een bouwvlak waarin een goot- en bouwhoogte van 8 meter toelaatbaar is. Het westelijke deel van het perceel, een strook van circa 20 meter breed, kent tevens een aanduiding 'oever Dommel'. De op de plankaart voor bedrijfsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 - 1. bedrijven die zijn genoemd in de Staat van Bedrijven onder de categorieën 1 en 2 en bestaande bedrijven die zijn genoemd in de Staat van Bedrijven onder categorie 3 en die als zodanig zijn aangegeven op de plankaart;
 - 2. productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;

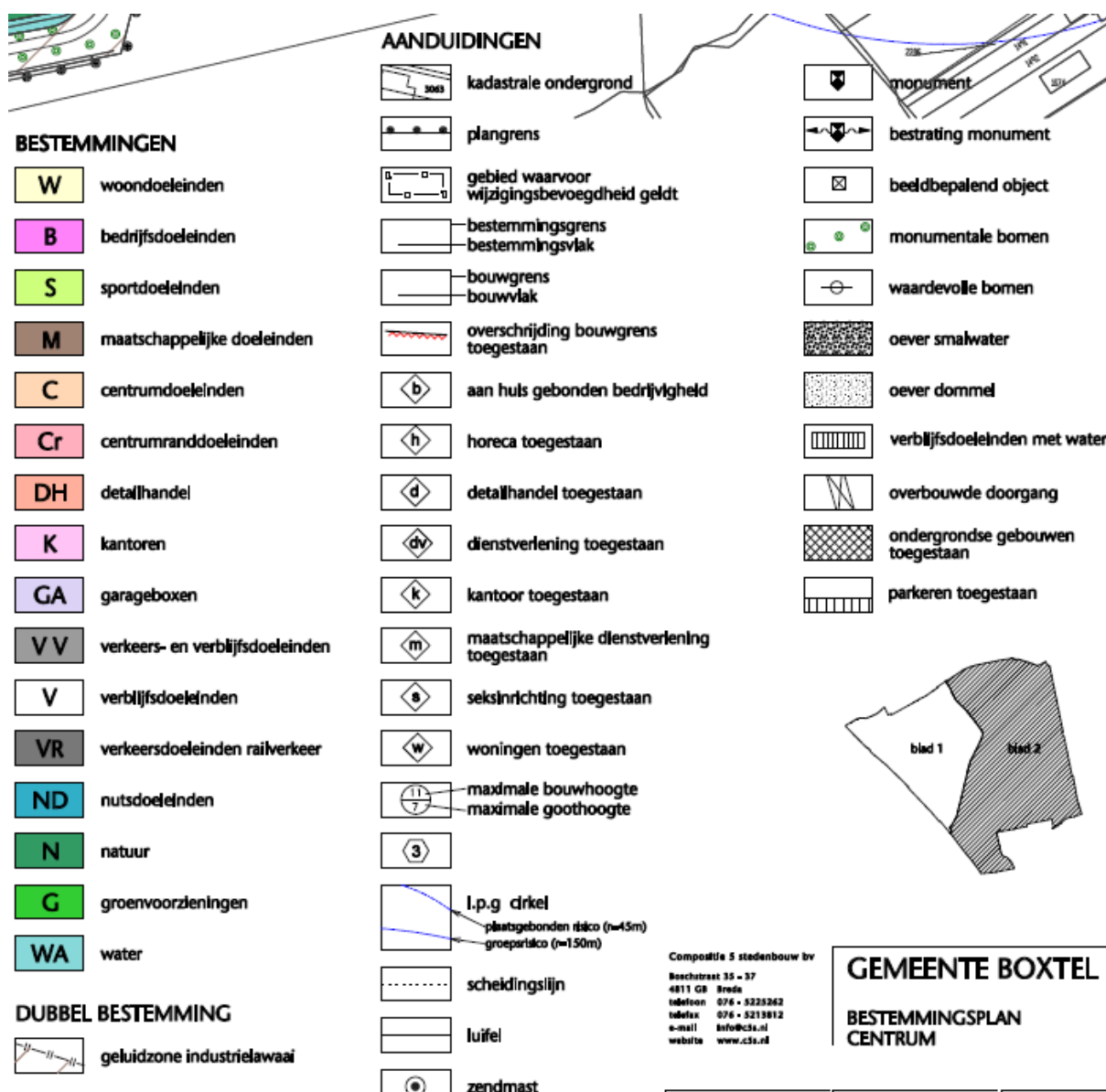
met de daarbij behorende:

- b. bestaande bedrijfswoningen;
- c. aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen;
- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. wegen, straten en paden;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

alsmede uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'oever Dommel' op de plankaart:

- i. de realisatie en het behoud van een ecologische verbindingszone.

Dit laatste betekent dat aan de oever van de Dommel, waar zich de garageboxen bevinden, niet gebouwd mag worden.



Figuur 3: Vigerend bestemmingsplan 'Centrum Boxtel'

Aan het gehele bestemmingsvlak, inclusief perceel K2592, is in artikel 32a.9 van de regels een wijzigingsbevoegdheid toegekend volgens artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening (Wro, zie bijlage 3). Een wijzigingsplan kan door burgemeester en wethouders worden vastgesteld waarbij de bedrijfsbestemming naar hoofdzakelijk een woonbestemming kan worden omgezet mits milieuaspecten geen belemmering vormen en cultuurhistorische en ruimtelijke waarden in stand worden gehouden en versterkt. Voor de gronden in het plangebied is bepaald dat 10 tot 30 grondgebonden woningen of appartementen kunnen worden gerealiseerd in maximaal twee bouwlagen met kap. Een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter is bepaald. Voor bijgebouwen op ruime percelen geldt een maximale oppervlakte van 100 m² met een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 5 meter. Rekening gehouden moet worden met een waterloop van 6 meter breed en een natuurstrook langs de Dommel van 15 meter. De bestemming van perceel K2992, juist gelegen ten noorden van het plangebied, kan gewijzigd worden naar wonen ten behoeve van 2 tot 5 vrijstaande woningen (Boxtelse villa's).

Voor de gronden die in het bestemmingsplan aangegeven zijn met de aanduiding 'oever Dommel' is een algemene wijzigingsbevoegdheid in artikel 32a.14 opgenomen. Het betreft een wijziging naar de

bestemming 'Natuur' (artikel 26). De wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid om invulling te geven aan de uitgangspunten van de Dommelvisie en de door de provincie vastgestelde Natuurgebiedsplannen en het Beheersgebiedsplan Noord-Brabant. Hierin zijn de oevers van de Dommel door het centrum van Boxtel aangegeven als ecologische verbindingzones. Van de wijzigingsbevoegdheid kan gebruik worden gemaakt indien overgegaan wordt tot inrichting van de ecologische verbindingzone, in overleg met het Waterschap. Belangrijk aspect bij het realiseren van de ecologische verbindingzone is dat momenteel grote delen van de oevers in privé bezit zijn en als tuin ingericht bij de betreffende woningen. Bouwen is niet toegestaan ter plaatse van de op de plankaart aangegeven 'oever Dommel'.

De beoogde ontwikkeling, die verder in hoofdstuk 4 wordt beschreven, past qua bouw- en gebruiksmogelijkheden niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Aangezien er tevens geen passende afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, dient er - om de ontwikkeling mogelijk te maken - een bestemmingsplan te worden opgesteld, waarbij de bedrijfsbestemming wordt herzien tot woonbestemming. Het voorliggende bestemmingsplan 'Clarissenstraat 31-33' biedt het juridisch planologische kader om de voorgestelde ontwikkeling ter plaatse mogelijk te maken.

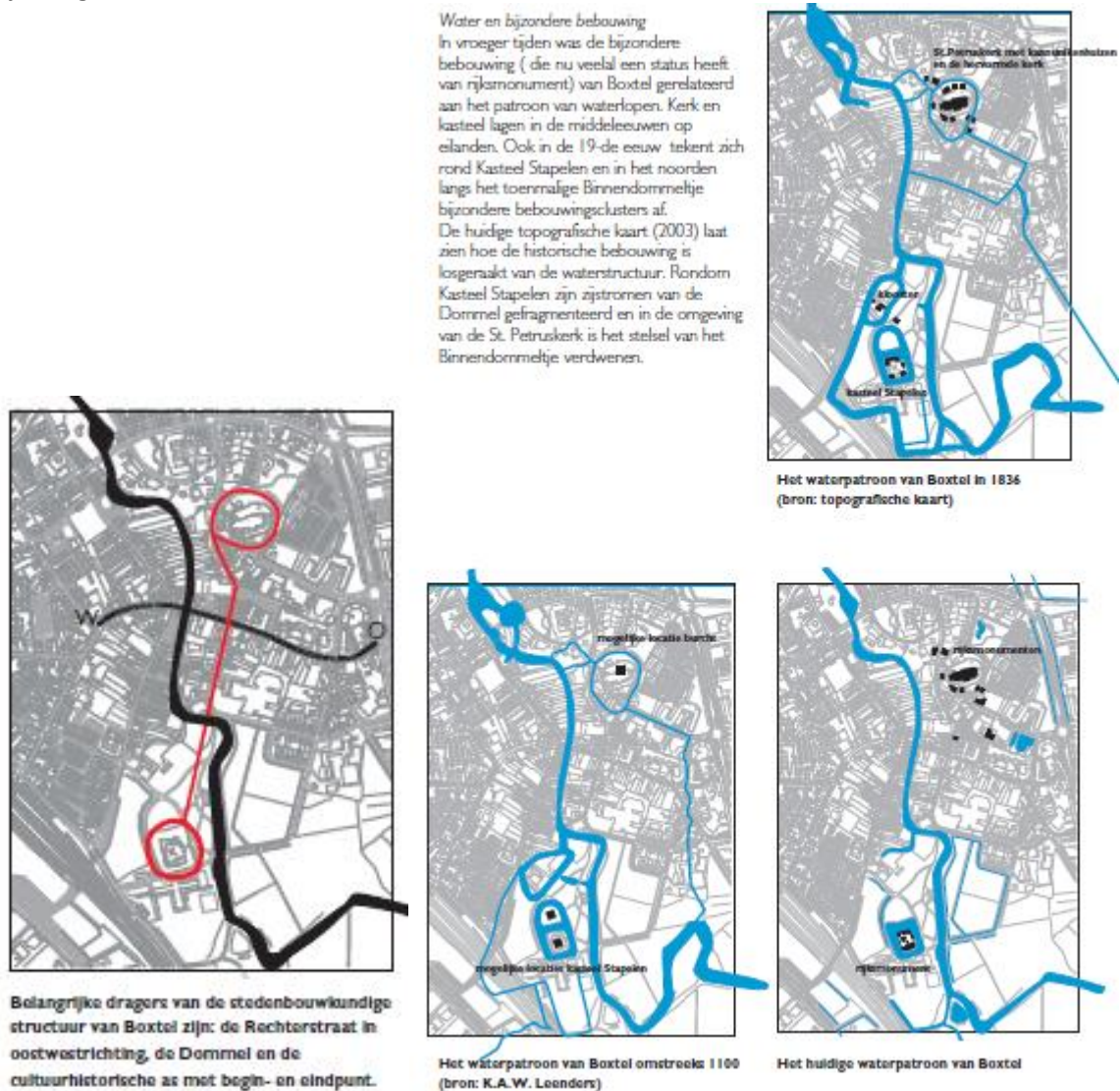
1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en plankaart (verbeelding). De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende gedeelte van het plan. Daarop wordt een toelichting gegeven. In de onderhavige toelichting worden de uitgangspunten voor de planherziening weergegeven. Hoofdstuk 2 en 4 beschrijft de huidige resp. toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt getoetst aan het ruimtelijk beleid dat op de beoogde ontwikkeling van toepassing is. De milieu- en duurzaamheidsaspecten worden behandeld in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt de juridische vorm van het bestemmingsplan beschreven. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 7 aan de orde en tot slot wordt in hoofdstuk 8 de maatschappelijke toetsing en overleg behandeld.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Boxtel

De gemeente Boxtel is gelegen ten zuiden van 's-Hertogenbosch. De gemeente heeft een hoofdkern (Boxtel), twee nevenkernen (Liempde en Lennisheuvcl) en een reeks gehuchten. Boxtel is de hoofdkern en kan worden gekarakteriseerd als een groot dorp, met wat stedelijke karaktertrekken. Verschillende lijnen (figuur 4) bepalen de dominante noord-zuid-oriëntatie in de ruimtelijke structuur. Ten eerste is er van oudsher de Dommel aanwezig die globaal van zuid naar noord loopt. Later is de landweg 's-Hertogenbosch – Eindhoven ontwikkeld, daarna de spoorlijn en ten slotte de rijksweg A2.



Figuur 4: Ruimtelijke lijnen

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 woningen ontstond lintbebouwing langs de handelsweg en aan de rivier. In Boxtel is dit langgerekte bouwplan nog steeds goed zichtbaar, gelet de nokrichting van vele huizen die evenwijdig aan de straat loopt, zoals in de Oude Kerkstraat, Kruisstraat en Rechterstraat. In de 18^e eeuw werd een verbindingsweg tussen 's-Hertogenbosch en Best via Boxtel aangelegd, die langs de 13^e eeuwse Sint Petrusbasiliek loopt. De Sint Petrusbasiliek ligt ten oosten van het plangebied aan de Oude Kerkstraat 20. Tussen de planlocatie en de basiliek in (figuur 5), ligt

de kapel voor de Protestantse gemeente aan de Clarissenstraat 18 met ernaast De Schakel, de consistoriekamer.



Figuur 5: Basiliek en kapel

Kenmerkend voor Boxtel zijn de veelal smalle straten met aaneengesloten bebouwing wat zorgt voor een stenig en stedelijk karakter. In de straatwand heeft ieder pand zijn eigen gevel wat zorgt voor een kleinschalige structuur met een gevarieerd beeld. Naar de randen van het historische centrum staat in de (vroegere) overgang naar het buitengebied een aantal villa's op ruime groene percelen. Het plangebied bevindt zich aan de rand van het historische centrum.

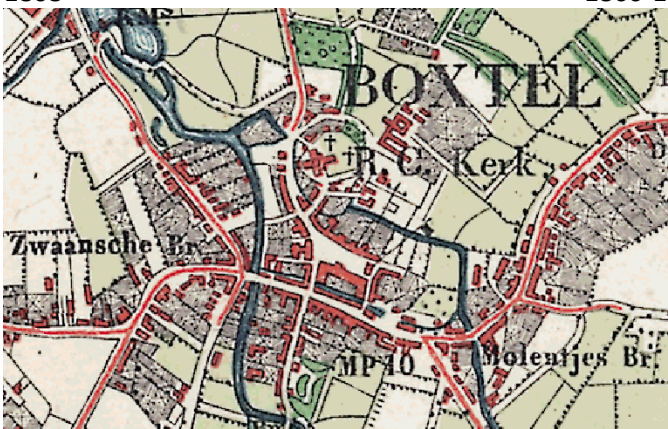
Binnen de kern Boxtel is sprake van een zeer sterke geleding van het 'stedelijk weefsel'; het betreft geen compact bebouwd gebied. Hierdoor is Boxtel te karakteriseren als een dorp opgebouwd uit fragmenten, geleed door groene parkachtige tussenruimten, waarbij de Dommel een voorname rol speelt. In de volgende figuren 6 is de ontwikkeling door de jaren heen te zien.



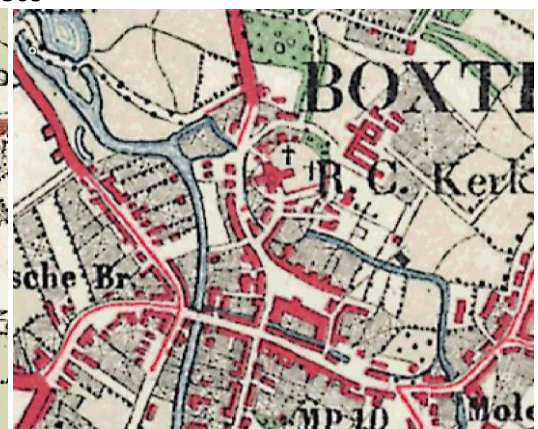
1803



1860-1869



1900-1909



1910-1919



1920-1929



2015

Figuur 6: Ontwikkeling Boxtel door de jaren heen

2.2 Plangebied

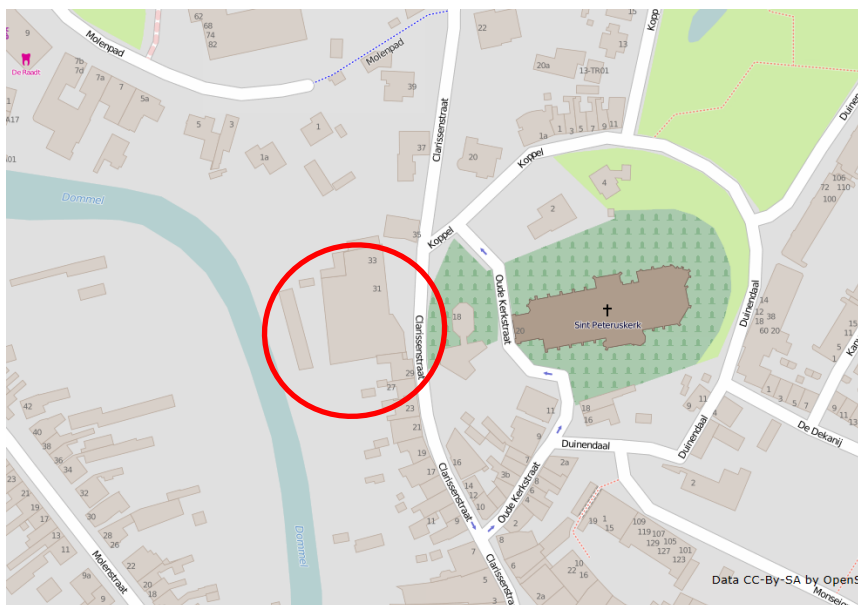
De locatie ligt aan de Clarissenstraat, de historische toegangsweg van Boxtel vanuit het noorden. Het geheel van inrichting van de openbare ruimte en situering en uitstraling van de bebouwing geeft de Clarissenstraat een besloten en stenig straatbeeld. Het plangebied ligt op een markant punt waar het karakteristieke 'rondje om de kerk' uit komt op de Clarissenstraat. Ten noorden van de bebouwing staan vrijstaande woningen, veelal monumentale villa's op ruime groene percelen. Dit vormt een contrast met het stenig karakter van het centrum van Boxtel. Aan de achterzijde van het perceel ligt

de Dommel. De huidige bebouwing in het plangebied vormt een onderbreking in de historische structuur. Met name de autogarage vormt een grootschalig element met afwijkende vormgeving. Door de terugliggende situering van het gebouw met geheel verhard voorterrein en de vlakke witte gevel is het niet passend in de lintbebouwing (figuur 7).



Figuur 7: Plangebied e.o.

De Clarissenstraat, de Kruisstraat en de overige straten worden gekenmerkt door het gekromde verloop van de straat, waarin ook de gevels zijn geplaatst (figuur 8). De kavels zijn smal en zeer diep en lopen aan de westzijde van de Clarissenstraat / Kruisstraat door tot de Dommel. Veelal grenzen de kavels aan de achterzijde aan andere kavels, maar in de Clarissenstraat en de Mgr. Bekkerstraat komen ook achterkanten van de kavels aan de straat te liggen. De bebouwing wordt gekenmerkt door een gesloten karakter, met vlakke en hoge gevels.



Figuur 8: Ligging van het plangebied in het stratenpatroon

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Voor zover de informatie raakvlakken heeft met de sectorale aspecten, worden de nota's in hoofdstuk 5 behandeld.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om die nieuwe aanpak vorm te geven.

De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen die onder andere ontstaan omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden.

In de betreffende structuurvisie, vastgesteld 13 maart 2012, schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. De forse bezuinigingsopgave maakt dat er scherp geprioriteerd moet worden. De financiële middelen zijn de komende jaren beperkt en private investeerders zijn terughoudender. Hierdoor vertragen projecten, worden deze heroverwogen of zelfs gestopt. Daarnaast werkt de huidige wijze van financiering van gebiedsontwikkeling niet meer. Nieuwe verdienmodellen en andere kostendragers zijn nodig om gebiedsontwikkeling weer van de grond te krijgen. Tegelijkertijd vragen grote opgaven op het gebied van concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid om rijksbetrokkenheid.

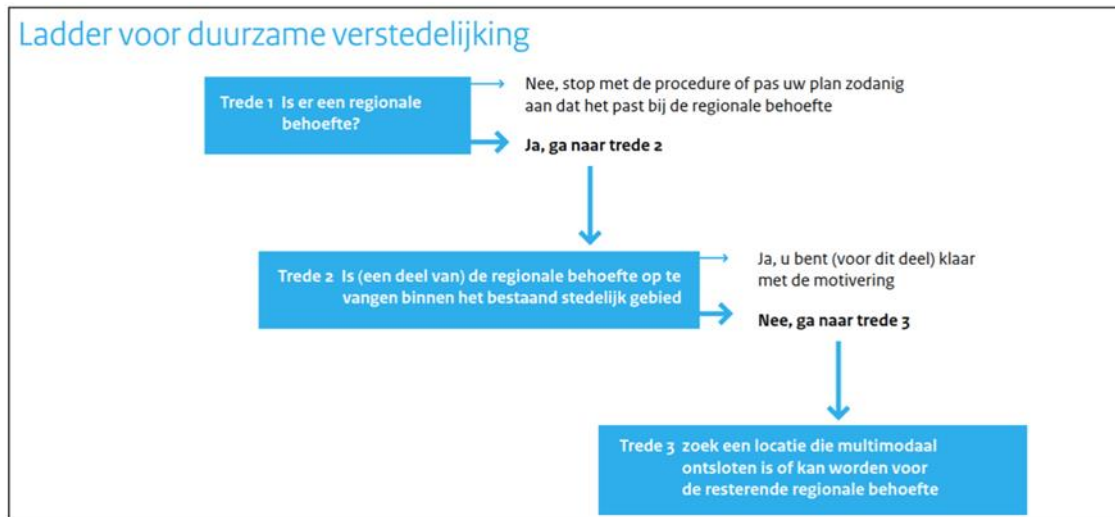
Het Rijk onderscheidt 13 nationale belangen in de SVIR. Daarnaast kiest ze nadrukkelijk voor een vereenvoudiging van de regelgeving en brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degenen die het aangaat: burgers en bedrijven. Zo beëindigt het Rijk zijn rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones, binnenstedelijk bouwen, landsbrede verstedelijkingsafspraken, sport- en recreatievoorzieningen. Nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden onderbouwd.

Ten aanzien van het onderhavige plangebied is er een regel uit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), anders dan de 'ladder duurzame verstedelijking' waarover hierna meer, van toepassing. Dit betreft de regeling met betrekking tot het radarverstoringsgebied van de Vliegbasis Volkel. Als gevolg van dit radarverstoringsgebied geldt een maximale hoogtemaat van 114 meter voor op te richten windturbines. In het onderhavige plan worden geen windturbines van deze bouwhoogte mogelijk gemaakt.

Omtrent het ontwerp van de structuurvisie vond inspraak plaats in 2011. Gelijktijdig is een eerste wijziging ter inzage gelegd van het Barro. Het Barro bevestigt de beleidsuitspraken uit de structuurvisie. Het Barro trad op 1 januari 2012 in werking. In oktober 2012 trad de gewijzigde Barro (ook genoemd Ontwerp Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte) in werking. Uit het gewijzigde Barro blijkt dat artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangevuld is. Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe ruimtevraag en een zorgvuldige inpassing van de nieuwe ontwikkeling. De term SER-ladder ofwel Ladder voor duurzame verstedelijking (figuur 9) is verder

geïntroduceerd. Drie stappen moeten worden doorlopen met een motivatie in de toelichting bij het betreffende ruimtelijke plan:

1. beoordeling of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijven- en haventerreinen, kantoren, detailhandel, woningbouw-locaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling gaat het ook om kwalitatieve vraag op regionale schaal;
2. beoordeling of de ontwikkeling kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. beoordeling door betrokken overheden of er sprake is van een passende ontsluiting.



Figuur 9: Stappenplan Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder moet worden doorlopen als het gaat om bouw mogelijkheden van enige omvang (meer dan 14 woningen). Zeer kleinschalige bebouwing mogelijkheden of functiewijzigingen die niet voorzien in een toename van het ruimtebeslag worden niet gekwalificeerd niet als een stedelijke ontwikkeling. In dat geval hoeft de ladder niet te worden toegepast. Jurisprudentie hierover is in beweging. Temeer nu het hier twee solitaire woningen op een herstructureringslocatie in het stedelijk gebied betreft én er reeds 2 bovenwoningen aanwezig zijn, vormt de ladder geen belemmering.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Met de komst van de Wro in 2008 zijn de juridische mogelijkheden van de provincie gewijzigd. Structuurvisies geven voortaan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid aan en stellen de provinciale belangen die met dat beleid worden behartigd veilig. Ter verwezenlijking daarvan heeft de provincie de beschikking over nieuwe juridisch mogelijkheden, te weten het provinciale bestemmingsplan ofwel inpassingsplan, de verordening en het opleggen van aanwijzingen. Met de inwerkingtreding van de Wro is de goedkeuringstaak van Gedeputeerde Staten ten aanzien van ruimtelijke plannen komen te vervallen. Dit betekent dat de provincie dient te handelen vanuit het provinciaal belang. Enkel op die basis kan de provincie gebruik maken van het instrumentarium dat op grond van de Wro beschikbaar is.

Structuurvisie ruimtelijke ordening

Het provinciale beleid voor de provincie Noord-Brabant was sinds de Wro verwoord in de 'Interimstructuurvisie Brabant in Ontwikkeling'. De 'Interimstructuurvisie' bevatte in hoofdzaak bestaand ruimtelijk beleid, zoals opgenomen in het 'Streekplan Noord-Brabant 2002'. Nieuw was de 'Uitvoeringsagenda 2008-2009', behorende bij het 'Bestuursakkoord 2007-2011 Vertrouwen in

Brabant'. Een Paraplunota was opgesteld ten behoeve van de concretisering van een aantal onderwerpen uit deze inmiddels vervallen Interimstructuurvisie. De paraplunota vormde de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten en hiermee de inzet van de instrumenten uit de Wro.

Inmiddels zijn deze beleidsdocumenten vervangen door de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014, partiële herziening 2014. Op 19 maart 2014 is deze herziening in werking getreden als actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Deze visie is een strategisch plan van de provincie. Hierin worden de provinciale ruimtelijke belangen genoemd en de wijze waarop de provincie deze belangen behartigt. Ook de instrumenten die de provincie inzet om deze doelen te bereiken, staan in deze visie. De visie bevat het ruimtelijk beleid tot 2025 met een doorkijk tot 2040.

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren. In deel B beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied, om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied. Rond de steden is de schaal van de verstedelijkingsopgave van een andere orde, dan in de gebieden aan de randen van Brabant. Door de verstedelijking te concentreren zijn er meer mogelijkheden om een hoog voorzieningenniveau in stand te houden en verder te ontwikkelen. Dat gebeurt rond goed ontsloten gebieden, zoals in dynamische stadscentra en op knooppunten van infrastructuur. Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan;
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'. Landelijke regio's bieden plaats aan kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. In de landelijke regio's staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Dit betekent dat het accent op inbreiden, herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik ligt.

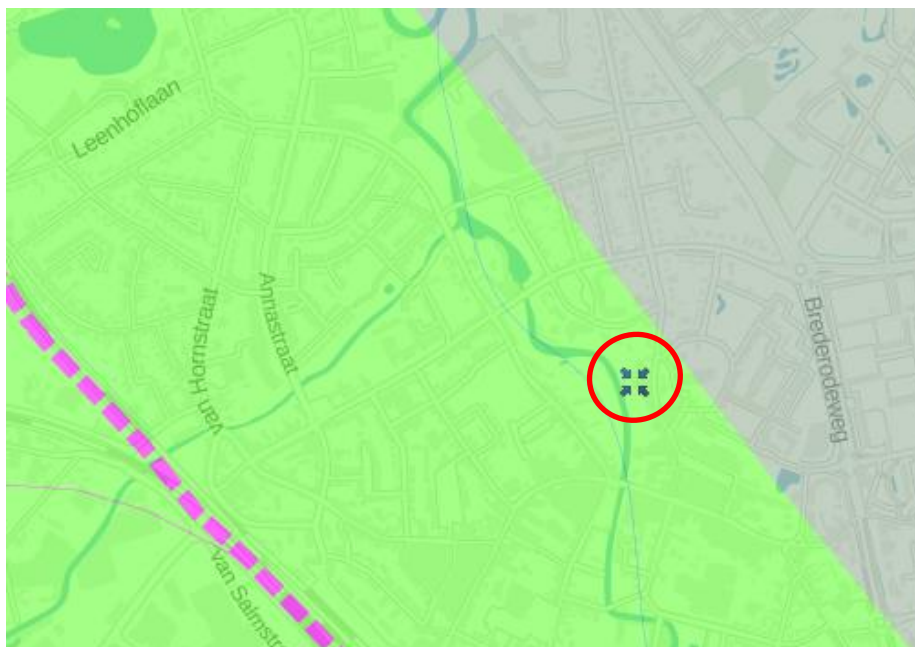
De planlocatie (figuur 10, 11 en 12) is gelegen buiten het stedelijk concentratiegebied en Brabantstad. De locatie is gelegen in de kern van het landelijk gebied (structurenkaart) in een economisch kenniscluster en visiegebied Het Groene Woud (visiekaart en gebiedsvisiekaart). Tevens is er sprake van een robuust water- en natuursysteem.

Brabant kent een sterk industrieel DNA in verschillende economische clusters. Het ruimtelijke faciliteren van deze clusters is een belangrijke bouwsteen in deze aanpak. Deze aanpak is vertaald in

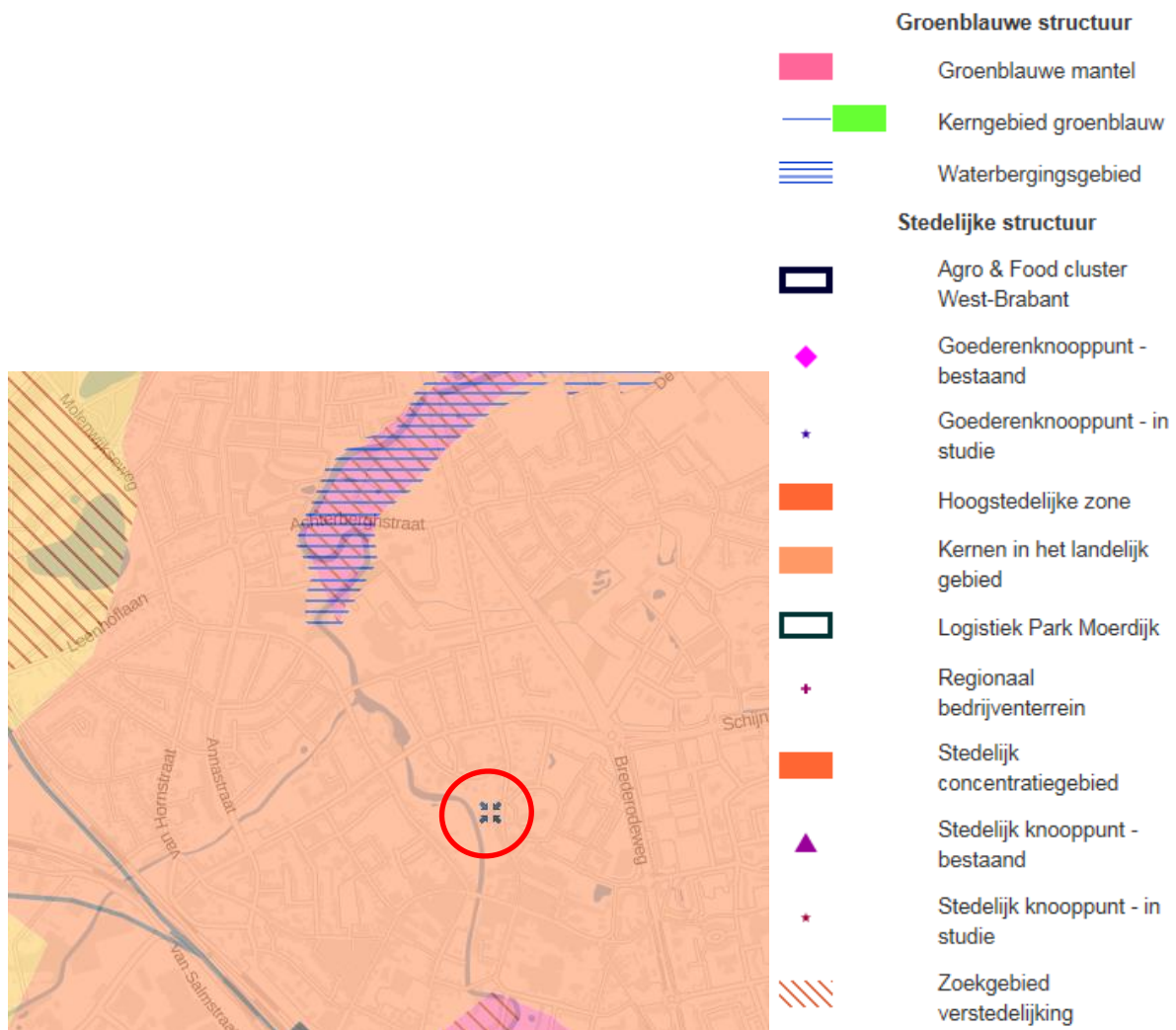
de provinciale strategie werklocaties. Daar verwijst het economisch kenniscluster naar. Boxtel ligt in 1 van de 4 clusters (Noordoost-Brabant). In Noordoost-Brabant is natuur, recreatie, intensieve landbouw (agribusiness) en een economische ontwikkeling gericht op Food, Health en logistiek bepalend voor de dynamiek.

Waar staat robuust water- en natuursysteem voor? De rivieren, de beken en kreken vormen binnen Noord-Brabant de samenbindende waterstructuur. Bij toekomstige ontwikkelingen in stad en land wil de provincie dat het patroon van beken en kreken beter beleefbaar wordt. Door ruimte te bieden aan economische en sociaal-culturele ontwikkelingen dragen deze bij aan investeringen in behoud en ontwikkeling van natuur en daarmee aan de realisatie van de ecologische hoofdstructuur.

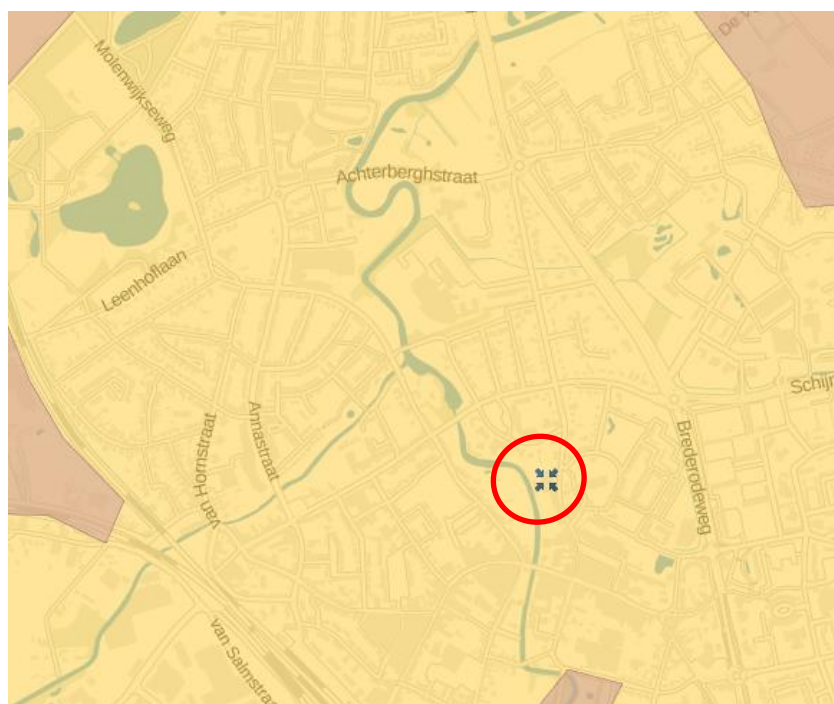
In gebieden waar de ontwikkeling van de landbouw samen met ontwikkeling van natuur, landschap, recreatie, wonen, werken en zorg van belang is voor de plattelandseconomie, biedt de provincie ruimte voor menging van deze functies. De provincie wil dat de verschillende functies zich daar in evenwicht met elkaar ontwikkelen. Dit gebeurt in Het Groene Woud, gelegen tussen de grote steden van deze provincie.



Figuur 10: Visiekaart



Figuur 11: Structurenkaart



Figuur 12: gebiedsvisiekaart

Verordening ruimte

De Wro geeft de provincie meer invloed op het gebied van ruimtelijke ordening. Eén van de instrumenten is het geven van instructieregels aan gemeenten: De planologische verordening. In mei 2012 is de Verordening ruimte 2012 vastgesteld. Deze verordening verving de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011, die in twee fasen in 2010 is vastgesteld. Inmiddels is de verordening wederom gewijzigd vastgesteld op 10 juli 2015. De geconsolideerde en gewijzigde versie, genaamd Verordening ruimte 2014, is per 15 juli 2015 in werking getreden.

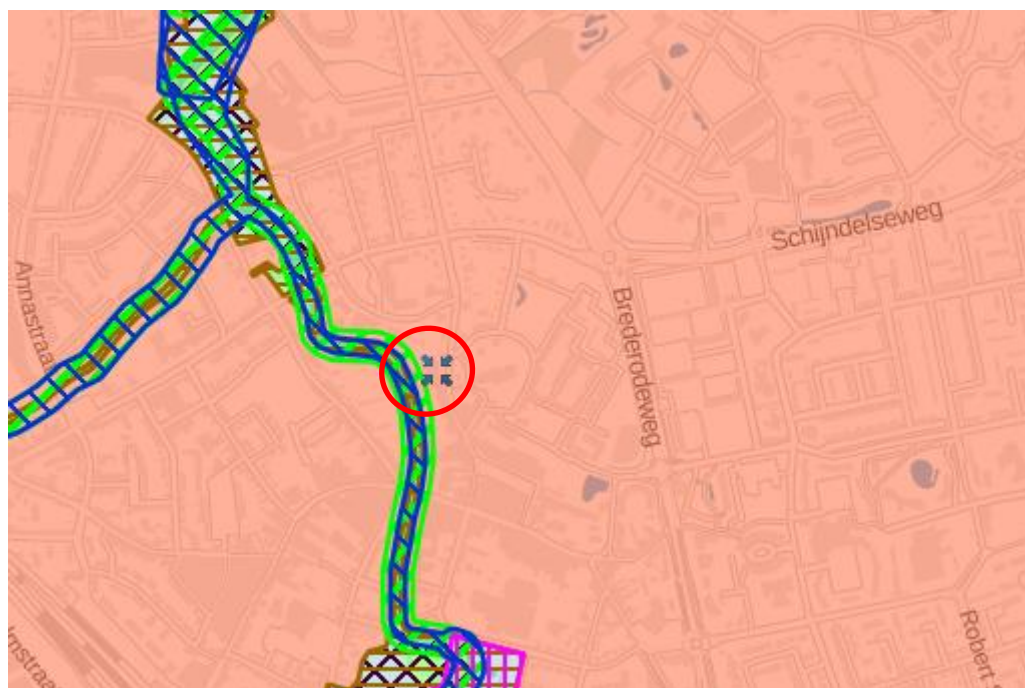
In de Verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze rekening mee moeten houden. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat wat de provincie van belang vindt en hoe de provincie die belangen wil realiseren. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de zorgvuldige veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het buitengebied.

Het plangebied (figuur 13) op zich is als bestaand stedelijk gebied/kern in het landelijke gebied aangemerkt. De Dommel met de oevers is als ecologische hoofdstructuur/verbindingszone aangemerkt en voor het behoud en herstel van de watersystemen.

Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan een gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij –binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Wel bevat de Verordening ruimte specifieke regels voor nieuwbouw van woningen (artikel 4.3). In dit artikel worden algemene regels gegeven waaraan de toelichting bij een gemeentelijk planologisch besluit dat nieuwbouw van woningen mogelijk maakt, moet voldoen. Er dient gekeken te worden naar de bestaande harde plancapaciteit en tevens moet een relatie gelegd worden met de afspraken die in het regionaal planningsoverleg zijn gemaakt over de nieuwbouw van woningen. De kernen in het landelijk gebied zijn ruimtelijk samenhangende, beperkt verstedelijkte gebieden. Binnen deze gebieden vindt verstedelijking op een andere wijze plaats dan in een stedelijk concentratiegebied. Er liggen tal van mogelijkheden het bestaand stedelijk gebied beter te benutten door inbreiden en herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik.

In artikel 11 worden voorwaarden gesteld voor de aanduiding ecologische verbindingszone bij de Dommel. Hiervoor geldt een beperkt beschermingsregime, gericht op het bieden van basisbescherming. Een ecologische verbindingszone wordt aangeduid met een concreet (zoek-)gebied. Inrichting, beheer en bescherming op perceelsniveau worden nader in het bestemmingsplan uitgewerkt. In bestaand stedelijk gebied en zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling moet het bestemmingsplan een ecologische verbindingszone met een breedte van 50 meter beschermen. In dit artikel is bepaald dat indien de ecologische verbindingszone is gerealiseerd, de beschermingsregels van artikel 5 van overeenkomstige toepassing zijn.



- | | |
|---|---|
|  | Structuur - Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied |
|  | Aanduiding - Attentiegebied ecologische hoofdstructuur |
|  | Structuur - Groenblauwe mantel |
|  | Aanduiding - Aardkundig waardevol |
|  | Aanduiding - Ecologische verbindingszone |
|  | Aanduiding - Behoud en herstel watersystemen |

Figuur 13: Kaart Verordening ruimte 2014 met uitsnede

In artikel 5 is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) uitgewerkt. Dit is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter-)nationaal belang. Voorbeelden van dergelijke gebieden in Brabant zijn: de bossen, de heide en vennen, de stuifduinen, de schraalgraslanden en wateren zoals rivieren en beken. Het doel van het EHS-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Deze leefgebieden zijn belangrijk voor dier- en plantensoorten. De Dommel, dus niet

het plangebied zelf, is als EHS aangemerkt. Het verplicht gemeenten om bij het opstellen van bestemmingsplannen aan te sluiten bij de ecologische kenmerken en waarden die in het natuurbeheerplan zijn beschreven.

In artikel 18 wordt over de watersystemen gesproken, gebaseerd op het provinciaal waterplan, waarover in paragraaf 5.5 meer. In de aangegeven gebieden gelden ruimtelijke beperkingen aan activiteiten die het realiseren van watersysteemherstel belemmeren of onnodig kostbaar maken. In al deze gebieden is het beleid gericht op verbetering en herstel van het natuurlijke watersysteem van bovenregionaal belang en de ruimte die daarvoor nodig is. Er is geen onderscheid gemaakt naar gebieden waar al maatregelen zijn uitgevoerd. Het blijft immers van belang om deze gebieden te beschermen en de ruimte beschikbaar te houden.

De planlocatie is in de verordening niet aangewezen als Regionaal waterbergingsgebied of Reserveringsgebied regionale waterberging.

3.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan 'Centrum Boxtel

Voor de beschrijving van dit beleidsdocument wordt verwezen naar de beschrijving in paragraaf 1. 4.

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.

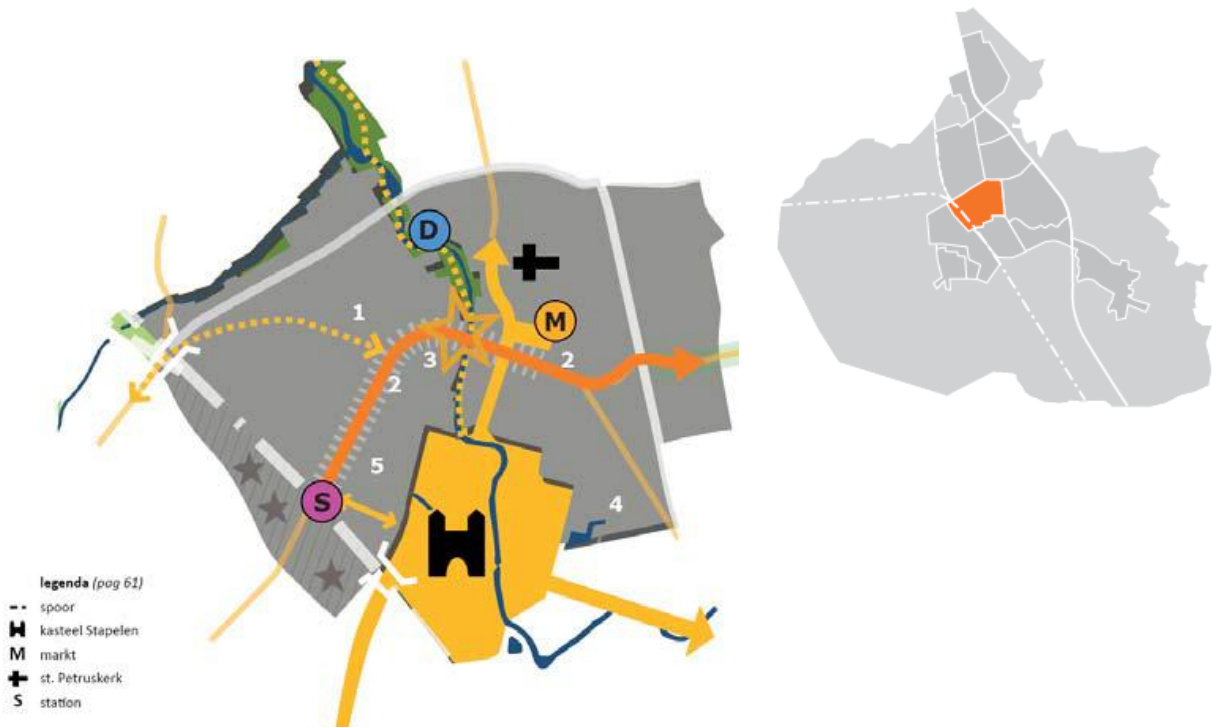
De strategische visie is uitgewerkt in verscheidene richtinggevende keuzes welke mede de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Boxtel bepalen.

Structuurvisie Boxtel 2011

In juli 2011 is door de gemeente Boxtel de 'Structuurvisie Boxtel 2011' vastgesteld. De visie bestaat uit een Atlas, waarin een inventarisatie van het huidige beleid wordt 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. 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 kanskaart voor vitaliteit geschetst en in het thema 'verbinden' wordt een vervlechtingskaart van duurzame relaties gegeven.

In de structuurvisie (figuur 14) 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. De woningvraag in Boxtel leidt niet tot grootschalige uitbreidingen, maar eerder tot 'afronden', 'inbreiden' en herstructureren.



Figuur 14: Structuurvisie

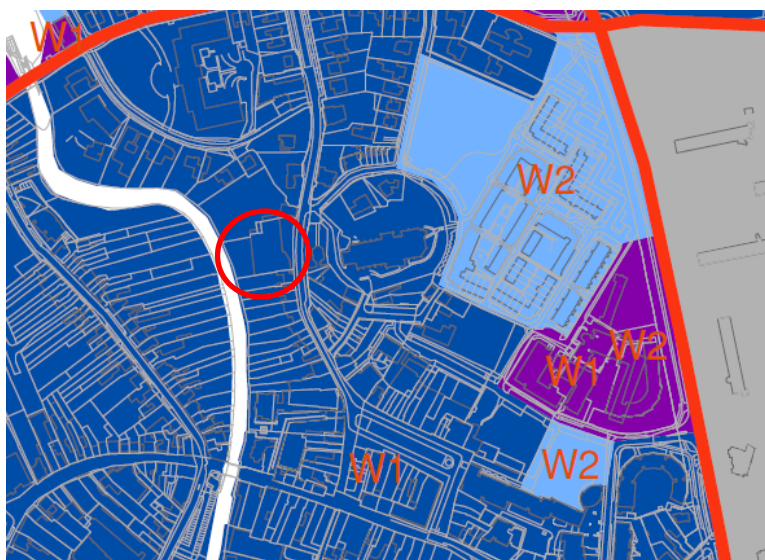
Voor Centrum-Plus zijn de volgende richtinggevende kaders aangegeven:

1. het centrum (+) heeft de hoogste prioriteit bij het verbeteren van de beleving van Boxtel in totaliteit;
2. de ontwikkeling van de economische as (Ladonk – Station – Markt) en de cultuurhistorische as (Stapelen – kerk) worden expliciet met elkaar in verband gebracht;
3. de ontwikkeling van de Dommel, ook vanuit het oogpunt van belevingskwaliteit, wordt voortvarend doorgezet, met als nieuwe ontwikkelingslocatie de locatie waar de Dommel en de 2 assen elkaar kruisen (de Zwaansebrug en omgeving);
4. parkeeroplossingen op maaiveld worden ruimtelijk gekoppeld aan de ontwikkeling van de twee assen;
5. in een nieuw centrumplan wordt deze ordening als uitgangspunt genomen; ook een beeldkwaliteitsplan maakt daarvan onderdeel uit.

Welstandsnota Boxtel

Het bestemmingsplan treedt regelend op voor wat betreft functie, plaatsing en maatvoering van gebouwen en andere bouwwerken. Bij vergunningverlening wordt een ingediend plan eerst getoetst aan het bestemmingsplan. Indien een plan in principe voldoet aan het bestemmingsplan vindt welstandstoetsing plaats volgens de Welstandsnota uit 2008. Welstandstoetsing dient alleen betrekking te hebben op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkelingen daarvan. Als het bestemmingsplan een bouwwerk toestaat, kan dit welstandshalve niet meer afgewezen worden op basis van plaatsing en maatvoering. Hierbij moet onderscheid gemaakt worden in 'relatieve' normen (dat wil zeggen niet

uitputtend, bijvoorbeeld ten aanzien van de plaatsing van gebouwen) en 'absolute' normen (bijvoorbeeld een maximaal toegestane nokhoogte). Absolute normering in het bestemmingsplan dient bij de welstandstoetsing zonder meer in acht worden genomen; er mogen dan geen beperkende welstandseisen worden gesteld. Bij relatieve bouwmogelijkheden kan het welstandstoezicht ten opzichte van het bestemmingsplan wel aanvullend werken, mits de bouwmogelijkheden niet geheel teniet gaan en duidelijk is dat normering niet bewust is weggelaten, hetgeen dan moet blijken uit het bestemmingsplan. Welstandscriteria kunnen wel een aanvullende werking hebben op het geregelde in het bestemmingsplan. Van belang voor het bestemmingsplan is verder dat er met het oog op stedenbouw en welstand in een aantal gevallen verschil moet worden gemaakt tussen het bouwen aan de voorkant of achterkant van een gebouw. Voor het plangebied geldt het welstandsniveau 1 (figuur 15).



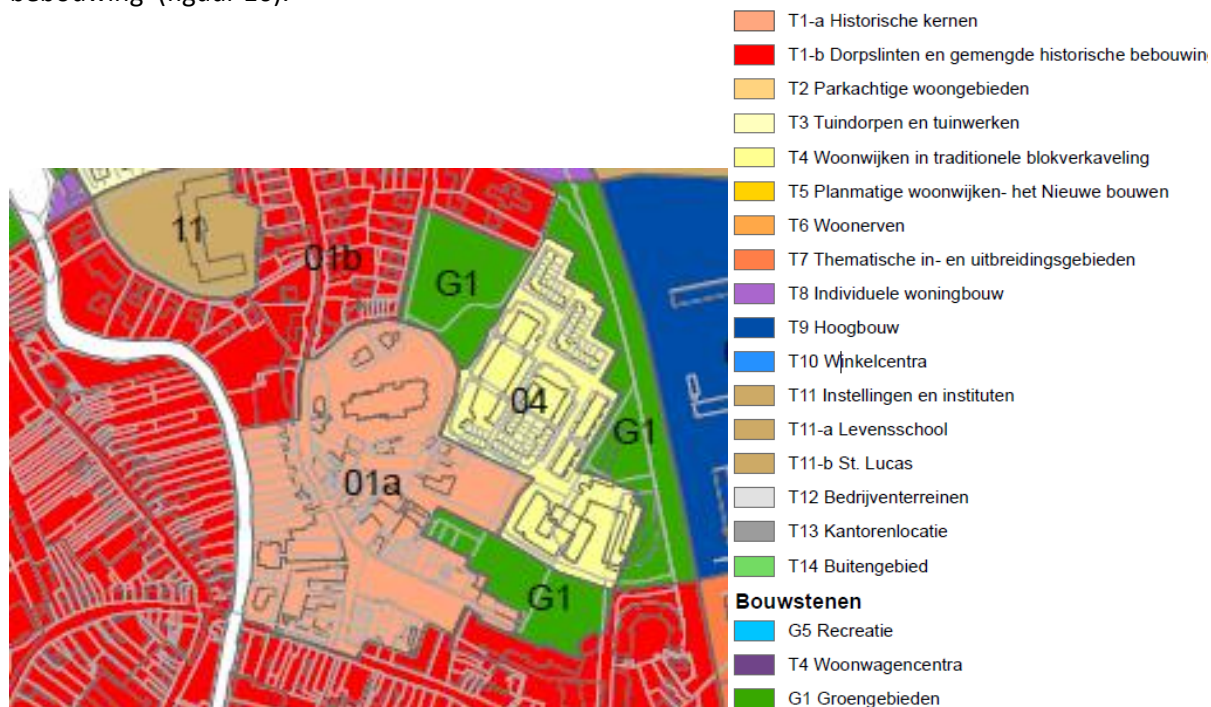
Figuur 15: Welstandsniveaukaart

In de eerste plaats zijn die gebieden aangewezen die van cruciale betekenis zijn voor het totaalbeeld van de kernen en het landschap. Verder is niveau 1 toegekend aan gebieden met hoge cultuurhistorische, architectonische, landschappelijke of stedenbouwkundige waarde. In een beschermd dorpsgezicht met niveau 1 zal de welstandscommissie op meer beoordelingsaspecten adviseren en de criteria bij deze beoordelingsaspecten ook nauwgezet toepassen. Voor individuele monumenten en de directe belendingen wordt altijd niveau 1 gehanteerd, ongeacht het niveau van het gebied waarin ze liggen. Ook wordt voor de toegangswegen niveau 1 gehanteerd. Niveau 1 wordt ook toegekend aan nieuw te ontwikkelen gebieden waarvoor een hoog ambitieniveau is vastgelegd in het stedenbouwkundig plan of het beeldkwaliteitplan.

De historische dorpskern van Boxtel is gelegen in de omgeving van de Sint Petrusbasiliek en de Markt en de ontsluitende wegen. Het vormt in cultureelhistorisch opzicht het belangrijkste centrum van de gemeente, dat fungeert als winkelhart met diverse culturele, recreatieve en maatschappelijke voorzieningen. In dit gebied wordt ook gewoond, waarbij de woongelegenheden als zelfstandige appartementen of als woonruimten boven winkels op de verdiepingen zijn gelegen. De samenhang en sfeer van de historische bebouwing is kwetsbaar. Om de bestaande of geambieerde kwaliteit van deze bebouwing te beschermen is dus welstandsniveau 1 van toepassing. Dit geldt voor alle historische kernen en de linten. Voor belangrijke ingrepen in de historische stedelijke bebouwing zal door het gemeentebestuur steeds een programma van stedenbouwkundige en architectonische eisen worden opgesteld.

Hoofdaspecten zijn: plaatsing/situering, massavorm, gevelopbouw, materiaal/kleur hoofdvak.
 Deelaspecten zijn: compositie massaonderdelen, gevelindeling, vormgeving gevelelementen.
 Detailspecten zijn: materiaal/kleuronderdelen, detaillering onderdelen.

Voor wat betreft gebiedscriteria is het plangebied gelegen in het 'dorpslint en gemengde historische bebouwing' (figuur 16).



Figuur 16: Gebiedscriteria

Woonvisie 2010 – 2014

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.

Tot 2015 zal Boxtel 850 woningen aan de bestaande voorraad moeten toevoegen om de natuurlijke bevolkingsgroei te kunnen opvangen. Dit aantal is gebaseerd op de bevolkings- en woningbehoefteprognose van de provincie Noord-Brabant, die verwacht dat de bevolkingsgroei van de laatste jaren tot en met 2020 doorzet. Boxtel zal dan rond de 30.825 inwoners tellen. Om de benodigde 850 woningen te kunnen bouwen, moet voldoende harde plancapaciteit worden gecreëerd. De nieuwe woningen moeten geschikt zijn voor starters en senioren, in de huur- en koopsector. Tevens wil Boxtel in beperkte omvang ook bouwen voor 'mensen van buiten'. Conform de Strategische Visie 'Boxtel 2020, duurzaam en dynamisch centrum in het Groene Woud', zullen dan ook tot 2015 ongeveer 80 extra woningen worden gebouwd voor de 'kleine plus'.

Eind 2014 zijn overigens de provinciale prognosecijfers geactualiseerd. De woningvoorraad zal tussen 2014 en 2030 toenemen met 1670. Het aantal verwachte inwoners in 2020 is bijgesteld tot 30795 (verschil van 30 bewoners). Dit hoeft niet direct te betekenen dat minder woningen nodig zijn. Immers huishoudens verdunnen momenteel. In casu is het aspect volkshuisvesting weinig relevant; 2 bovenwoningen worden door vrijstaande woningen vervangen.

Nota Duurzame Ontwikkeling Boxtel 2009-2015

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 uit 2009 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.

Bomenbeleidsplan 'Beeldbepalend groen in de tijd'

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 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. Voor het centrum wordt als algemene strategie ingezet op het behoud van alle aanwezige bomen, met speciale aandacht voor monumentale bomen. Op plaatsen waar zich groeiplaatsproblemen voordoen, zal geïnvesteerd worden in het boombestand. Sierbomen met veel vruchtval op den duur vervangen door soorten die geen of weinig vruchten dragen.

Op weg naar een leefbaar en bruisend Centrum, 22 mei 2012

Deze notitie is bedoeld om richting te kunnen gaan geven aan het opstellen van een beeldplan voor het Centrum met de daarbij behorende ambities. De infrastructuur van het centrum bepaalt in sterke mate het gebruik. Beleving, verkeersluwe gebieden, verkeerscirculatie en parkeermogelijkheden zijn onderdeel van die structuur. Aangezien het gebruik van het gebied nog geen heldere koers heeft, is, na beschrijving van problematiek en bijpassende oplossingen, een scenario voorgesteld om tot verdere uitwerking van het plan te komen. Het beoogde effect is samen met een groter woongenot voor bewoners van het Centrum, een gezonder economisch en toeristisch klimaat mogelijk te maken. In deze nota was het plangebied aangemerkt om ruimte te bieden aan onder meer 70 parkeerplaatsen. In mei 2015 is concreet gestart met de Route STA-P, zijnde de herinrichting van het tracé tussen kasteel Stapelen en de basiliek.

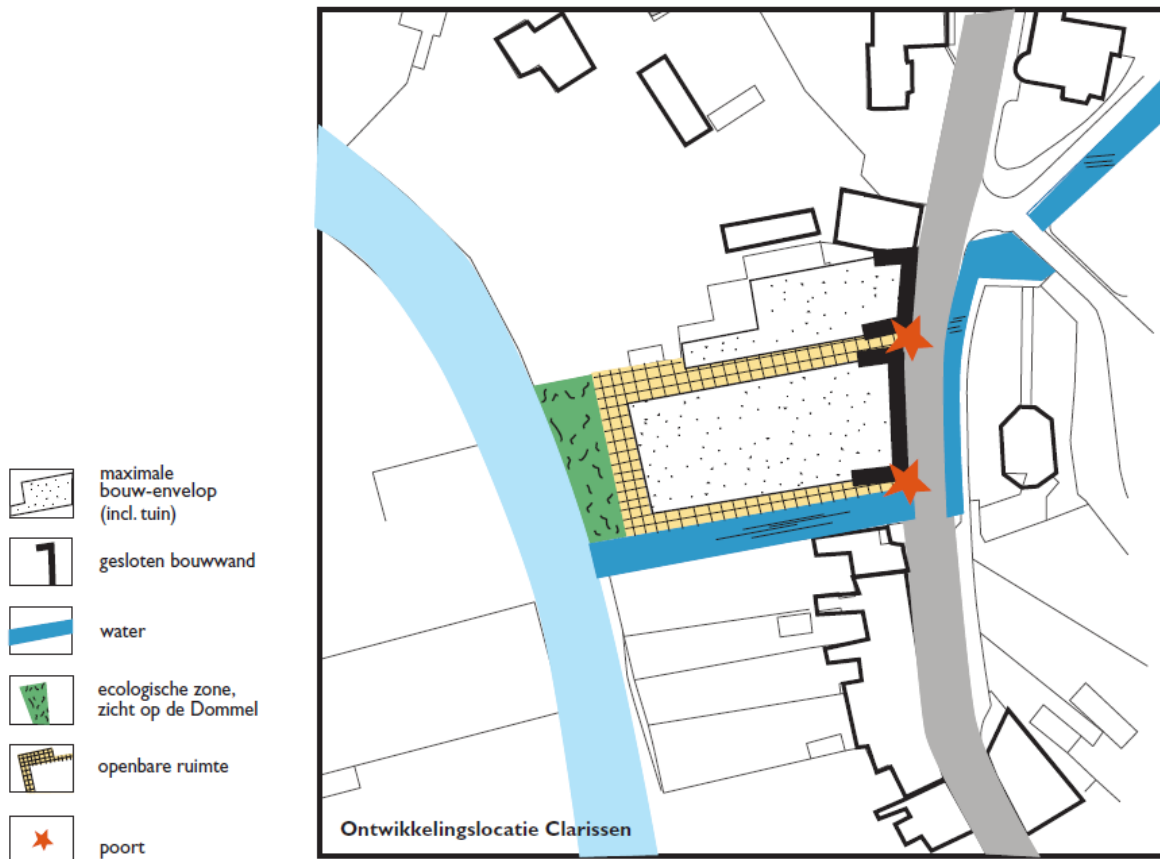
3.4 Toetsing beleidskaders

Een en ander is derhalve passend binnen het rijks- en provinciaal en gemeentelijk beleid, met uitzondering van het bestemmingsplan. Het rijksbeleid wordt niet aangetast, nu de SER-ladder niet relevant is. Het provinciaal beleid wordt in acht genomen door een inbreidingslocatie te benutten en daarmee een zuinig ruimtegebruik na te streven, zoals in hoofdstuk 4 en 5 zal blijken. De Dommel met de ecologische verbindingzone wordt niet aangetast en zelfs versterkt. De bouwmassa zal afnemen en een bedrijf verdwijnt uit het centrum. Het plan is in lijn met de eerder opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Om deze reden is er dan ook planologisch gezien geen probleem om tot woningbouw over te gaan.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Oorspronkelijk plan

De locatie ligt aan de as van de basiliek naar kasteel Stapelen. Oorspronkelijk is het plangebied beschouwd als ontwikkelingslocatie (figuur 17) met kansen voor nieuwe contactpunten tussen de cultuurhistorische as en de Dommel.



Figuur 17: Cultuurhistorische as Boxtel, voorlopig ontwerp 2003

De spelregels voor de architectuur luiden:

- uitwerken van de overgang van aaneengesloten bebouwing naar vrijstaande bebouwing;
- inpassen van nieuwe bouwvolumes in de karakteristieke, opstreckende verkaveling;
- plaatsen van nieuwbouw in de rooilijn of doorzetten van de rooilijn in een gemetselde erfafscheiding;
- aansluiten bij de belendende panden qua maat, schaal en materiaalgebruik;
- verschillend vormgeven van de nieuwbouwvolumes ten behoeve van de diversiteit;
- ontsluiting van de nieuwbouwvolumes door middel van poorten bij de Clarissenstraat.

De spelregels voor de openbare ruimte luiden:

- realiseren van een nieuwe waterverbinding met de Dommel;
- vormen van brede plas-draszone langs de Dommel (conform Inrichtingsplan Dommel);
- realiseren van intieme en gevarieerde wandelroutes naar en langs de Dommel (figuur 18).



Figuur 18: Routing omgeving Sint Petrusbasiliek

Deze visie heeft zich in 2007 in een bestemmingsplan vertaald waarbij aan het plangebied weliswaar een conserverende bedrijfsbestemming is toegekend, maar gelijktijdig is uitgesproken dat woningbouw mogelijk gemaakt kan worden. Via een wijzigingsplan kan een woonbestemming worden gerealiseerd. Voor de situering van de hoofdgebouwen en het water is een inrichtingsvoorstel (figuur 19) gedaan.

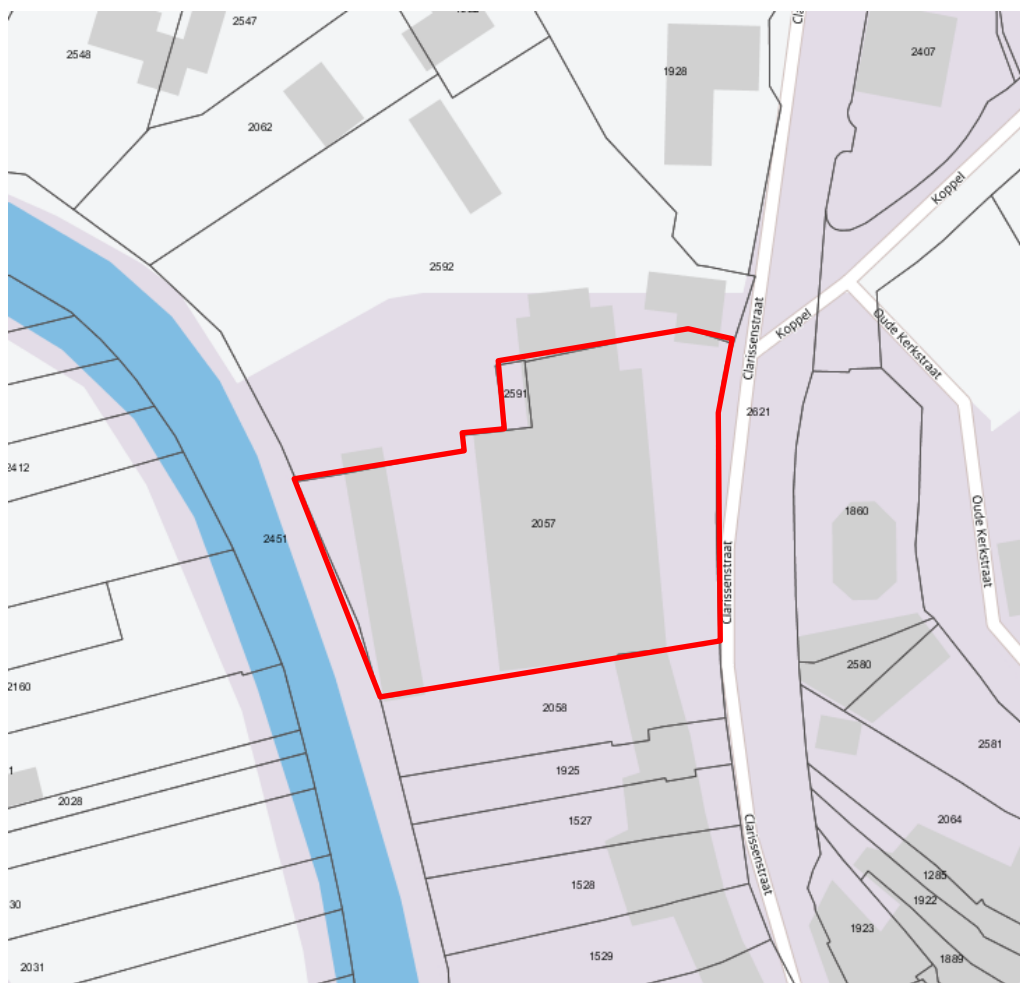
Bij de ontwikkeling van de locatie is de overgang van het gesloten en stenig karakter van het centrum naar de open en groene bebouwingsstructuur van omliggende villa's overgenomen. De Binnendommel dient als markeringspunt. 10 tot 30 grondgebonden woningen of appartementen, in twee lagen plus kap, zijn realiseerbaar. Gelet op de markante ligging van het gebied, dient de bebouwing aan te sluiten op de kwaliteiten van het historische centrum van Boxtel. Dit heeft met name betrekking op de situering van de bebouwing, parcellering, bouwhoogte, geleding, uitstraling van de gevel en het kleur- en materiaalgebruik. Het inrichtingsvoorstel is inmiddels niet meer actueel; bovendien zijn er geen middelen vrijgemaakt om dit voorstel ten uitvoer te brengen.



Figuur 19: Inrichtingsvoorstel 2007

4.2 Plan initiatiefnemer

Initiatief is in de gelegenheid de voormalige NIVO-garage met ondergrond, gelegen aan de Clarissenstraat 31-33 te verwerven. Het betreft de percelen K2057 en K2591 (figuur 20), totaal groot circa 2.400 m² en inmiddels gesplitst tot de percelen K2684 en 2591, totaal groot 1.408 m² en perceel K2683, groot 1.009 m² (figuur 21). Hij is, na sloop van de opstallen, voornemens één kavel zelf te bebouwen en voor bewoning te betrekken; de andere kavel wordt doorverkocht; gesprekken met een kandidaatkoper over eigendomsoverdracht en bouw mogelijkheden zijn gaande. Met de huidige kennis van de economische omstandigheden en de ontwikkelingen in de volkshuisvesting in gedachten, is de invulling van het perceel met twee woningen in plaats van appartementen beter passend.



Figuur 20: Kadastrale afbakening plangebied

Initiatiefnemer is voornemens een woning in het luxe segment te realiseren, zoals een notariswoning of herenhuis, met volume en allure. Het worden woningen, met veranda en bijbehorende garage op voldoende parkeergelegenheid (minimaal 2 plaatsen per perceel) op eigen terrein. Bovendien wordt op beide percelen de mogelijkheid geboden om een onoverdekt zwembad met poolhouse (bijgebouw ten behoeve van omkleedruimte en buitenkeuken) en steiger/vlonder (voor 2 ligstoelen en voor de aanleg van een kano/roeiboot) te realiseren ter plaatse van de voormalige garageboxen.

In 2015 zal de autogarage worden gesloopt, met gebruikmaking van de ISV-subsidieregeling, die binnenstedelijke herontwikkeling tot doel stelt. De benodigde ISV-gelden zijn al toegezegd.



Figuur 21: Indicatieve schets van de voorgestelde stedenbouwkundige invulling

4.3 Stedenbouw

De voorgevellijn van de huidige autogarage wordt hoofdzakelijk aangehouden als voorgevel voor de nieuwe woning. Zodoende komen de woningen niet direct aan straat te staan, zoals de zuidelijk gelegen gesloten bebouwing. Op deze manier wordt een overgangssituatie gerealiseerd van stenig naar open. Door het terugleggen van de rooilijnen ontstaan er voortuinen en krijgen de kapel en basiliek meer aandacht. Een bijdrage wordt geleverd aan het historisch en historiserend effect, met een toegevoegde waarde voor het centrum van Boxtel. Dit deel van het centrum is altijd al een rustige hoek geweest met rustieke uitstraling. De nieuwbouw respecteert de aanwezige hoge basiliek.

Figuur 22a geeft meer in detail inzicht in de beoogde inrichting van het perceel (voortuin, woning, tuin, ruimte voor bijgebouwen, onoverdekt zwembad, natuur, water, ontsluiting enz).



Figuur 22b: Doorkijk Dommel

Voor de maatvoering van de vrijstaande woningen wordt enerzijds aangesloten bij de maatvoering elders in het centrum (10 tot 14 meter bouwhoogte) rekening houdend met de huidige eisen vanuit het Bouwbesluit en de Bouwverordening alsmede rekening houdend met de gewenste volumineuze uitstraling. Dit komt er op neer dat een maximale goot- en bouwhoogte van 7 resp. 11 meter wordt aangehouden. De woning wordt van een kap voorzien. Een maximale inhoudsmaat is niet gebruikelijk in een bebouwde kom. De bouwdiepte van het hoofdgebouw in een conserverend komplan is ook variabel. Op de twee nieuwe kavels wordt een bouwdiepte van maximaal 20 meter aangehouden. Hoofdgebouwen worden minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens gerealiseerd. Een impressie van de gewenste woningen is te zien in figuur 22c.

Het onoverdekte zwembad op het noordelijke perceel is 32 m² groot, het poolhouse 28 m². De garage is maximaal 45 m² groot. De vlonder/steiger biedt ruimte voor 2 ligstoelen en de aanleg van een kano/roeiboot.

4.4 Beeldkwaliteit

Een traditionele woning is voorzien met schuin dak (zadeldak, schilddak, mansarde dak of gebroken dak, geen lessenaarsdak), in stijl, maatvoering en materialisering aansluitend bij de historische bebouwing in de directe omgeving. Het schetsplan voor de meest noordelijk gelegen woning is reeds besproken in de welstandscommissie op 26 augustus 2015 en positief ontvangen.

4.5 Impressie vorm kleur materiaal

Ten aanzien van het materialisering (zie ook figuur 22c) geldt:

- roodbruin of gekeimd (wit of grijs) metselwerk;
- verbijzonderingen in metselwerk (bijvoorbeeld rollaag, vlechtwerk, uitkraging ter plaatse van goot);
- keramische dakpannen in een oranje of donkere tint;
- gemetselde tuinafscheiding aan Clarissenstraat (maximaal 1 meter hoog).



Impressie poolhouse



bijzonder metselwerk



Voorbeelden tuinmuren



Mogelijke gevelbeelden
Figuur 22c: Impressiebeelden

Hoofdstuk 5 Milieuhygiënische en planologische

5.1 Geluidhinder

Sinds 1 januari 2007 is de Wet geluidhinder (Wgh) van kracht. Geluidsgevoelige ontwikkelingen moeten aan deze wet worden getoetst. In de Wgh is bepaald dat de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en/of industrielawaaï op de gevels van (andere) geluidsgevoelige gebouwen getoetst moet worden aan de in de Wgh opgenomen (voorkeurs)grenswaarden. In een 30 km/uur-gebied kan toetsing veelal achterwege blijven.

Het plangebied is gelegen in een 30 km/uur-gebied. Hoewel het toekennen van een woonbestemming een geluidsgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder betreft, is in een 30 km/uur-gebied geen milieuonderzoek nodig en vormt het aspect geluidhinder derhalve geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling. Weliswaar ligt de geplande woonbebouwing binnen de onderzoekszone van 200 meter -namelijk 125 meter- van een 50 km/uur weg (Baroniestraat), echter gelet op de bestaande intensieve bebouwing mag worden aangenomen dat er sprake is van een acceptabel woonklimaat en de afschermende werking van bestaande woonbebouwing op de nieuwbouw.

Het spoor ligt op een zodanig ruime afstand van 675 meter dat geen onderzoek daarnaar nodig is. Weliswaar is voor de spoorbaan Tilburg – Boxtel, Den Bosch – Boxtel en Boxtel – Eindhoven, een onderzoekszone van 800 meter van kracht. Echter tussen de te projecteren woningen en het spoortraject is het centrum van Boxtel gelegen met intensieve bebouwing. Hiervan gaat een afschermende werking voor het geluid uit. Hierdoor mag worden verwacht dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB voor railverkeerslawaaï; aldus heeft de gemeente in meerdere bestemmingsplan dit standpunt ingenomen.

Neemt niet weg dat er qua geluid sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening. Daartoe zal in elk geval de aanvraag Omgevingsvergunning tot bouwen ingevolge de Wabo aan het Bouwbesluit moeten voldoen. Temeer nu in de omgeving woningbouw reeds aanwezig is en geen hogere waarden nodig zijn, moet aangenomen worden dat qua geluid van een goede ruimtelijke ordening sprake is.

Samenvattend wordt voldaan aan de eisen vanuit de Wet geluidhinder; een ontheffing hogere grenswaarden Wgh is niet noodzakelijk noch een specifieke rapportage omtrent binnenwaarden.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

5.2.1 Hindercirkels

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Bij deze toets blijft een eigen bedrijfswoning buiten beschouwing. Een bedrijfswoning van derden wordt als reguliere burgerwoning beschouwd.

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) zijn aan de bedrijven dan wel bedrijfsactiviteiten milieucategorieën en richtafstanden toegekend tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'. De genoemde afstanden zijn adviserend en indicatief, de situatie ter plaatse kan reden zijn om hiervan af te wijken. Bedrijven worden beoordeeld op gevaar, stof, geur en geluid. Deze brochure is als hulpmiddel (niet als blauwdruk) opgesteld om toe te passen bij plannen en toetsmomenten van ruimtelijke ontwikkeling, aldus ook de ondertitel van de brochure. De brochure is niet bedoeld om bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning voor milieu te worden geraadpleegd. Er

bestaat geen plicht om de brochure te hanteren. Wel is dit een algemeen aanvaarde methode in Nederland gebleken.

Milieucategorie in relatie tot afstand 'rustige woonwijk'

1	10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter
3.2	100 meter
4.1	200 meter
4.2	300 meter.

De afstanden zijn de afstanden tussen de bedrijvigheid/voorzieningen en de milieugevoelige bestemming; dus in beginsel de afstand van het bedrijfsperceel tot de gevel van de woning). Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Dit geldt ook voor lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarisch en andere bedrijvigheid. Hiervan is thans sprake, gelet op de ligging van de locatie in het centrum van Boxtel.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen, slechts de basiliek en de kapel alsmede kantoren. Een kerkgebouw is vanwege het aspect geluid met een potentieel aanzienlijk personenvervoer als een categorie 2-inrichting aan te merken. Hierbij hoort een afstand van 30 meter bij; na correctie vanwege het gemengde gebied, 10 meter. Een kantoorpand is vanwege geluid aan te merken als categorie 1-inrichting.

De kleine kapel met consistoriekamer aan de Clarissenstraat 18 is op circa 20 a 25 meter van de beoogde nieuwe voorgevel gelegen, de basiliek aan de Oude Kerkstraat 20 op 50 meter en een kantoorpand aan de Clarissenstraat op circa 45 meter. Deze afstanden zijn voldoende ruim.

5.2.2 Geurhinder

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. Daarnaast is de wet van belang in verband met de zogenoemde 'omgekeerde werking' in het kader van de ruimtelijke ordening. De Wgv kent een aantal standaardnormen. Daarnaast hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen om binnen een wettelijk bepaalde bandbreedte van deze standaardnormen af te wijken. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen, dat is afgestemd op de plaatselijke situatie. Voor het plangebied en omgeving is geen gemeentelijke verordening vastgesteld. In en nabij het plangebied bevindt zich geen belemmerende agrarische bedrijvigheid.

Samenvatten zijn er vanwege bedrijvigheid en milieuzonering geen belemmeringen voor het realiseren van woningen.

5.3 Bodem

Wettelijk is bepaald dat een Omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan of afwijkingsbesluit. Bij grond afvoer en grondverzet vanaf het plangebied naar elders treden de regels van het Besluit bodemkwaliteit in werking. Deze regels wijken af van de voor het rapport gehanteerde regels van de Wet Bodembescherming. De uiteindelijke beslissing met betrekking tot de functionele geschiktheid van de bodem voor de beoogde doelstelling is strikt voorbehouden aan het bevoegd gezag.

In bijlage 1 is het nader bodemonderzoek van 1 december 2014 opgenomen waaruit blijkt dat sprake is van ernstige bodemverontreiniging met zware metalen. Ten behoeve van de toekomstige herinrichting en sanering dient de bovengrond 0-1,0 m-mv geschikt te zijn voor de functie wonen. Vooralsnog wordt uitgegaan van minimaal 2.400 m³ verontreinigde grond. Ook zijn 2 spots met sterke verhogingen met minerale olie aangetroffen. Aanvullend onderzoek is nodig om de ernst en omvang vast te stellen. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de grond zwakke tot sterke bijmengingen aangetroffen met puin. Tevens zijn zwakke tot sterke olie-water reacties waargenomen. Voor het overige zijn er geen bijzonderheden waargenomen die kunnen duiden op een mogelijke verontreiniging van de bodem. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. De aangetroffen verontreiniging is naar alle waarschijnlijkheid veroorzaakt door de bedrijfsactiviteiten ter plaatse in het verleden. Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit en omvang van de ernstige bodemverontreiniging met minerale olie. Vervolgonderzoek wordt op dit moment niet noodzakelijk geacht.

Geadviseerd wordt op basis van de toekomstige inrichting een keuze te maken in een mogelijke saneringsvariant. Geadviseerd is om een functiegerichte sanering uit te voeren, waarbij een leeflaag wordt aangebracht van minimaal 1 meter met een kwaliteit gelijk of beter dan de bodemkwaliteitsklasse Wonen. De aannemer van de sanering dient erkend te zijn. De milieukundige begeleiding dient onafhankelijk uitgevoerd te worden.

Inmiddels is echter gekozen voor een multifunctionele sanering. Dit betekent dat na sanering de bodem zover is gereinigd dat de verontreiniging geen belemmering meer is voor ieder soort bodemgebruik en dat ook geen aanvullend beheer of nazorg nodig is. Plaatselijk kan daardoor zelfs meer dan grond worden gesaneerd dan de voorziene leeflaag van 1 meter. De BUS-melding (Besluit Uniforme Saneringen) zal worden aangepast. Dit betreft een besluit voor het regelen van veelvoorkomende en standaard bodemsaneringen. Dankzij dit besluit hoeven bodemsaneerders voor de routinematige saneringen geen formele goedkeuring aan het bevoegde gezag te vragen, maar volstaat een melding bij het opstarten van de sanering en een goedkeuring van de saneringsevaluatie bij de afronding.

Het verkennend en nader asbestonderzoek van 26 november 2014 (bijlage 2) heeft geleid tot een goed beeld van de milieuhygiënische bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie met betrekking tot asbest. Op de locatie is geen sprake van een verontreiniging met asbest. Wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit bestaat er geen belemmering voor het uitvoeren van de sanering. Tijdens werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met de Arbo- en veiligheidsmaatregelen en wordt geadviseerd bij verwijdering van de puin eventueel aanwezige asbesthoudende materialen middels handpicking te verwijderen.

Samenvattend, als de sanering wordt uitgevoerd is de gesteldheid van de bodem niet een belemmerende factor voor woningbouw.

5.4 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk in situ 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. Om dit meewegen te laten plaatsvinden wordt, naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor

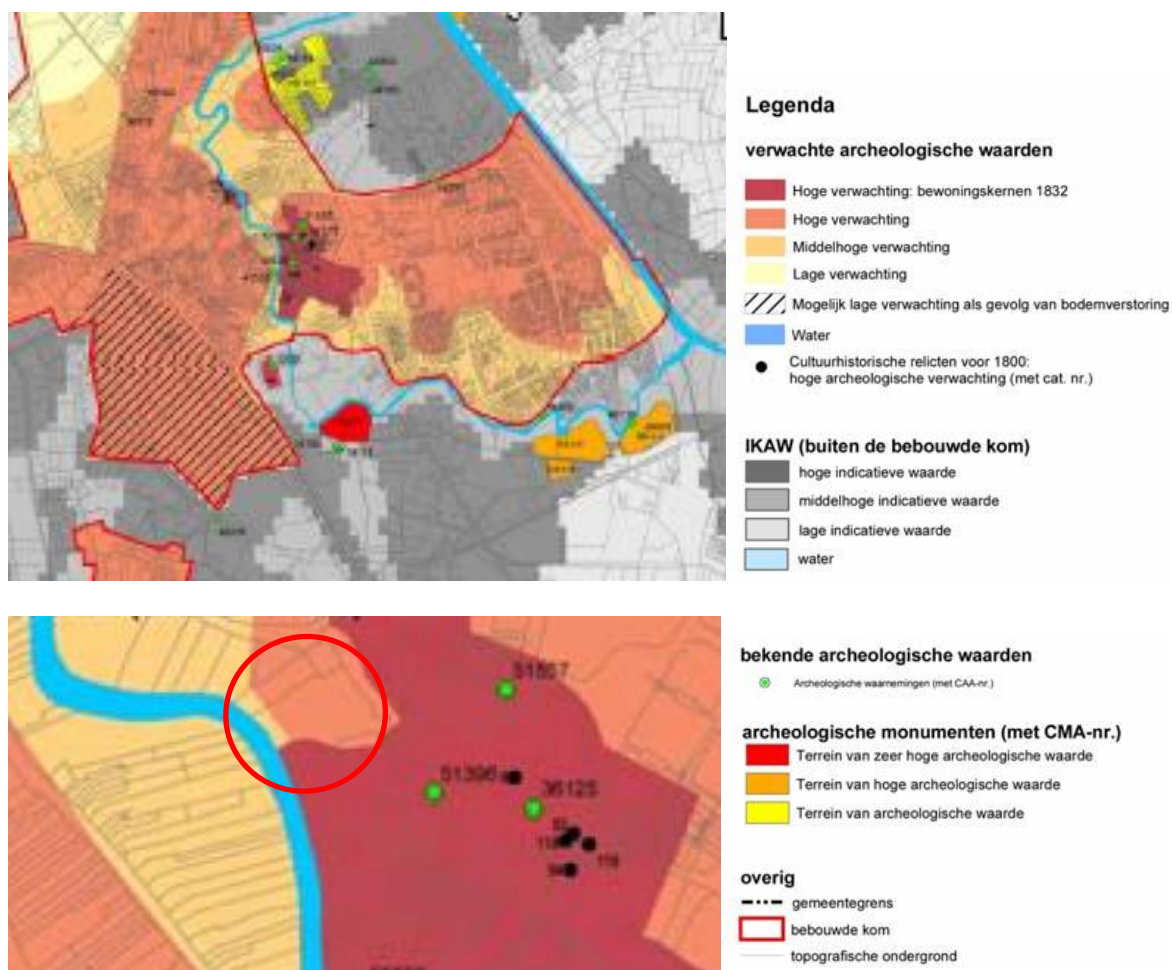
inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald.

Op 1 januari 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De uitgangspunten van het Verdrag van Malta worden hiermee in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. Sinds 2007 zijn gemeenten wettelijk belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Dat wil zeggen dat men rekening dient te houden met de in de bodem aanwezige, dan wel te verwachten archeologische resten. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn. Is de verwachting dat er archeologisch waardevolle zaken aanwezig kunnen zijn, dan is vooronderzoek nodig. De gemeente Boxtel heeft hieraan vormgegeven door het opstellen van de Nota gemeentelijk archeologiebeleid in april 2013. In de nota is de gemeentelijke visie op het archeologisch erfgoed gegeven en is vastgelegd op welke wijze het beleid neerdaalt in de praktijk. Daartoe is een aantal implementatiedocumenten opgesteld, waaronder een standaardset met bestemmingsplanregels. Verschillen tussen de regels voor het buitengebied en het stedelijk gebied zijn onder andere een andere diepte-vrijstellingsgrens (0,4 meter-mv in stedelijk gebied, 0,5 meter-mv in buitengebied) en andere oppervlakte-vrijstellingsgrenzen. In de standaardregels is ook aanvullend bepaald dat het verbod van werken en werkzaamheden niet geldt als deze ofwel plaatsvinden binnen een bouwvlak (footprint) ofwel binnen een afstand van 2,5 meter uit een bestaande fundering. Immers het verwachte archeologische niveau is reeds verstoord ter plaatse van de bestaande footprint.

De verwachtingswaardekaarten (figuur 23), waarop de locatie met een hoge verwachting is opgenomen, dienen als basis voor het archeologiebeleid voor de gemeente Boxtel. Een belangrijk onderdeel van het archeologiebeleid is de archeologische beleidskaart met zeven verschillende bestemmingsplancategorieën volgens beleidsregel 5 (figuur 24). Op de beleidskaart (figuur 25) zijn de archeologische (verwachtings)waarden voor het hele gemeentelijk grondgebied in beeld gebracht door RAAP archeologisch adviesbureau. Het plangebied valt grotendeels onder categorie 2 met een zeer hoge archeologische waarde. Hier geldt een onderzoeksplicht voor werkzaamheden met een oppervlak groter dan 50 m² en gelijktijdig dieper dan 0,4 meter, kortom als er dieper én gelijktijdig een grotere verstoring plaatsvindt.

De fundering van de nieuwe woningen wordt zo mogelijk niet dieper dan 0,4 meter gerealiseerd; bij de technische en constructieve uitwerking van het bouwplan zal blijken of van de bestaande fundering gebruik kan worden gemaakt en/of moet worden geheid of anderszins. Dit alles gebeurt binnen de bestaande footprint. Echter het eventuele onoverdekte zwembad met bijbehorende bouwwerken en werken/werkzaamheden komt buiten de footprint op een grotere diepte en met een grotere oppervlakte. Ook de bodemsanering gebeurt op een grotere diepte met een groter oppervlak, hetgeen buiten de footprint relevant is ten aanzien van archeologie. Samenvattend is een archeologisch vooronderzoek (bureau- en verkennend booronderzoek d.d. 29 juli 2015) uitgevoerd (bijlage 5) in overleg met de gemeente én conform het (nader) advies van de archeoloog van 8 juni en 4 augustus 2015 (bijlage 6 en 8). De beoordeling van het archeologische rapport is opgenomen in bijlage 7 van 31 juli 2015. Hieruit blijkt dat verder onderzoek en/of een dubbelbestemming vanwege archeologie niet nodig is. De gemeente Boxtel heeft op grond van de beoordeling van het archeologisch onderzoek het perceel vrijgegeven en geoordeeld dat de archeologische dubbelbestemming kan worden verwijderd.

Mochten er vervolgens tijdens de feitelijke werkzaamheden archeologische resten of objecten worden gevonden, moet dat volgens artikel 53 van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg binnen drie dagen worden gemeld bij de Rijksdienst voor Cultuurhistorie en Erfgoed (RCE) in Amersfoort. Geadviseerd wordt dit ook bij de gemeente te melden. Op voorhand is er geen aanleiding noch grondslag voor een verdere archeologische begeleiding van de sloop en sanering. Neemt niet weg dat de initiatiefnemer zijn verantwoordelijkheden heeft en neemt.



Figuur 23: Archeologische verwachtingskaart

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 m ²	50 m ²
categorie 3	gebieden van hoge archeologische waarde (a) en (b) gemeentelijke aandachtsgebieden	(a) 50 m ² (b) 125 m ²	100 m ²
categorie 4	gebieden met hoge verwachtingswaarde	125 m ²	250 m ²
categorie 5	gebieden met middelhoge verwachtingswaarde en na-oorlogse woonwijken en industriegebieden die in een gebied met een hoge archeologische verwachting liggen	500 m ²	2.500 m ²
categorie 6	gebieden met lage verwachting	geen	geen
categorie 7	gebieden zonder verwachtingswaarde	geen	geen

Figuur 24: Beleidsregel 5

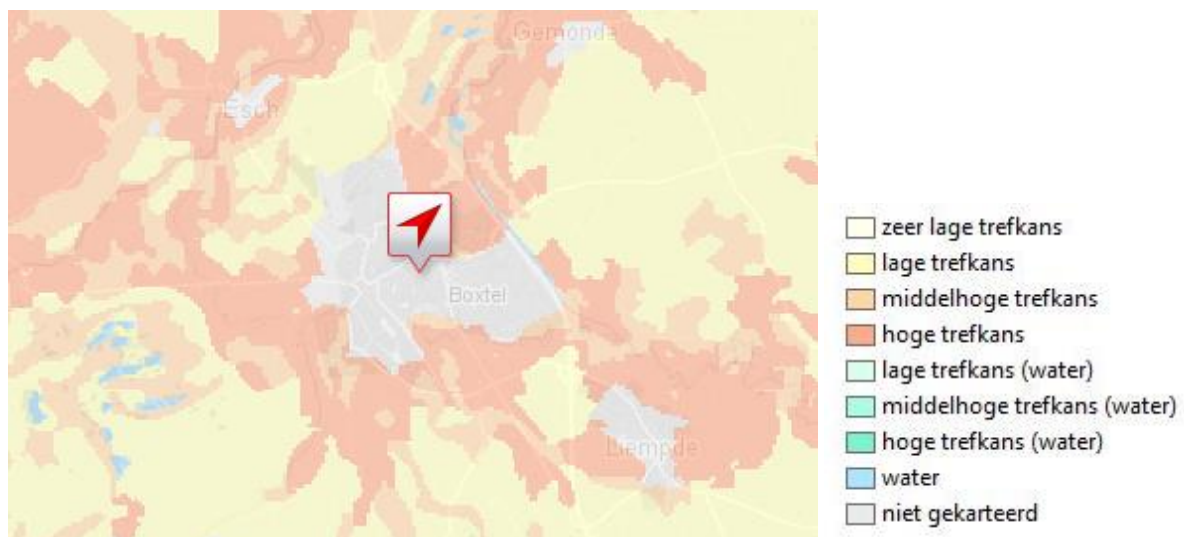


Figuur 25: Archeologische beleidskaart

Cultuurhistorie

Sinds 1 januari 2012 is artikel 3.1.6 Bro gewijzigd en verdient cultuurhistorie nadrukkelijk aandacht in een bestemmingsplan. Met behulp van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW), die door de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) wordt verzorgd en de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW2010, figuur 27) van de provincie Noord-Brabant is nagegaan of de gronden binnen het plangebied van archeologische betekenis zijn. De CHW bestaat uit de volgende onderdelen:

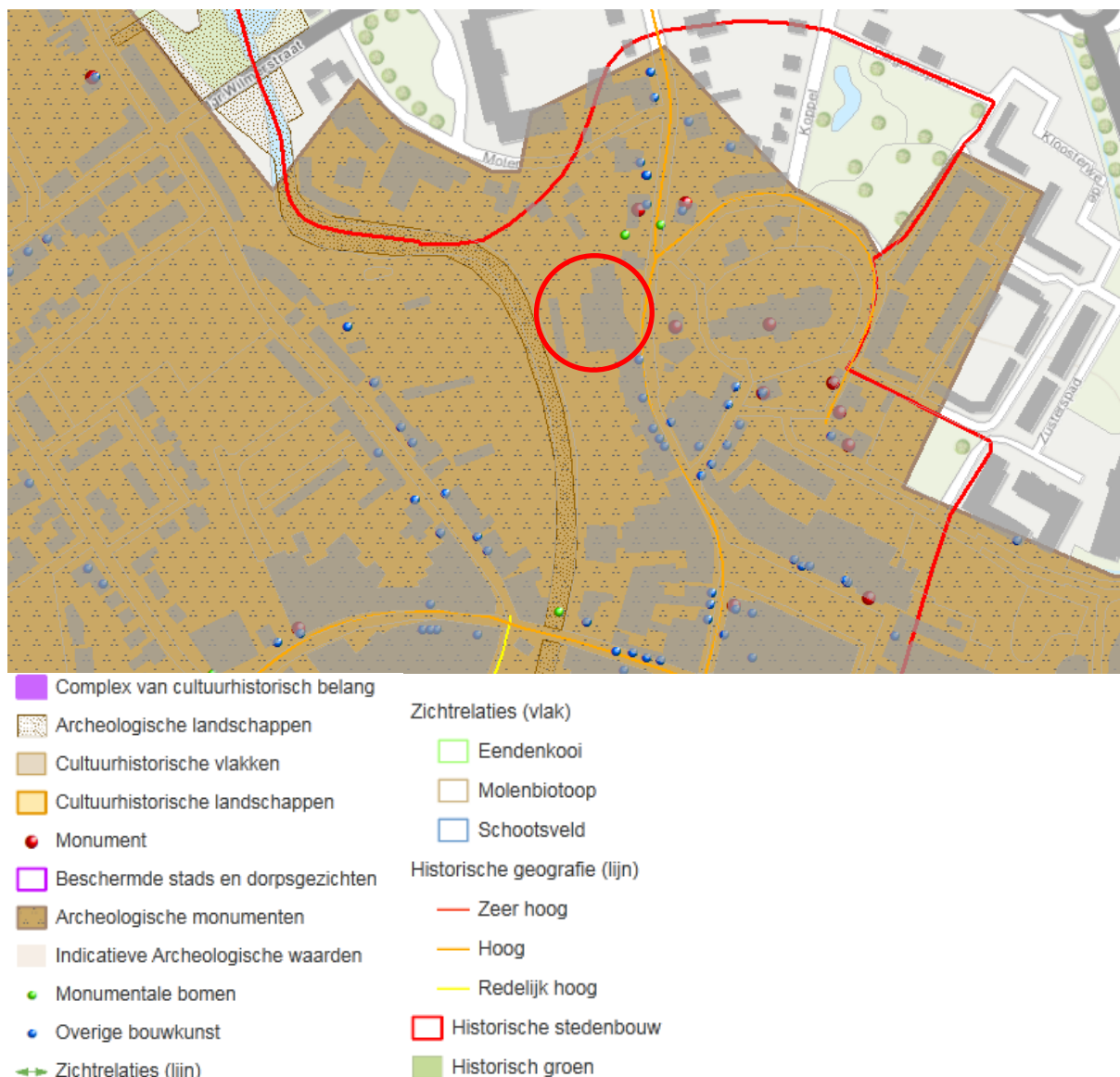
- historische bouwkunst: dit zijn de 'monumenten' uit het dagelijks taalgebruik;
- historische stedenbouw: het kan gaan om een gehucht, dorp, stad, woonwijk of industrieel complex;
- historische geografie: aanpassingen die de mens in de loop der eeuwen heeft gedaan aan de natuurlijke omgeving;
- historisch groen: de groenelementen en structuren die door ingrepen van de mens ontstaan;
- historische zichtrelaties: hieronder vallen: molenbiotopen, schootsvelden, eendenkooien en zichtrelaties;
- archeologische monumenten: deze kaartlaag bestaat uit de Archeologische Monumenten Kaart Noord-Brabant (AMK);
- indicatieve kaart archeologische waarden (IKAW, figuur 26): naast de hierboven genoemde archeologische monumenten zijn op de cultuurhistorische waardenkaart indicatieve archeologische waarden af te lezen. Deze waarden zijn belangrijk en moeten in beginsel beschermd worden. Op deze kaart is de locatie niet in beeld gebracht.



Figuur 26: IKAW

De Clarissenstaat en de Sint Petrusbasiliek ten oosten van het plangebied maken onderdeel uit van de historische bebouwingsstructuur in Bosten. De beoogde ontwikkeling levert geen belemmeringen op voor cultuurhistorische waarden in de nabije omgeving. Bosten is ontstaan als verkeersnederzetting aan een doorwaadbare plaats aan de Dommel. De belangrijkste weg was de oost-west verbinding over de Dommel, de lijn Maastrichtsestraat-Rechterstraat. Rond deze kruising ontstond woonbebouwing. Hier werd op een verhoogde plek de Sint Petrusbasiliek gebouwd, met daaromheen een gracht (het Binnendommeltje). Het ruimtelijk patroon is in de eeuwen veranderd, waardoor het middelpunt van de Sint Petrusbasiliek naar de Markt verschoof. Tevens zijn eeuwenoude structuren in de 20^e eeuw grotendeels veranderd of verloren gegaan, waaronder de demping van de Binnendommeltjes. De Clarissenstraat, de Kruisstraat en de overige straten worden gekenmerkt door het gekromde verloop van de straat, waarin ook de gevels zijn geplaatst. De kavels zijn smal en zeer diep en lopen aan de westzijde van de Clarissenstraat / Kruisstraat door tot de Dommel. Veelal grenzen de kavels aan de achterzijde aan andere kavels, maar in de Clarissenstraat en de Mgr. Bekkerstraat komen ook achterkanten van de kavels aan de straat te liggen. De bebouwing wordt gekenmerkt door een gesloten karakter, met vlakke en hoge gevels.

Uit de CHW2010 blijkt dat het plangebied is gelegen in de Regio de Meierij, welke van provinciaal cultuurhistorisch belang is. Tevens is de locatie vanuit de erfgoed informatie van het Rijk mede aangemerkt als 'archeologisch monument', dat wil zeggen dat de oude dorpskern van Bosten op de AMK-Noord Brabant is aangewezen als terrein van hoge archeologische waarde. Er is sprake van historische stedenbouw. Niet zozeer de planlocatie maar wel de Dommel is aangewezen als archeologisch landschap, met een provinciaal cultuurhistorisch belang. De Clarissenstraat an sich is een historische lijn (geografie) van hoge waarde. In bijlage 4 bij dit bestemmingsplan is uitgebreide informatie over de CHW2010 opgenomen, waarnaar kortheidshalve wordt verwezen.



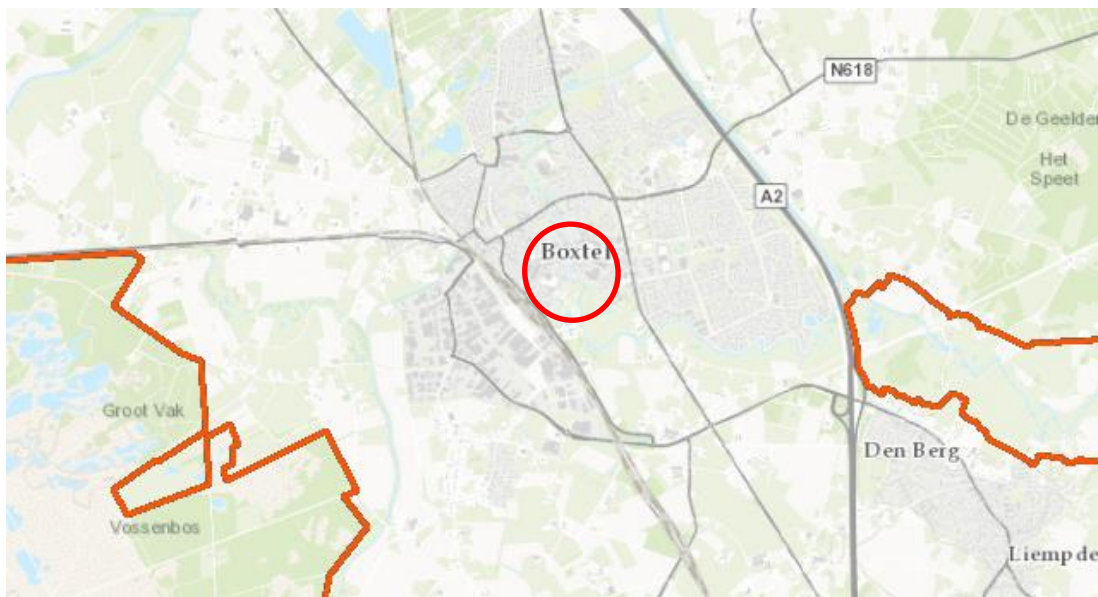
Figuur 27: Cultuurhistorie kaart (CHW2010)

Monumentenwet 1988

De wettelijke bescherming van onroerende rijksmonumenten en door het rijk aangewezen stads- en dorpsgezichten is geregeld in de Monumentenwet 1988. Deze wet heeft niet alleen betrekking op gebouwen en objecten, maar ook op stads- en dorpsgezichten en archeologische monumenten boven en onder water. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe gebouwde of archeologische monumenten aangewezen kunnen worden als wettelijk beschermd monument. Daarnaast geeft de Monumentenwet voorschriften voor het 'wijzigen, verstoren, afbreken of verplaatsen' van een beschermd monument. Rijksmonumenten en historische buitenplaatsen worden beschermd op grond van artikel 6 van de Monumentenwet. Het plangebied bevat geen monumenten.

Aardkundige waarden

Uit de aardkundige waardenkaart (figuur 28) van de provincie Noord-Brabant blijkt dat het plangebied geen onderdeel uitmaakt van een aardkundig waardevol gebied en evenmin op korte afstand van een dergelijk gebied is gelegen.



Figuur 28: Aardkundige waardenkaart

Samenvattend zijn er vanuit archeologisch en cultuurhistorisch oogpunt geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5.5 Watertoets

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging te voorkomen. Volgens het Bro is een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan (NWP) is het rijksplan voor het waterbeleid voor de periode 2009-2015. Het NWP beschrijft welke maatregelen nodig zijn om Nederland ook in de toekomst veilig en leefbaar te houden. Ook de (economische) kansen die water biedt komen in het NWP aan bod. Het NWP richt zich op bescherming tegen overstromingen. Daarnaast is er aandacht voor voldoende en schoon water en de manieren waarop water kan worden gebruikt. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het NWP is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het NWP is opgesteld op basis van de Waterwet. Op basis van de Wro heeft het NWP voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Waterwet

De Waterwet van 22 december 2009 vervangt een aantal bestaande wetten, zoals het Waterbeleid 21^e eeuw en de Kaderrichtlijn Water, op het gebied van waterbeheer. De Waterwet is gericht op integraal waterbeheer, met de doelstelling voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste in samenhang met bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen en vervulling van maatschappelijke functies van watersystemen.

Waterstructuurplan

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

- het realiseren van een duurzame watervoorziening;
- het verbeteren van de waterhuishoudkundige situatie;
- het verbeteren van de waterkwaliteit;
- het inrichten van waterlopen met het oog op de versterking van natuurwaarden;
- het anders omgaan met water in bebouwd gebied.

Provinciaal Waterplan

In de Waterwet is opgenomen dat iedere provincie een regionaal Waterplan moet opstellen. Provincies moeten daarbij rekening houden met het landelijke waterbeleid. Dat beleid is beschreven in het NWP. Het Provinciaal Waterplan (PWP) 'Waar water werkt en leeft' is op 22 december 2009 in werking getreden. Het plan is, net als de waterplannen van het Rijk en de waterschappen, geldig tot eind 2015. Het plan is de structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wro. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid.

Het waterbeheer en -beleid in Nederland zijn in de afgelopen jaren veranderd. Wegens uiteenlopende belangen kunnen conflicten ontstaan en voldoen alleen technische oplossingen niet meer. Voor de uitvoering is het van belang dat de provincie samenwerkt met andere partijen en dat er afstemming is met andere beleidsvelden. Belangrijk is ook de toenemende invloed van het Europese beleid op het regionale waterbeleid. In dit proces van veranderingen, van technische naar bestuurlijke vraagstukken en van groei naar een integrale aanpak, vervult het waterplan een belangrijke rol. Met dit plan helpt de provincie nieuwe inzichten om te zetten naar een praktische aanpak.

In figuur 29 is een uitsnede uit het PWP opgenomen waaruit blijkt dat de Dommel is aangewezen als ecologische verbindingszone, water in bebouwd gebied-bestaand en waternatuur. Tevens is de Dommel geduid als ruimte voor herstel en behoud van watersystemen.



Figuur 29: Provinciaal Waterplan

Waterbeheerplan 2010-2015

Het waterbeheerplan 'Krachtig Water' is een strategisch document. Het waterschap geeft hierin aan wat de doelen zijn voor de periode 2010-2015 en hoe ze die wil bereiken. Het plan is afgestemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Waterplan. In de projecten worden de doelen van dit waterbeheerplan uitgewerkt in concrete maatregelen. Specifiek voor ruimtelijke ontwikkelingen heeft het waterschap een nota Handreiking Watertoets (maart 2015) opgesteld. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. Het doel van de watertoets is het voorkomen van waterproblemen, zoals wateroverlast en verdroging. De uitgangspunten zijn:

- gescheiden houden van het vuil water en het schoon hemelwater: Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater dient te worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer';
- hydrologisch Neutraal bouwen: Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de Ausgangssituatie. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden;
- water als kans: De belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen. In de beoogde situatie maakt het water een integraal onderdeel uit van de leefomgeving;
- meervoudig ruimtegebruik: Omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters door de ruimtevrage van water beperkt worden;
- voorkomen van vervuiling: Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden;

- 'wateroverlastvrij bestemmen'; ontwikkelingen dienen bij voorkeur te geschieden op plekken die qua ligging 'hoog en droog' genoeg liggen.

Het ontwerp-waterbeheerplan 'Waardevol Water' is een strategisch document voor 2016-2021. Meer dan voorheen zal het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied. Om daarvoor voldoende ruimte te laten, geeft het waterschap in dit Waterbeheerplan alleen aan wat ze wil bereiken, zonder exact aan te geven hoe ze dat doet. Eind 2015 moet het plan zijn vastgesteld.

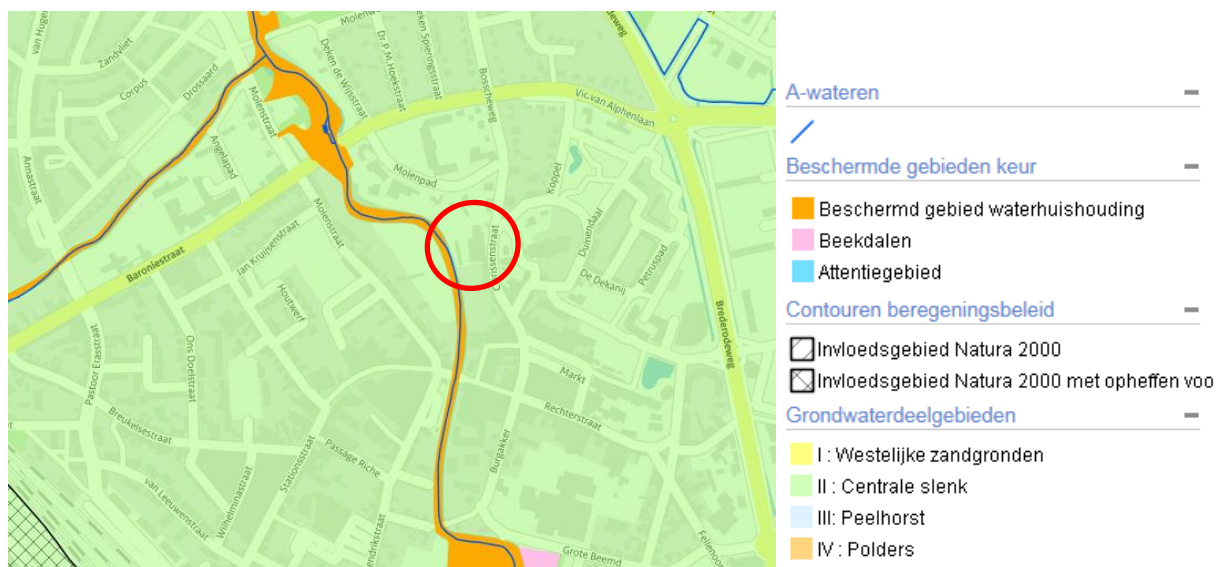
De Keur

De keur (per 1 maart 2015) is een verordening met de regels die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen (sloten, beken en rivieren) en bijbehorende kunstwerken (gemalen, stuwen). Voor sommige werkzaamheden zijn in de keur algemene regels opgesteld. Als aan deze regels wordt voldaan, is geen watervergunning nodig. De werkzaamheden moeten wel bij het waterschap worden gemeld. Voorbeelden van situaties waarbij een watervergunning nodig is:

- het dempen of wijzigen van een watergang;
- het aanleggen van een kabel of leidingen;
- het planten van bomen en struiken;
- het brengen van water in een watergang.

Vooraf artikel 15 uit de Algemene regels Keur Waterschap De Dommel 2015 en artikel 13 uit de beleidsregels, omtrent afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak zijn van belang. Zo ook artikel 3, over werken in watergangen en beschermingszone, artikel 11 over steigers en vlonders en artikel 14 over drainage.

In figuur 30 is een kaart opgenomen van de gebieden die in de keur worden beschermd. De Dommel is zo'n beschermd gebied.



Figuur 30: Kaart beschermde gebieden keur

In de keur zijn regels opgenomen om de compensatie-opgave voor hemelwaterafvoeren naar oppervlaktewater te bepalen; niet wordt langer gebruik van de HNO-tool. De bouw of uitbreiding van woningen en bedrijven resulteert vaak in een toename aan dak- en erfverharding. Hemelwater dat op deze daken valt wordt meestal óf via het rioolstelsel óf via watergangen afgevoerd. Bij hevige regenval kan op verschillende plaatsen wateroverlast ontstaan doordat in korte tijd veel hemelwater

tot afstroming komt. Bovendien zorgt de versnelde afvoer op de hoge zandgronden in Brabant ook nog eens voor verdrogingsproblemen, aangezien het water niet de tijd krijgt om het grondwater aan te vullen. Daarom vraagt het waterschap om voor het hemelwater onderstaande waterkwantiteitstrits toe te passen voor schoon hemelwater, afkomstig van verhard oppervlak:

1. hergebruik;
2. vasthouden / infiltreren;
3. bergen;
4. afvoeren naar oppervlaktewater;
5. afvoeren naar een rioolstelsel.

Gemeenten stellen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid eisen aan de afvoer van hemelwater. Om te voorkomen dat wateroverlast of wateronderlast ontstaat, moet het water dus zo lang mogelijk vast worden gehouden. Dat kan met een zogenaamde compensatievoorziening. Dit is een voorziening waarmee het water in de bodem kan infiltreren of tijdelijk kan worden vastgehouden. Deze compensatievoorziening kan bestaan uit een wadi, poel, geïsoleerde greppel, ondergrondse bergingskratjes, doorlatende verharding, een groen dak, of gewoon een verlaagd maaiveld. Afhankelijk van de planlocatie, de infiltratiecapaciteit van de bodem en grondwaterstand kan er een keuze voor een voorziening worden gemaakt. In sommige gevallen dient de compensatievoorziening te worden voorzien van een geknepen afvoer, waarmee de voorziening langzaam kan leeglopen, zodat deze ook weer een nieuwe bui kan bergen. In het watertoetsproces is 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' dus een belangrijk kwantitatief beleidsuitgangspunt. Voor ruimtelijke plannen betekent dit:

- verbeelding: Op de verbeelding moet duidelijk worden gemaakt dat er voldoende ruimte wordt gereserveerd zodat de, in de toelichting beschreven, compensatievoorziening kan worden gerealiseerd;
- bestemming en planregels: De bestemming moet zodanig zijn dat de in de toelichting beschreven compensatievoorziening kan worden gerealiseerd, bijvoorbeeld met de (mede)bestemming "waterhuishoudkundige voorzieningen" en voldoende bebouwingsvrije ruimte.
- toelichting: In de toelichting moet de wijze waarop invulling wordt gegeven aan het hydrologisch neutraal ontwikkelen op hoofdlijnen duidelijk zijn en worden onderbouwd. Het ruimtebeslag voor water en/of waterhuishoudkundige voorzieningen is sterk afhankelijk van de gekozen wijze waarop invulling wordt gegeven aan het hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Bij de inrichting, bouw en beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen te worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Conform de waterkwaliteitstrits, 1. schoonhouden 2. scheiden 3. zuiveren, dienen de mogelijkheden voor bronmaatregelen (schoonhouden) te worden onderzocht. Denk hierbij bijvoorbeeld aan zorgvuldige materiaalkeuze (pakket duurzaam bouwen), geen blootstelling van uitloogbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood aan hemelwater en een verantwoord beheer van de openbare ruimte (weg- en groenbeheer).

Waterplan Boxtel 2004

Het beleid van de gemeente Boxtel voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is mede het Waterplan Boxtel opgesteld samen met de gemeente Sint-Michielsgestel en Waterschap De Dommel. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden te worden uitgevoerd. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden. Het plan biedt een overzicht van de maatregelen die genomen moeten

worden voor een goed waterbeheer. Daarbij gaat het om maatregelen op de korte en de lange termijn. Het Waterplan is een raamwerk voor alle watermaatregelen. Bij het vaststellen van het toekomstperspectief voor een duurzaam watersysteem in Boxtel is een onderscheid gemaakt in vijf thema's:

- veiligheid;
- water;
- schoon;
- water als waarde;
- samenwerking/ communicatie.

Verbreed gemeentelijk rioleringsplan

Om de rioleringstaak goed uit te voeren is in de Wet milieubeheer (Wm) bepaald dat gemeenten wettelijk verplicht zijn een rioleringsplan op te stellen. In mei 2010 heeft de gemeenteraad het vierde uitgebreide Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP-4) vastgesteld voor de planperiode 2009 t/m 2014. Voor 2015-2019 (besluitvorming 2015) is een nieuw plan vGRP-5 in voorbereiding. De belangrijkste aanpassing hierin ten opzichte van voorgaande gemeentelijke rioleringsplannen komt voort uit het in werking treden van de Wet verankering en bekostiging Gemeentelijk Watertaken per 1 januari 2008. Gemeenten hebben daarin de verplichting om naast de zorgplicht voor inzamelen en transporteren van huishoudelijk afvalwater ook de grondwater- en hemelwaterzorgplicht uit te werken en een plaats te geven in het uitgebreide GRP. Het uitgebreide GRP bevat de concrete invulling van deze zorgplichten door de gemeente, waarbij is aangegeven welk afwegingskader gebruikt wordt bij de invoering van deze nieuwe zorgplichten. Daarbij dient te worden opgemerkt dat voor het inzamelen van huishoudelijk afvalwater een resultaatsverplichting geldt, terwijl voor de nieuwe zorgplichten een inspanningsverplichting van toepassing is. Daarmee heeft de gemeente beleidsvrijheid in de mate waarop zij deze zorgplichten invullen. In het vGRP-4 is een eerste aanzet gemaakt in het formuleren en uitwerken van het beleid ten aanzien van deze "nieuwe" gemeentelijke watertaken. De gemeente neemt haar verantwoordelijkheid met betrekking tot klimaatverandering door voorzieningen te treffen in de openbare ruimte. Van inwoners wordt verwacht dat ze zelf een steentje bijdragen. De gemeente denkt hierbij bijvoorbeeld aan:

- minder verharding in tuinen;
- berging / verwerking op eigen terrein;
- tijdens de aankomende planperiode ligt de focus op het stimuleren van waterbewust gedrag.

Het doel van deze watervisie, een afgeleide van het Waterplan, is tweeledig:

- a. enerzijds is de behoefte om te komen tot een eenduidige visie op water, in de brede zin van het woord (vooralsnog exclusief drinkwater);
- b. anderzijds dienen beleid met strategieën te worden opgesteld voor beleidsplannen en uitvoeringsprogramma's, op basis van de watervisie.

Legger oppervlaktewaterlichamen 2013, herziene versie

De Legger oppervlaktewaterlichamen 2013, herziene versie, omvat de profielen, tabellen en kaarten, overeenkomstig de bij dit besluit behorende digitale gegevensbestanden. De onderhoudsplichtigen van waterstaatswerken, zoals aangewezen bij het besluit van 18 juni 2013, en met inachtneming van de uitspraak van de rechtbank Oost-Brabant d.d. 29 januari 2014, zijn overgenomen in deze herziene versie. In figuur 31 is een uitsnede van de legger opgenomen met profielen en overige informatie.



A-water



A-water (afwijkende afvoercapaciteit)



Insteek

- Linker insteek
- Rechter insteek

Profiellijn



Aan- en afvoervak



B-water (afwijkend onderhoud)



B-water



Profiel van vrije ruimte



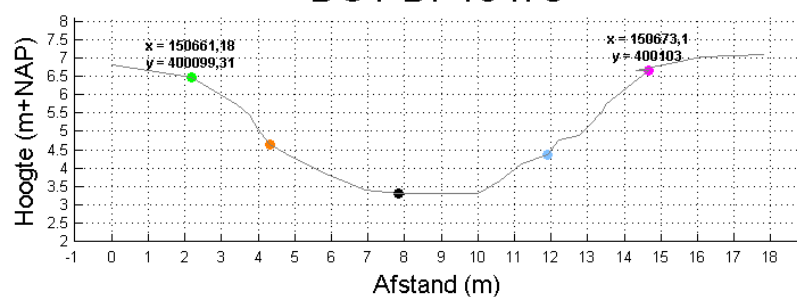
NNZ

Meandering

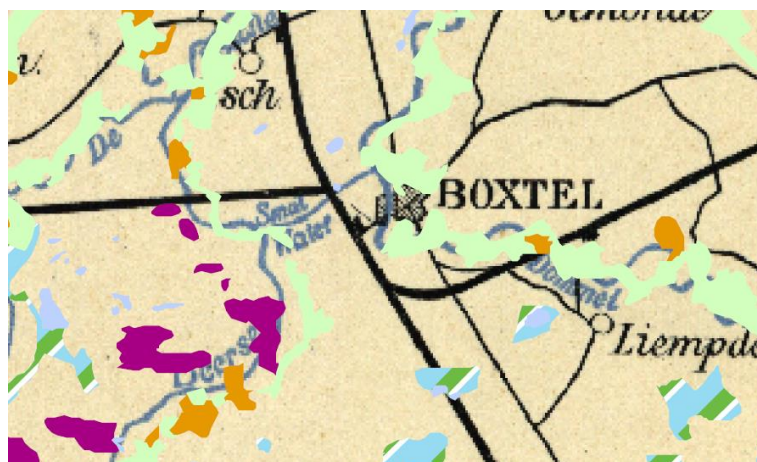


Meandering, NNZ

DO1-DP15473

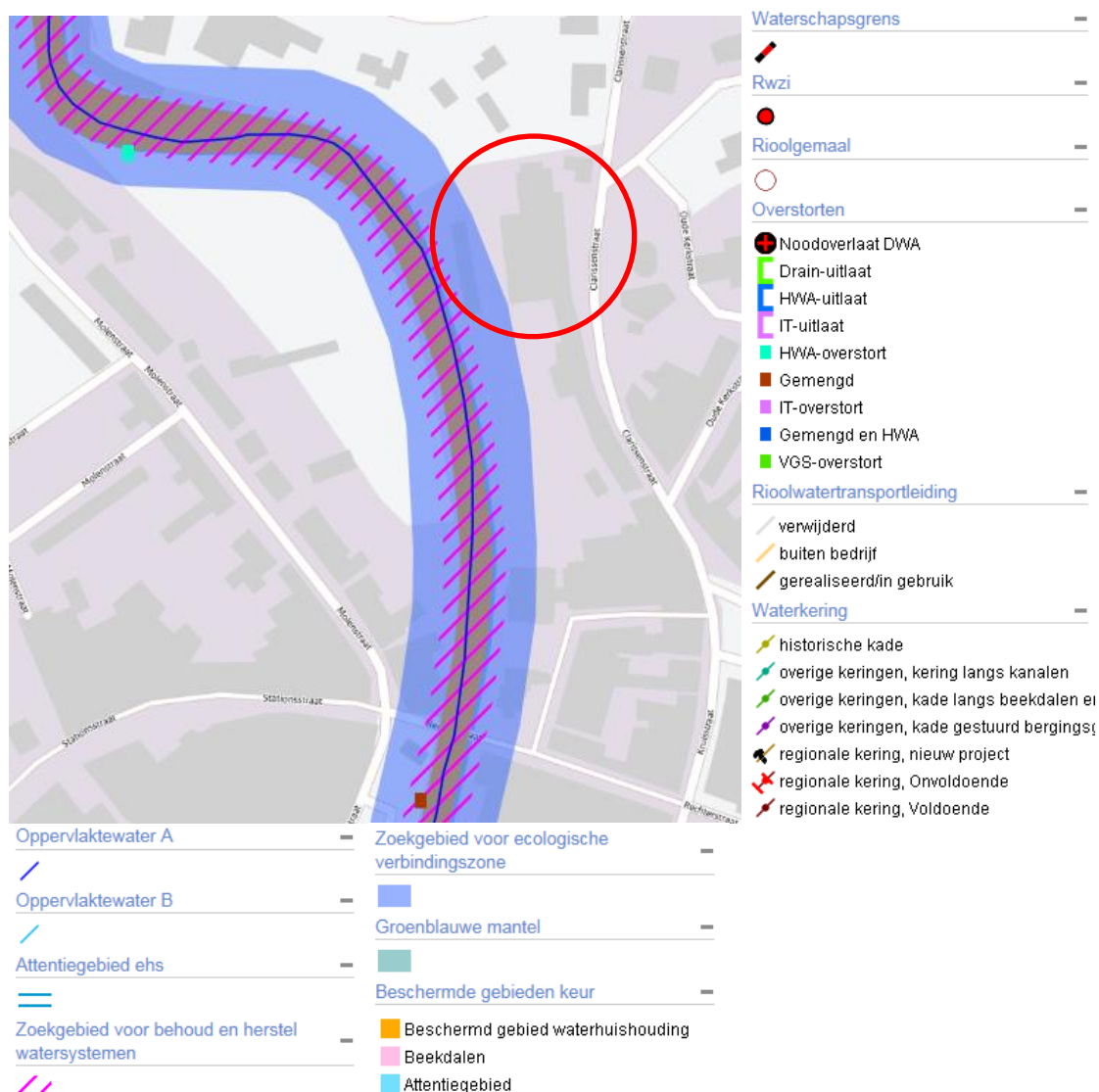


- Linker insteek (6.48 m+NAP)
- Linker teen (4.63 m+NAP)
- Bodemhoogte (3.3 m+NAP)
- Rechter teen (4.37 m+NAP)
- Rechter insteek (6.67 m+NAP)



Op basis van vegetatie

- Moeras
- Broekbos
- Natte heide
- Hoogveen
- Uiterwaarden
- Graslanden met sloten, hooigraslanden
- Boekweitpercelen
- Schorren en gorzen
- Wadden, slikken en platen
- Open water
- wijstgronden



Figuur 31: Uitsnede legger

Huidige en toekomstige situatie van de planlocatie

Verdeling oppervlak/waterkwantiteit

De toename van het verhard oppervlak moet worden bepaald. Het betreft hierbij een globale inschatting met betrekking tot de toename van het verhard oppervlak, voor zowel de bebouwing als de bijbehorende verharding. Het voorliggend initiatief leidt tot een afname van het verhard oppervlak van circa 1.695 m². De realisatie van compenserende waterberging is derhalve niet vereist.

Oppervlakte	huidige m ²	toekomstig m ²
Daken	1.450	355
Terrein verharding	800	200
Onverhard terrein	150	1.845
totaal		

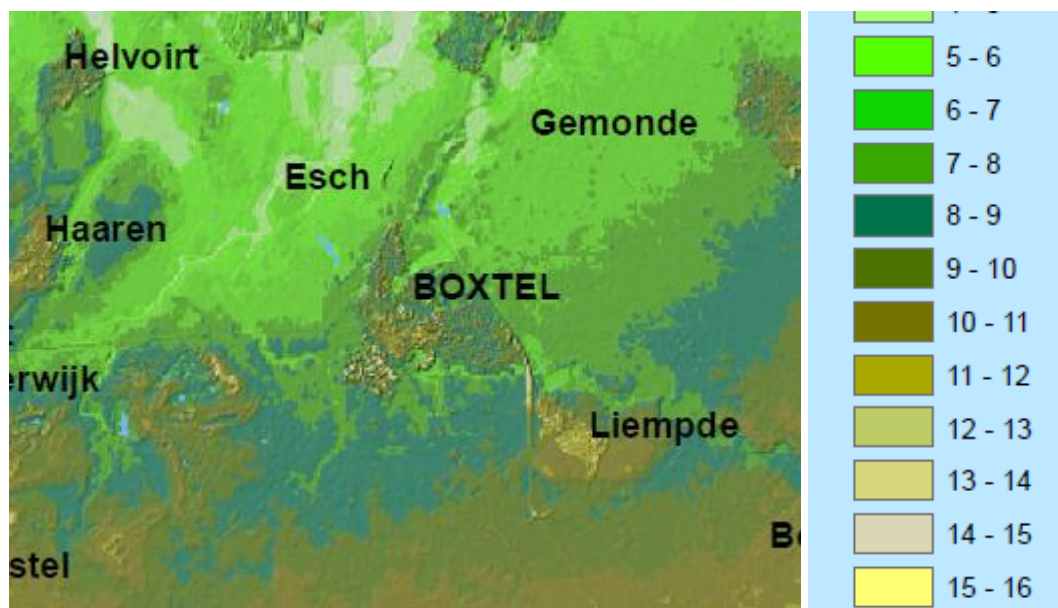
Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit wordt gebruik gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals lood, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Deze

stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie. De gemeente Boxtel streeft er naar om bij nieuwe (her)ontwikkelingen het hemelwater zoveel mogelijk te scheiden van het vuilwater.

Bodem

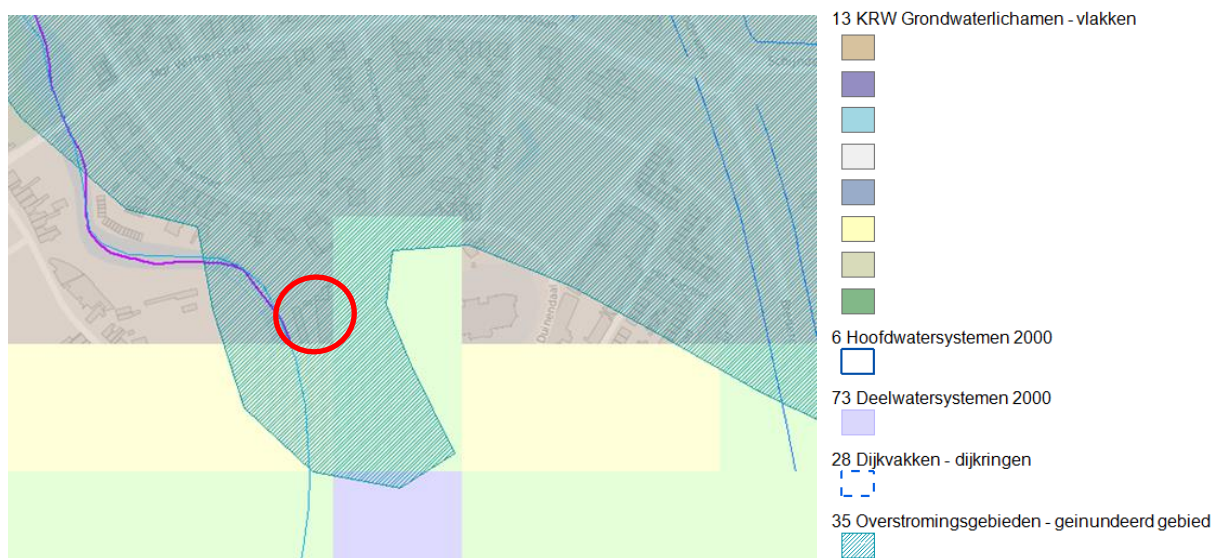
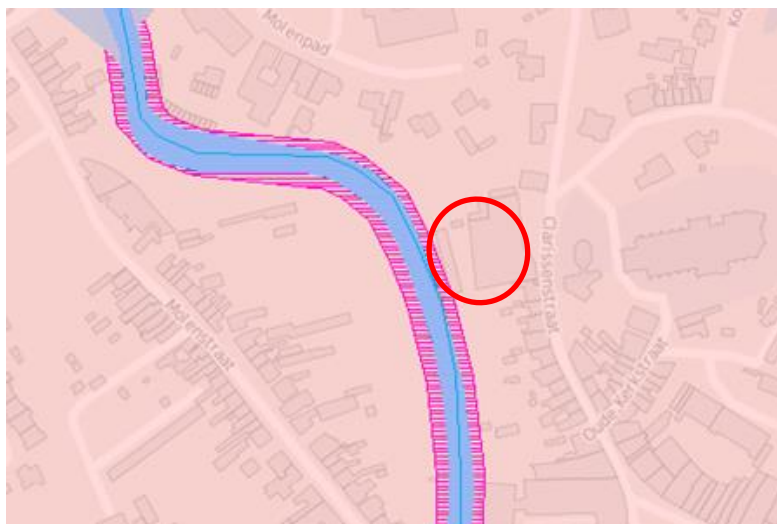
Het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) is een bestand met voor heel Nederland gedetailleerde en precieze hoogtegegevens. Van het AHN1 is de zogeheten maaivelddataset opgenomen. Deze bevat in het landelijk gebied alleen maaiveldinformatie, dus zonder bebouwing en bomen. Vanwege de punt dichtheid van het bronbestand is van het AHN1 geen apart maaiveldbestand van het stedelijk gebied gemaakt. Voor die gebieden bevat de data dus ook de bebouwing en vegetatie. Van het AHN2 is momenteel de dataset opgenomen die de maaivelddata en alle vegetatie en bebouwing bevat. De planlocatie ligt tussen 6,6 meter (nabij De Dommel) en 7,3 meter boven N.A.P. In figuur 32 is de hoogtekartaart opgenomen.



Figuur 32: Hoogtekartaart van Nederland

Grondwater

In de wateratlas (onderstaande figuren 33) is nogmaals bevestigd dat de Dommel is aangemerkt als water voor de landelijke structuur-bestaand water in bebouwd gebied (beleidskaart). Het perceel is geen overstromingsgebied. Niet is bekend dat zich in het verleden grondwateroverlast ter plaatse heeft voorgedaan. De locatie bevindt zich in een niet-gekarteerd gebied van de wateratlas van de provincie Noord-Brabant. De GHG van het dichtstbijzijnde gekarteerd gebied, ligt omstreeks 0,2 meter onder maaiveld. De GLG ligt in dit gebied op circa 0,6 meter onder maaiveld. Het aandeel verhardingen zal met uitvoering van het project fors afnemen. De toekomstige bebouwing wordt minimaal op dezelfde hoogte als de bestaande bebouwing gerealiseerd; het peil van de begane vloer komt 0,3 tot 0,4 meter boven het maaiveld. Op de locatie zal in die zin weinig veranderen; de ontwateringsdiepte, dit is het verschil tussen het maaiveld en het grondwaterpeil, ondergaat geen wijzigingen.



Figuur 33: Uitsneden wateratlas

Riolering/afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater zal op het gemeentelijk rioleringsstelsel worden afgekoppeld. Er zijn hierbij geen capaciteitsproblemen te verwachten. Het hemelwater en afvalwater worden gezien het gescheiden stelsel dat aanwezig is, gescheiden aangeboden op de perceelsgrens.

Samenvattend zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Met de waarden vanwege de Dommel wordt rekening gehouden (zie ook paragraaf 6.2) en de verharding neemt in oppervlakte af, waardoor geen compensatie nodig is. Voor wat betreft het afvalwater zijn er geen wijzigingen.

Weliswaar ligt de planlocatie in een zone langs de rivier die in de keur wordt beschermd als 'profiel van vrije ruimte' (tot circa 20 meter van de kadastrale grens langs de rivier), welke zone is bedoeld voor doelmatige uitvoering van beheer en onderhoud aan de rivier en voor realisatie van doelen zoals beekherstel. Onomkeerbare werken zijn in beginsel niet toegestaan. Echter in casu is aannemelijk dat het waterschap de zone niet volledig nodig heeft voor onderhoud en realisatie van doelen, en is vergunningverlening voor onomkeerbare werken, zoals het zwembad met poolhouse en steiger/vlonder, in de zone wel voorwaardelijk mogelijk; een strook van 5 meter op particulier

eigendom wordt niet benut voor het zwembad/poolhouse. Temeer er op dit moment ook al sprake is van een volgebouwd en bestraat gebied én omliggende percelen ook reeds zijn bebouwd, is de ontwikkeling voorstelbaar. Er is sprake van een forse verbetering van de situatie en er is geen sprake van belemmering voor de onderhoud van de waterkant, nu er reeds onderhoud wordt uitgevoerd vanaf het water. De locatie leent zich niet voor meandering gelet op het bestaande omliggende gebruik met bebouwing.

Met het waterschap heeft hierover vooraf informeel overleg plaatsgevonden, blijkens mailberichten van onder andere 29 mei 2015 en 15 juli 2015; een formeel en positief advies van 26 augustus 2015 is opgenomen in bijlage 9. In een later stadium zal voor werkzaamheden een watervergunning moeten worden aangevraagd volgens de keur. Lozing van zwembadwater op oppervlaktewater is uitgesloten.

5.6 Ecologie / flora en fauna

Op basis van Natura 2000, de Flora- en faunawet (Ffw) en de Natuurbeschermingswet is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke diersoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Natura 2000 (Vogel- en Habitatrichtlijn)

Door de Europese Unie zijn richtlijnen uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde plant- en diersoorten en leefgebieden in Europa, de zogenaamde Natuur 2000-gebieden. Concrete richtlijnen zijn de Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn. De uitwerking van de Europese richtlijnen is voor de Nederlandse situatie ingebed in de Natuurbeschermingswet. De aanwijzing van gebieden tot beschermd natuurgebied in het kader van de Vogel- of Habitatrichtlijn vindt plaats aan de hand van soortenlijsten van zeldzame of bedreigde plant- en diersoorten.

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet regelt bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa. De provincie is verantwoordelijk voor de vergunningen die in het kader van die wet worden verleend. De Natuurbeschermingswet beschermt drie soorten gebieden:

- Natura 2000-gebieden;
- beschermde natuurmonumenten;
- gebieden die de minister van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie aanwijst naar aanleiding van verdragen of andere verplichtingen.

Als iemand activiteiten of projecten wilt ondernemen in de buurt van zo'n gebied, dan kan het zijn dat een vergunning Natuurbeschermingswet moet worden aangevraagd.

Zoals uit figuur 34 blijkt, ligt een klein deel van het Natura 2000 gebied Kampina en Oisterwijkse Vennen in een cirkel van 3 km rond het plangebied; voor de beoogde ontwikkeling is dit gebied niet relevant. Het gebied is ook aangemerkt als Nationaal Landschap én er is sprake van EHS zoals in paragraaf 3.2 reeds is beschreven.

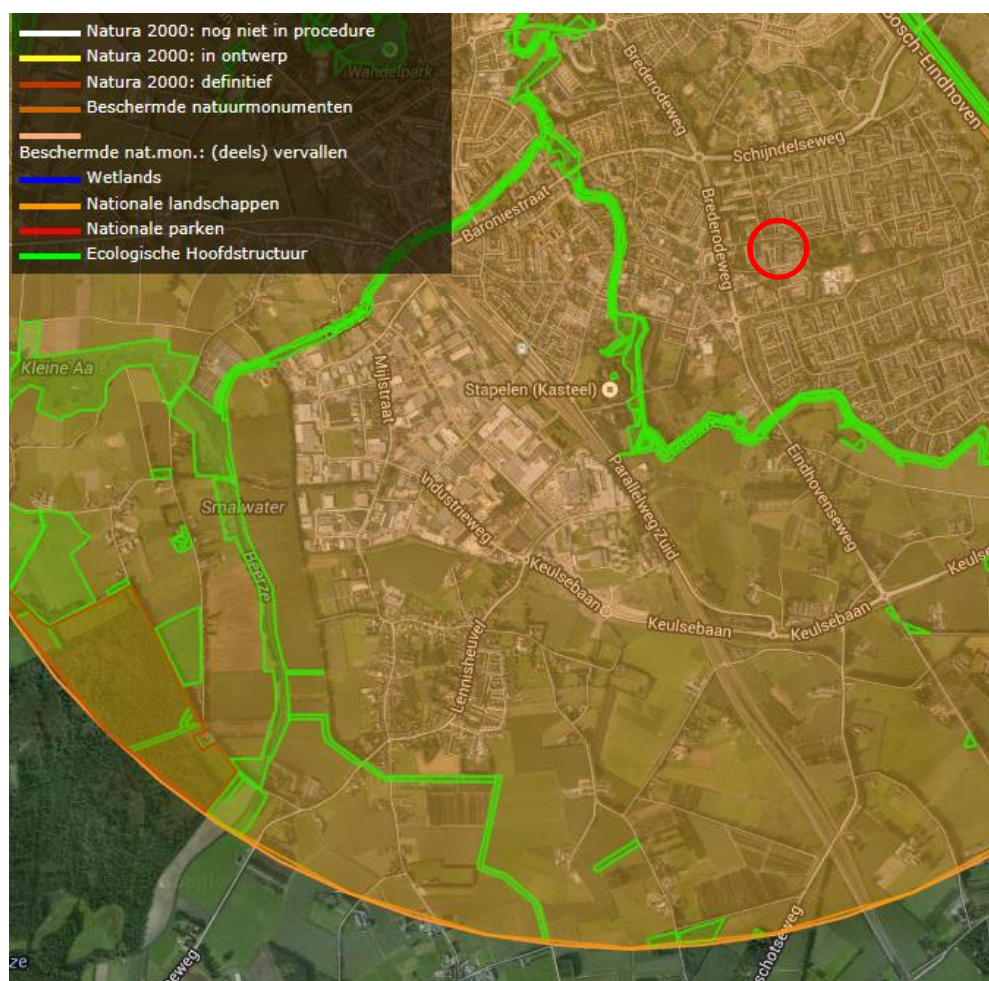
Nationaal landschap

Een Nationaal Landschap is een gebied in Nederland waarvan is aangegeven dat er zich een unieke combinatie van agrarisch gebied, natuur en cultuurhistorie bevindt. In de Nota Ruimte van het Ministerie van VROM uit 2004 (voorloper van SVIR) zijn ze nog als zodanig aangewezen; in de SVIR is dit losgelaten. In de twintig nationaal landschappen zijn natuur en oude cultuurelementen bewaard gebleven en in tegenstelling tot een Nationaal Park biedt het ook plaats voor wonen, landbouw en kleinschalige bedrijven. De locatie ligt in het Nationaal Landschap Het Groene Woud. Dit is een

gebied van 35.000 hectare in de driehoek Eindhoven-Tilburg-'s-Hertogenbosch; het gebied kent een kern van 7.500 hectare aan natuur bestaande uit bossen, moerassen, heide en agrarisch populierenlandschap.

Ecologische Hoofdstructuur

Het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit heeft in 1990 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) geïntroduceerd. De EHS is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het doel van de EHS is de instandhouding en ontwikkeling van deze natuurgebieden, om daarmee een grote aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Het plangebied zelf bevat geen EHS (figuur 35). Wel grenst er een EHS aan de locatie, namelijk de waterloop de Dommel. Deze wordt in tact gelaten. Het beoogde gebruik en de beoogde bebouwing op het perceel is dusdanig beperkt, dat deze de EHS niet belemmert. Temeer nu de bedrijvigheid uit het vigerende bestemmingsplan zwaarder weegt dan de nieuwe beoogde woonbestemming.



Figuur 34: Overzicht natuur

Flora en fauna

De bescherming van plant- en diersoorten is in de Ffw geregeld. De Ffw kent zowel verbodsbepalingen als een zorgplicht. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het zogenaamde nee, tenzij principe. Dat betekent dat alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten in principe verboden zijn. Voor verschillende categorieën soorten en verschillende activiteiten zijn vrijstellingen of ontheffingen van deze verbodsbepalingen mogelijk. Naast de verbodsbepalingen geldt de zorgplicht ten aanzien van alle in het wild levende plant- en diersoorten. De procedures bij ruimtelijke ingrepen en bij bestendig gebruik en beheer zijn aanzienlijk eenvoudiger geworden, aangezien voor de meest algemene soorten er een vrijstelling van de

verbodsbepalingen is. Bij het toepassen van de Ffw wordt een onderscheid gemaakt in een drietal categorieën van beschermde soorten.

1. de algemene beschermde soorten waarvoor ten aanzien van activiteiten in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en bestendig gebruik en beheer een vrijstelling zonder nadere voorwaarden geldt. Ontheffing ten behoeve van andere activiteiten kan worden verleend voor het verjagen, verontrusten, verstoren en onopzettelijk doden van deze groep soorten, mits de gunstige staat van instandhouding niet in geding is. De zorgplicht blijft van kracht;
2. de in Nederland als bedreigd beschouwde soorten waarvoor een strikter beschermingsregime geldt. Vrijstelling geldt als op basis van een goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt. Ontheffing kan worden verleend als geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort;
3. de strikt beschermde soorten, waaronder alle vogel-, plant- en diersoorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn of bij Algemene Maatregel van Bestuur (Besluit aanwijzing dieren- en plantensoorten Ffw, bijlage I) zijn aangewezen als bedreigde soorten, waarvoor voor verstoring geen vrijstelling of ontheffing kan worden verleend. Voor bestendig gebruik en beheer geldt ook voor deze soorten een vrijstelling ten aanzien van de verbodsbepalingen, mits gewerkt wordt op basis van een door de minister goedgekeurde gedragscode. Voor het overtreden van verbodsbepalingen bij ruimtelijke ingrepen is altijd ontheffing noodzakelijk. Ontheffing kan alleen worden verleend als er geen andere bevredigende oplossing voorhanden is, er sprake is van een in de wet genoemde reden van openbaar belang en er geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Daarnaast is er een kleine categorie van zeldzame soorten die op Bijlage II van de Habitatrichtlijn voorkomen, maar niet beschermd zijn op grond van de Ffw. Derhalve bestaat er geen noodzaak of mogelijkheid ontheffing aan te vragen voor ingrepen die deze soorten kunnen beïnvloeden. Deze soorten zijn echter beschermd in de Speciale Beschermingszones, die ten behoeve van deze soorten zijn ingesteld. Voor het plegen van ingrepen in zulke gebieden geldt altijd het afwegingskader van de Habitatrichtlijn.

Alle vogelsoorten hebben een bepaalde mate van bescherming. Er geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Daarbij kan het naast broedende vogels, ook gaan om vogels die hun verblijfplaats het hele jaar gebruiken en ook jaarrond beschermd zijn. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. Ten aanzien van vogelsoorten geldt dat, indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden, geen overtreding plaats zal vinden van de wetgeving ten opzichte van volgens. Het aanvragen van een ontheffing is dan niet aan de orde. De Ffw kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het gaat erom of er een broedgeval is. De periode april tot half juli kan globaal worden aangehouden voor het niet uitvoeren van werkzaamheden.

Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt een zogenaamde algemene zorgplicht. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te voorkomen.

De locatie bestaat hoofdzakelijk uit bebouwing en verhard oppervlak; groen is nauwelijks aanwezig. Op de locatie was sprake van veel bedrijvigheid. De kans dat zich hier rust- en/of verblijfplaatsen van beschermde soorten bevinden is zeer klein. Het aanwezige groen zal niet worden gerooid.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit ecologisch opzicht geen belemmeringen voor woningbouw bestaan.

5.7 Luchtkwaliteit

Doel van de Wet luchtkwaliteit 2007 is het verbeteren van de luchtkwaliteit waarbij gewenste ruimtelijke ontwikkelingen doorgang kunnen vinden. In deze wet is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Voor luchtkwaliteit is stikstofdioxide het meest maatgevend. Daarnaast zijn ook de concentraties van fijn stof van belang. Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (AmvB), verder te noemen het Besluit NIBM, legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof en daarmee geen verdere toetsing nodig is. De Ministeriële Regeling, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat onder meer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijvoorbeeld emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen). Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3% van de grenswaarde voor het jaargemiddelde concentratie van fijn stof en stikstofdioxide. Dit komt overeen met 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor zowel fijn stof als stikstofdioxide. Voor woningbouw aan één ontsluitingsweg is een grens van 1500 woningen bepaald. Het project in Boxtel ligt heel ver onder deze grens. Het project leidt dus 'niet in betekenende mate' tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit is niet alleen het Besluit NIBM maar ook het Besluit gevoelige bestemmingen. De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig. Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen als bedoeld in dit besluit. Bovendien ligt de planlocatie niet binnen dergelijke zone.

Op de website van het milieu- en natuurplanbureau zijn grootschalige concentratiekaarten (GCN-kaarten) van luchtverontreinigende stoffen opgenomen. De kaarten geven een beeld van de luchtkwaliteit in Nederland en hebben betrekking op zowel recente als toekomstige jaren. Voor het jaar 2020 is de achtergrondconcentratie in het projectgebied voor stikstofdioxide circa 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor fijn stof is dit circa 21 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De grenswaarden zijn in 2020 voor stikstofdioxide 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor fijn stof 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Dit betekent dat de achtergrondconcentraties ver onder de normen blijven.

Een en ander betekent dat een luchtkwaliteitonderzoek niet noodzakelijk is en dit aspect geen belemmering vormt voor de voorgestane ontwikkeling.

5.8 Externe veiligheid

Doel van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het besluit legt eisen op aan bedrijven waarvan het plaatsgebonden risico (PR) hoger is of kan zijn dan 10-6 per jaar, waaronder inrichtingen die vallen onder het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO) 1999 en inrichtingen die vallen onder de richtlijnen van de Publicatie Gevaarlijke Stoffen deel 15 van de onafhankelijke Adviesraad Gevaarlijke Stoffen. Als de afstand tot een risicovolle activiteit maar groot genoeg is, is er sprake van 100% veiligheid. Maar deze afstand kan kilometers groot zijn. Nederland is te klein om deze afstanden te hanteren. Daarom is gekozen voor het hanteren van een basisbeschermingsniveau. Dit wordt geconcretiseerd door toepassing van grens- en richtwaarden PR. Het PR is de kans dat een persoon die permanent op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeluk. Dit risico wordt

uitgedrukt in de overlijdenskans per jaar. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een transportroute.

Er zijn verschillende normen voor risico's als gevolg van risicovolle activiteiten bij bedrijven en het transport van gevaarlijke stoffen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en in bestaande en in nieuwe situaties. Voor kwetsbare objecten zoals woningen, ziekenhuizen en scholen gelden de strengste eisen.

Ingeval er sprake is van kwetsbare objecten waarbij het PR groter is dan 10⁻⁵ dan dient binnen drie jaar de risicovolle inrichting gesaneerd te worden. Ook buiten de PR-contouren bestaat nog een invloedsgebied waarbinnen groepen personen slachtoffer kunnen worden van een ongeval. Daarom moet ook het groepsrisico (GR) worden onderzocht. De hoogte van het GR is niet ruimtelijk weer te geven, wel het invloedsgebied waarover het GR wordt berekend. Het GR geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval worden getroffen. Voor het GR gelden oriënterende waarden. Over elke overschrijding van de oriënterende waarde en over de toename van het GR moet verantwoording worden afgelegd. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden.

In het BRZO staan criteria die aangeven welke bedrijven zoveel gevaarlijke stoffen hebben, dat er een risico van een zwaar ongeval bestaat. Voor deze bedrijven gelden strengere regels dan normaal. Er wordt binnen de groep BRZO bedrijven nog onderscheid gemaakt tussen een zware en een lichtere categorie. De lichtere categorie wordt ook wel Preventiebeleid Zware Ongevallen genoemd, omdat deze bedrijven een preventiebeleid moeten hebben en een veiligheidsbeheersysteem. Bedrijven van de zware categorie moeten tevens een risicoanalyse uitvoeren en een veiligheidsrapport opstellen.

Het beoogde gebruik van het plangebied betreft geen risicovolle activiteit, wel betreft het initiatief een (beperkt) kwetsbaar object als bedoeld bij externe veiligheid. Op grond van de provinciale kaart (figuur 35) zijn in of in de directe omgeving van het beoogde plangebied de navolgende relevante risicobronnen aanwezig:

- ammoniakkoelinstallaties bij Vion en Distrifresh;
- defensiepijpleiding;
- aardgasleiding;
- spoorlijn;
- tankstation lpg.

Uit de beoordeling van de risicobronnen, ook in andere bestemmingsplannen in de kern van Boxtel, blijkt dat de projectlocatie niet gelegen is binnen een PR 10⁻⁶ contour voor het plaatsgebonden risico. De risicobronnen liggen op een minimale afstand van 650 meter.



Figuur 35: Uitsnede provinciale risicokaart

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid de ontwikkeling niet belemmert.

5.9 Overige belemmeringen, kabels en leidingen

Er zijn geen overige belemmeringen bekend. Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden zal een Klic-melding worden uitgevoerd, waardoor eventueel overige aanwezige kabels en leidingen aangetoond kunnen worden waarmee rekening gehouden dient te worden bij werkzaamheden.

5.10 Verkeer en parkeren

Het Gemeentelijk verkeers- en vervoerplan 2008-2020 (GVVP) geeft een overzicht van maatregelen die nodig zijn om de gemeente Boxtel voor de komende jaren leefbaar, verkeersveilig en bereikbaar te houden. In het zuidelijk deel van de Clarissenstraat zijn maatregelen (1-richtingsverkeer) genomen.

Per woning moet rekening gehouden worden met 6 verkeersbewegingen gemiddeld per dag. Gelet op de huidige verkeersintensiteiten op de Clarissenstraat leidt de toename met 12 bewegingen niet tot problemen.

De gemeente Boxtel heeft haar parkeerbeleid in 2007 vastgelegd in de notitie 'Parkeernormen Gemeente Boxtel'. Voor de ontwikkeling van een dure woning in het centrum wordt uitgegaan van een parkeernorm (parkeerkerncijfers tabel 1.1) van 2,0 op eigen terrein, inclusief 0,3 plaats voor bezoekers. Vervolgens moet getoetst worden met eventuele reductiefactoren, zoals die voor diverse parkeervoorzieningen gelden (tabel 2.1). Het plan -woningbouw op ruime percelen- kent een dubbele/lange inrit en voldoet daarmee ruimschoots aan het parkeerbeleid.

5.11 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. In de nota wordt aangegeven dat bij ruimtelijke plannen onder andere ingegaan moet worden op bereikbaarheid, beeldkwaliteit, veiligheid, kwaliteit en cultuurhistorie. In de nota wordt aangegeven dat op het thema duurzaamheid het bestemmingsplan de mogelijkheid geeft om:

- bepaalde activiteiten te weren;
- te zorgen voor een goede balans in: natuurwaarden, waterbeheer, bodem- en luchtkwaliteit;
- kaders aan te geven voor mobiliteitsvraagstukken;
- planregels op te nemen om duurzame energie installaties te ontwikkelen.

In de nota wordt voorgesteld om het toetsingsinstrument GPR gebouw te gebruiken. Hierbij worden naast energie ook materialengebruik, water, gezondheid, woonkwaliteit (gebruikskwaliteit) en afval getoetst. De gemeente Boxtel hanteert voor utiliteitsbouw en woningbouw een GPR-score van 6,5 gemiddeld met als prioritair thema energie. Op het prioritaire thema zal minimaal een GPR-score van 7,5 behaald moeten worden. Een voor- en nacontrole op GPR is onderdeel van het volgen van het bouwproces.

Het voorliggende bouwplan zal voldoen aan de gestelde randvoorwaarden aan het duurzaam bouwen.

5.12 Milieu Effect Rapportage

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. Er bestaan bepaalde inhoudelijke vereisten voor het toetsen of sprake is van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze inhoudelijke vereisten staan benoemd in bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r. In deze richtlijn staan drie aspecten waaraan de voorgenomen activiteiten in een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan getoetst worden:

1. kenmerken van het project;
2. plaats van het project;
3. kenmerken van het potentiële effect.

In het plangebied in het bestaand stedelijk gebied van Boxtel wordt de mogelijkheid geboden om twee nieuw hoofdgebouwen c.q. twee woningen te realiseren. Deze ontwikkeling dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waaraan de resultaten van de toetsing juncto art. 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt ten gevolge van de natuurwaarden. Het ontwikkelingsgerichte delen van plan liggen niet in de directe nabijheid van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied en overig beschermd natuurgebied (Natura 2000). Op basis van de in het kader van het onderhavige plan onderzochte aspecten blijkt dat van externe werking op een Natura 2000 gebied geen sprake kan zijn. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt. Het plangebied is eveneens niet gelegen in een Bèlvéderegebied. In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen. Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

5.13 Retrospectieve toets

Een retrospectieve toets geeft aan welke situaties in bouw en gebruik er bestaan die niet in overeenstemming zijn met de vigerende bestemmingsplannen en verleende vrijstellingen. In een dergelijke toets wordt aangegeven in welke situaties een nieuwe bestemming wordt gegeven, waarmee een strijdige situatie gelegaliseerd wordt. In een retrospectieve toets wordt een verantwoording gegeven voor bestemmingsregelingen die (behoorlijk) afwijken van de situatie zoals die in het voorgaande bestemmingsplan waren opgenomen. In paragraaf 1.4 is feitelijk reeds aangegeven op welke onderdelen het voornemen tot herstructurering een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk maakt. Regels omtrent bestemming, gebruik en maatvoering passen niet (volledig) én de natuurbepalingen moeten worden vastgelegd.

Het bestemmingsplan is echter niet opgesteld om bestaande strijdige situaties te legaliseren. Zodoende blijft de retrospectieve toets beperkt.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Clarissenstraat 31-33' kan gekarakteriseerd worden als een compact ontwikkelingsplan. Eén en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een gedetailleerd kaartbeeld en een uniforme opzet van de bepalingen, waarbij veelal is aangesloten bij de bestemmingen en systematiek uit het vigerende en recente omliggende bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan wordt digitaal opgesteld en ontsloten volgens de SVBP2012/IMRO2012, daar waar deze regelingen in het vigerende bestemmingsplan nog niet beschikbaar worden. Ook moet rekening gehouden worden met de inmiddels in werking getreden Wabo.

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit een set regels met bijbehorende geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0757.BP05Clarissens3133-VST1. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De regels vallen in vier hoofdstukken uiteen. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels, hoofdstuk 2 regelt de bestemmingen, hoofdstuk 3 omvat de algemene regels en in hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en de slotregels weergegeven.

6.2 Toelichting op de bestemmingen

1 INLEIDENDE REGELS

Begrippen (artikel 1)

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 woorden toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

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

2 BESTEMMINGSREGELS

Natuur (artikel 3)

Delen van de oevers van de Dommel zijn -in verband met de realisatie en het behoud van een ecologische verbindingzone- bestemd als 'Natuur'. In verband hiermee is een aanlegvergunningstelsel opgenomen in de bestemmingsplanregels. Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan, met uitzondering van het onoverdekte zwembad met poolhouse met aanverwante werken/werkzaamheden zoals de aanleg van een steiger en/of vlonder. Dit zwembad met poolhouse wordt minimaal 5 meter uit de perceelsgrens van de Dommel gerealiseerd; met een functieaanduiding 'wonen' wordt dit zeker gesteld.

Wonen (artikel 4)

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen al dan niet in combinatie met kamerbewoning en/of de uitoefening van een beroep aan huis met de daarbij behorende tuinen en erven, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen. Maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van het beroep aan huis met een maximum van 80 m². De bebouwingsregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen. Ook zijn bevoegdheden tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels en de gebruiksregels opgenomen. Specifiek is een regeling opgenomen voor een bedrijf aan huis, mantelzorg en bed & breakfast.

3 ALGEMENE REGELS

Anti-dubbeltelregel (artikel 5)

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een bouwvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen. Doel van deze zogenaamde dubbeltelregel is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen 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, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels (artikel 6)

In dit artikel zijn algemene bouwregels opgenomen voor ondergeschikte bouwdelen.

Algemene gebruiksregels (artikel 7)

In dit artikel is bepaald dat strijdig gebruik niet toelaatbaar is.

Algemene afwijkingsregels (artikel 8)

In dit artikel zijn enkele algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen onder andere geringe wijzigingen in de plaats en de richting van onder meer bebouwingsgrenzen en afstanden, percentages en maatvoeringen.

Algemene wijzigingsregels (artikel 9)

In dit artikel is de bevoegdheid opgenomen om het plan te wijzigen bij overschrijding van bestemmingsgrenzen.

4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Overgangsrecht (artikel 10)

In lid 1 zijn de overgangsregels ten aanzien van het bouwen opgenomen. Bouwwerken die, op het moment dat het bestemmingsplan in werking is, bestaan of (kunnen) worden gebouwd met inachtneming van de Wabo en die afwijken van het bestemmingsplan mogen gedeeltelijk worden veranderd of vernieuwd mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot. Is het bouwwerk verloren gegaan naar aanleiding van een calamiteit dan mag het bouwwerk volledig worden vernieuwd of veranderd mits de bouwaanvraag daarvoor binnen 2 jaar na de calamiteit wordt ingediend. Het voorgaande geldt niet voor bouwwerken die zonder Omgevingsvergunning voor het bouwen zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan en voor illegaal gebruik van bouwwerken.

Lid 2 betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken, dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit plan in werking treedt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor niet wordt vergroot.

Slotregel (artikel 11)

In dit artikel is ten slotte de naam van het bestemmingsplan opgenomen.

6.3 Handhaving

Het bestemmingsplan vormt de juridische vertaling van het ruimtelijk beleid dat de komende periode van tien jaar gevoerd zal worden. Naast een evenwichtig en doelmatig opgezet bestemmingsplan is bij de realisering van de ruimtelijke doelstellingen een actieve opstelling van de gemeente gewenst

om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan en anderzijds zo mogelijk ook gewenste ontwikkelingen actief te stimuleren. Ruimtelijk beleid is dynamisch van aard. Bij de uitvoering van het ruimtelijk beleid heeft de gemeente naast het bestemmingsplan en het daaraan gekoppelde vergunningstelsel meerdere instrumenten, waaronder bekendheid geven aan en draagvlak creëren voor het ruimtelijk beleid, en toezicht en handhaving. Bij het opstellen van het bestemmingsplan wordt gestreefd naar helderheid in regelgeving, zodat in praktijk geen misvattingen kunnen ontstaan.

De term handhaving wordt vaak eng uitgelegd als uitsluitend het toepassen van sancties achteraf, zoals bestuursdwang en dwangsommen. Dit wordt de repressieve vorm van handhaving genoemd. Handhaving bestaat echter ook uit het stellen van normen, het geven van voorlichting en het houden van toezicht op een goede uitvoering. Dit is de preventieve invalshoek. In de meest optimale situatie zou sanctionering niet nodig moeten zijn.

De gemeente heeft de beginselplicht om het bestemmingsplan te handhaven. De mogelijke vervolgstappen zijn het toepassen van het overgangsrecht, het rechtstreeks legaliseren binnenplannen, het legaliseren na afwijking en het aanschrijven en toepassen van bestuursdwang. In bijzondere situaties kan een afwijking van het bestemmingsplan worden gedoogd. Van belang is om eenmaal geconstateerde afwijkingen gestructureerd en zo mogelijk integraal af te handelen. In de Wro wordt voorgeschreven dat er jaarlijks gerapporteerd wordt over het gevoerde beleid. In dat kader zal ook verantwoording worden afgelegd over het handhavingsbeleid.

Het integrale handhavingsbeleid 2012-2014 uit Boxtel beschrijft de keuzes die het college van burgemeester en wethouders maakt over de handhaving van regels voor de (leef)omgeving. Het geeft invulling aan de wenselijkheid en aan de taak om overeenkomstig de Wabo te handhaven. Samenwerking op het gebied van handhaving in het omgevingsrecht vindt plaats overeenkomstig de daarover binnen de samenwerkingsverbanden gemaakte afspraken. Een uitgangspunt van dit handhavingsbeleid is dat het onderdeel uitmaakt van een beleidscyclus waarbij er sprake is van een onlosmakelijke verbinding tussen visie (beleid), programmering en uitvoering. Hiermee wordt gestreefd naar een optimale afstemming binnen deze cyclus. Met het opstellen van een integraal handhavingsbeleid en een uitvoeringsprogramma voor het jaar 2012 beoogt de gemeente Boxtel te komen tot een beleid en een uitvoeringsprogramma dat een cyclisch karakter heeft. Gedurende de cyclus kan worden bepaald of de doelstellingen nog worden behaald en of er bijsturing in het beleid en de uitvoering plaats dient te vinden. Evaluatie maakt daarom een wezenlijk onderdeel uit van deze cyclus. Na de evaluatie kan worden bekeken of het beleid dient te worden aangepast.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

7.1 Regelgeving grondexploitatie

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van deze afdeling is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. Hieronder valt onder meer de bouw van een of meer woningen. In de Wro (artikel 6.12, lid 2) is tevens opgenomen dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen dan wel als kostenverhaal anderszins is verzekerd. Dit is het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of de ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie.

In het voorliggende bestemmingsplan worden woningen gerealiseerd, zodat van een bouwplan sprake is. Voor dit bestemmingsplan wordt gekozen voor een anterieure overeenkomst. Ambtelijke kosten, kosten voor het bestemmingsplan en eventuele planschade enzovoorts worden hierin opgenomen. Conform artikel 6.12 Wro jo artikel 6.2.1 Bro hoeft derhalve niet voldaan te worden aan de beginselplicht tot het vaststellen van een exploitatieplan.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6, sub f Bro is ook aandacht geschonken aan de economische uitvoerbaarheid van het plan. Uit een exploitatieoverzicht, dat vertrouwelijk aan de gemeente terinzage kan worden gegeven, blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is. Initiatiefnemer bekostigt het project uit eigen middelen, met aangevuld ISV-gelden voor de sloop. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is niet langer sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen.

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak

8.1 Maatschappelijke toetsing

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en dit is in de Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. In het kader van onderhavig bestemmingsplan vindt geen inspraak plaats. Daar is voor gekozen omdat de ontwikkeling niet van grote importantie is voor de totale dorpsgemeenschap en het toekomstig gebruik voor wonen passend is binnen de directe omgeving. Wel is het plan aan de gemeenteraad voor beeldvorming toegelicht, mede om te voorkomen dat de gemeenteraad pas bij de besluitvorming omtrent vaststelling met het plan wordt 'geconfronteerd'.

Bovendien zijn de direct omwonenden/betrokkenen vooraf in maart en mei 2015 van het plan in kennis gesteld en geïnformeerd door de initiatiefnemer. De omwonenden hebben daartoe een verklaring opgesteld, welke aan de gemeente beschikbaar is gesteld.

Het ontwerp-bestemmingsplan is met ingang van 18 september 2016 zes weken terinzage gelegd, waarbij de mogelijkheid is geboden zienswijzen in te dienen, alvorens de gemeenteraad een besluit omtrent vaststelling zal nemen. Geen zienswijzen zijn in deze periode ingediend. Het plan wordt, in Dezta-formaat, digitaal ontsloten via de gemeentelijke website en de landelijke website ruimtelijkeplannen.nl. In de Staatscourant en het gemeentelijk weekblad is en wordt van de procedure kennisgegeven.

8.2 Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, het waterschap, met Rijks- en provinciale diensten et cetera. Voor dit plan is onder meer overleg -op digitale wijze- gepleegd met:

- Provincie Noord-Brabant;
- Waterschap de Dommel.

De formele en positieve vooroverlegreacties van de provincie en het waterschap zijn in bijlage 9 opgenomen.