

Ontwerpbestemmingsplan

Hoek Breukelsestraat/Ons Doelstraat, Boxtel

Gemeente Boxtel



Ontwerpbestemmingsplan

Hoek Breukelsestraat/ Ons Doelstraat, Boxtel

Gemeente Boxtel

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:500

Datum:

19 november 2010

Projectgegevens:

TOE02-RDN00001-01A

RAO01-RDN00001-01A

TEK02-RDN00001-01A

REG02-RDN00001-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.0757.BP05HOEKBREUDOEL-OTW1

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Bij het plan behorende stukken	1
1.4	Vigerend bestemmingsplan	1
1.5	Leeswijzer	2
2	Bestaande situatie plangebied	3
2.1	Ruimtelijke structuur	3
2.2	Functionele structuur	4
3	Beleidskader	5
3.1	Nationaal en provinciaal beleid	5
3.2	Gemeentelijk beleid	6
3.3	Conclusie	6
4	Planbeschrijving	7
4.1	Bouwplan	7
4.2	Vertaling naar het bestemmingsplan	7
5	Milieuhygiënische en planologische aspecten	11
5.1	Water	11
5.2	Bodem	14
5.3	Geluid	15
5.4	Luchtkwaliteit	16
5.5	Externe veiligheid	17
5.6	Hinderlijke bedrijvigheid	17
5.7	Kabels en leidingen	18
5.8	Flora en fauna	18
5.9	Archeologie en cultuurhistorie	19
6	Het bestemmingsplan	21
6.1	Het juridische plan	21
6.2	Beschrijving van de bestemmingen	21
7	Haalbaarheid	23
7.1	Financieel	23
7.2	Maatschappelijk	23
8	Bronnen	25
8.1	Boeken en rapporten	25
8.2	Websites	25

Bijlagen

- IDDS (februari 2010), Verkennend bodemonderzoek Breukelsestraat hoek Ons Doelstraat te Boxtel
- Croonen Adviseurs (2010) Rapport akoestisch onderzoek Hoek Breukelsestraat/ Ons Doelstraat te Boxtel
- Becker & Van de Graaf (23 maart 2010), Archeologisch bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase Breukelsestraat Boxtel
- Gemeente Boxtel (23 maart 2010), Selectieadvies archeologische monumentenzorg
- Ingebrachte vooroverlegreacties (VROM-inspectie, Waterschap, provincie Noord-Brabant)



percelen
Breukelsestraat –
Ons Doelstraat

Luchtfoto's met aanduiding plangebied (maps.google.nl).

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Voorliggend bestemmingsplan betreft de percelen op de hoek van de Breukelsestraat en de Ons Doelstraat te Boxtel, kadastraal bekend als 'Gemeente Boxtel, sectie F, nummers 6461 en 6462'. Voor dit perceel is het initiatief ontstaan twee woningen te realiseren, één woning ter vervanging van de gesloopte c.q. afgebrande woning aan de Breukelsestraat 38 en één nieuwe woning. De gemeente Boxtel is voornemens medewerking te verlenen aan de bouw van twee woningen op deze locatie.

De voorgenomen ontwikkeling past echter niet binnen het voor het plangebied vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkelingen toch mogelijk te maken, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in een adequate juridisch planologische regeling voor de toegestane bebouwing en het toegestane gebruik in het plangebied.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bevindt zich tussen de spoorzone en het centrum van Boxtel. Het ligt op de hoek van de Breukelsestraat en de Ons Doelstraat. In de huidige situatie betreft het een braakliggend terrein. Op dit perceel heeft vroeger één woning gestaan.

Rond het plangebied bevinden zich voornamelijk grondgebonden woningen. Ten zuiden van het plangebied, op de hoek van de Breukelsestraat en de Julianastraat is een appartementencomplex gesitueerd. Direct naast het plangebied bevindt zich een Chinees restaurant.

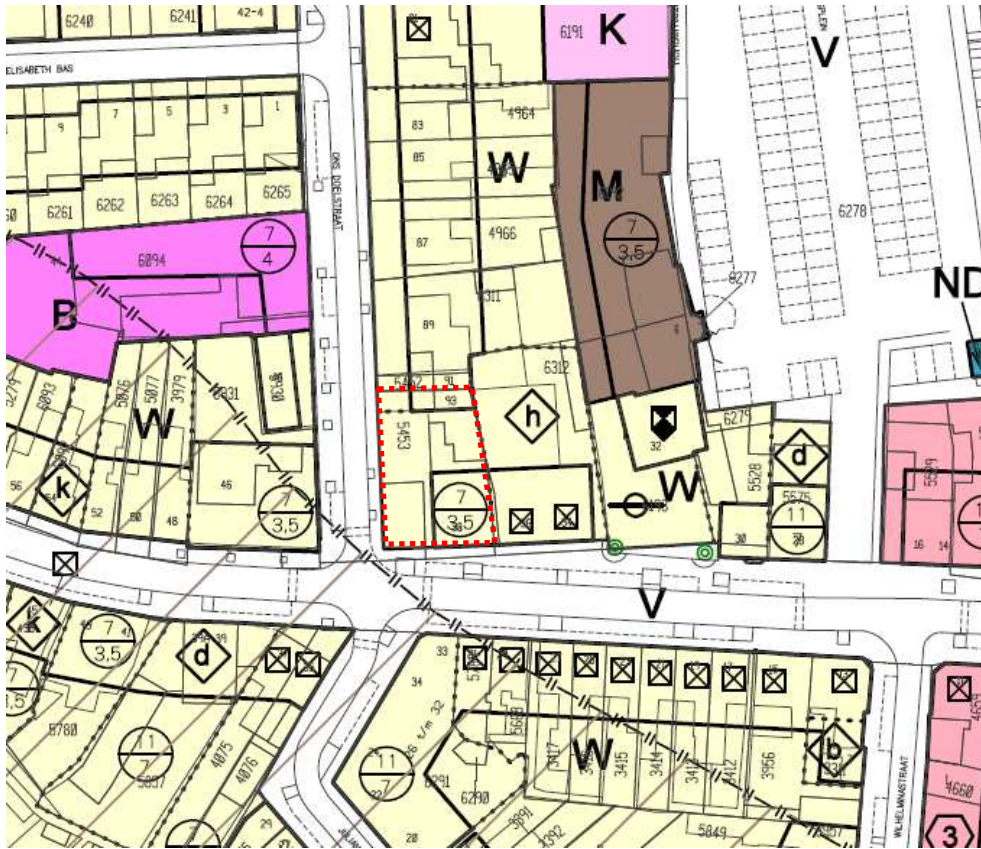
1.3 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie (onder)delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en voorliggende toelichting waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Centrum'. Dit bestemmingsplan is op 28 juni 2007 door de gemeenteraad vastgesteld. In dit bestemmingsplan is de locatie bestemd als woondoeleinden (W).

Voorgenomen ontwikkeling past in functioneel opzicht binnen het vigerend bestemmingsplan maar is in strijd met de bebouwingsregeling. Om deze reden is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.



Uitsnede plankaart van het bestemmingsplan 'Centrum'.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin de bestaande situatie beschreven is. Hoofdstuk 3 bevat een korte samenvatting van de relevante beleidstukken. In hoofdstuk 4 wordt de planopzet beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op de milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. De hoofdstukken 6 en 7 bevatten respectievelijk een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling en een toelichting op de gevolgde procedures.

2 Bestaande situatie plangebied

2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied bevindt zich aan het historische bebouwingslint Breukelsestraat. De andere straat grenzend aan het plangebied is de Ons Doelstraat. Beide straten vallen binnen een volksbuurt, dichtbij het centrumgebied. Het bebouwingsbeeld van deze volksbuurt wordt grotendeels bepaald door woningen met één of twee bouwlagen en een kap.

De Breukelsestraat is uitgegroeid tot een rij van aaneengesloten woningen, waar eerder slechts sprake was van gespreide lintbebouwing. De bebouwing aan de Breukelsestraat kent veel variatie door verschil in dakopbouw, dakrichting en het aantal bouwlagen. De woningen verschillen ook in positionering, waardoor er geen rechte rooilijn aanwezig is. Ons Doelstraat is meer planmatig tot stand gekomen. Ten noorden van het plangebied bevinden zich voornamelijk twee-onder-een-kapwoningen. Hier is eenduidige bouwhoogte en rooilijn te vinden. Het kruispunt van beide woonstraten wordt gedomineerd door een appartementencomplex van drie bouwlagen. Dit appartementencomplex is gelegen ten zuiden van het plangebied



Het zuidelijke deel van Ons Doelstraat en het westelijke deel van de Breukelsestraat.



Het plangebied ingeklemd tussen de woonbebouwing van de Ons Doelstraat en het Chinese restaurant van de Breukelsestraat.

Het plangebied is ook onderdeel van het bebouwingslint en heeft dezelfde ruimtelijke indeling gehad als de overige percelen in het historische lint. Hedendaags is het plangebied braakliggend, omdat de voormalige woning is afgebrand.

2.2 Functionele structuur

De omgeving bevat voornamelijk de functie wonen. De concentratie niet-dagelijkse detailhandel en horeca is gematigd aanwezig in deze buurt. Aan het plangebied grenst een restaurant en aan de overzijde van de Breukelsestraat is een opticien aanwezig. Voor het karakter van de buurt is het van belang dat de woonfunctie op het perceel behouden blijft.

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling moet passen binnen het vigerende beleid op zowel rijksniveau, provinciaal en gemeentelijk niveau. Er is daarom een analyse uitgevoerd van de beleidsstukken die voor de ontwikkeling en het plangebied relevant zijn. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling in het plangebied hierop inspeelt.

3.1 Nationaal en provinciaal beleid

De ontwikkeling moet ten eerste passen binnen het nationaal en provinciaal beleid. In de Nota Ruimte wordt aangegeven dat inbreiden de voorkeur heeft boven uitbreiden. Het provinciaal beleid borduurt hier met de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO, vastgesteld op 1 oktober 2010) op voort. De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

Op de Structurenkaart van de Structuurvisie ligt het plangebied in 'overig stedelijk gebied'. Binnen dit gebied is verdere verstedelijking mogelijk.

Het wensbeeld dat de provincie in de Structuurvisie heeft weergegeven is nader uitgewerkt in de Verordening Ruimte, een planologisch instrument waarin de provincie regels kan formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden.

De Verordening Ruimte bestaat uit twee delen. Fase 1 van de verordening is vastgesteld op 23 april 2010 en is in werking getreden op 1 juni 2010. Fase 2 van de verordening is een herziening van fase 1, waarbij de verordening op onderdelen wordt aangevuld en gewijzigd. Het ontwerp van de Verordening Ruimte fase 2 heeft ter inzage gelegen. Inwerkingtreding van deze fase is voorzien met ingang van 1 januari 2011.

Op de bij de Verordening Ruimte behorende kaarten ligt het plangebied eveneens binnen stedelijk gebied. Binnen dit gebied zijn bestemmingsplannen die een stedelijke ontwikkeling voorzien, toegestaan.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een verdichting van het bestaand stedelijk gebied van Boxtel en past hiermee binnen de nationale en provinciale beleidsuitgangspunten, en met name het streven tot zuinig ruimtegebruik.

3.2 Gemeentelijk beleid

Op gemeentelijk niveau vormt de StructuurvisiePlus, vastgesteld op 24 januari 2002, een belangrijk beleidsdocument voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Boxtel. Voor het stedelijk gebied wordt in de visie ingezet op de ontwikkeling van 300 woningen binnen het bestaand stedelijk gebied naast de lopende projecten in de periode tot 2015. Er wordt onderscheid gemaakt tussen herstructureringslocaties in de kernen Liempde en Lennisheuvel, herstructureringslocaties binnen de bestaande woongebieden van de kern Boxtel en herstructureringslocaties in het centrumgebied van Boxtel. Uitgangspunt is dat herstructureringslocaties de ruimtelijke kwaliteit moeten vergroten, de overlast verminderen en bijdragen aan de identiteit van de gemeente. Dit betekent onder andere dat waardevol groen in de kernen behouden moet blijven. Daarnaast is slechts op een beperkt aantal plaatsen hoogbouw mogelijk.

Daarnaast is door de gemeente Boxtel een Woonvisie opgesteld. Hierin wordt gewezen op intensivering van het stedelijk gebied. Tevens wordt er aandacht geschonken aan de doorstroom in de woningmarkt en wordt particulier opdrachtgeverschap bevorderd en gestimuleerd.

De realisatie van de twee grondgebonden woningen in het plangebied, gelegen in het bestaand stedelijk gebied, past in de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid.

3.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied betreft een kleinschalige herstructurering van het bestaand stedelijk gebied van Boxtel. De ontwikkeling is niet in strijd met het vigerend landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid.

4 Planbeschrijving

4.1 Bouwplan

4.1.1 Ruimtelijk

De twee woningen op de hoek van de Breukelsestraat en de Ons Doelstraat zijn bereikbaar via de Ons Doelstraat. De hoekwoning is tweezijdig georiënteerd en sluit qua rooilijn aan op de bebouwing van de Breukelsestraat, wat zorgt voor een continuering van de rooilijn.

Het appartementencomplex zorgt met zijn grotere bouwhoogte samen met dit bouwplan voor een accentuering van het kruispunt. De woningen bestaan uit twee bouwlagen en een kap. De hoekwoning heeft tevens een kelder. Beide woningen beschikken over een berging, deze is vanaf de straatkant bereikbaar. Ook de ontsluiting van de tuinen gebeurt via de berging.

In de straatwand van de Ons Doelstraat is een geleding aanwezig door de bouwhoogte van de bergingen. De bebouwingswand wordt als het ware opgedeeld in meerdere kleinere bouwmassa's.

Beide woningen hebben een intern balkon. Het balkon van de hoekwoning kijkt uit over het kruispunt. Onder dit balkon bevindt zich de voordeur.

4.1.2 Functioneel

Behalve de woonfunctie krijgt één van de woningen ook een kantoor aan huis.

4.1.3 Parkeren/verkeer

Parkeren wordt deels opgelost op eigen terrein, voor de bergingen, en deels in de openbare ruimte. Met deze parkeerplaatsen wordt er voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm.

Voor het realiseren van de parkeerplaatsen in de openbare ruimte wordt een deel van het trottoir met één meter verschoven richting de nieuwbouw. Zo wordt extra ruimte gecreëerd om de parkeerhavens te realiseren. De voorste perceelsgrens ligt ter hoogte van het bouwplan dan ook iets terug ten opzichte van de andere tuinen in de Ons Doelstraat.

4.2 Vertaling naar het bestemmingsplan

Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor het bestemmingsplan. De twee woningen hebben de bestemming 'Wonen' gekregen. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor woningen. Binnen het bouwvlak zijn twee geschakelde woningen mogelijk. Voor het bouwen van gebouwen geldt, dat gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd, waarbij het bouwvlak relatief strak om de bebouwing ligt. De bouwhoogte betreft negen meter met een goothoogte van zes meter, dit is ruimer dan het bouwplan om enige flexibiliteit te behouden.



Het bouwplan (bron: Architectenbureau Frans van der Eerden).



Doorsnede en gevelaanzicht van de twee woningen (bron: Architectenbureau Frans van der Eerden).

Ook voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen. Tevens is er met een regel ruimte opgenomen voor ondergronds bouwen binnen het bouwvlak.

De gronden mogen tevens gebruikt worden voor (voor)tuinen, al dan niet voor gezamenlijk gebruik.

Verder is er voor het trottoir en de parkeerhavens de bestemming 'Verblijfsdoeleinden' opgenomen.

De systematiek sluit aan op het bestemmingsplan Centrum, te Boxtel. Waardoor onder andere regels betreffende minimale aan te houden afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen en bouwwerken geen gebouwen zijnde overeen komen. De regeling is aangepast met betrekking tot de Wro en de RO standaarden 2008.

5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

5.1 Water

5.1.1 Regelgeving en bevoegdheid

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Formeel kent de Waterwet twee waterbeheerders: het rijk, als de beheerder van de rijkswateren, en de waterschappen, als de beheerders van de overige wateren (waterkwantiteit en –kwaliteit). De waterschappen zijn ook verantwoordelijk voor het beheer van de waterkeringen en het zuiveringsbeheer. Het plangebied valt onder beheer van Waterschap De Dommel.

Waterschap De Dommel heeft haar beleid ten aanzien van het waterbeheer neergelegd in het Waterbeheerplan ‘Krachtig Water’. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen voor de periode 2010-2015. Om deze doelen te kunnen halen (realiseren) beschikt het waterschap over een aantal communicatieve, financieel-economische en juridische instrumenten.

Bij de beoordeling van een ruimtelijk plan, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap de zogenaamde watertoets. In deze watertoets staat een aantal beleidsuitgangspunten (thema’s) centraal. Deze uitgangspunten zijn uitgewerkt in de ‘Kadernota Stedelijk Water’. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met deze principes:

- scheiden van huishoudelijk afvalwater en schoon hemelwater;
- doorlopen afwegingstappen hergebruik, infiltratie, buffering en afvoer;
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- materiaalgebruik.

Daarnaast wordt ook gekeken naar invloed van de beoogde ontwikkeling op belangrijke waterschapsbelangen.

In de navolgende paragrafen wordt op basis van deze uitgangspunten gekeken naar de beoogde ontwikkeling in het plangebied.

5.1.2 Scheiden van huishoudelijk afvalwater en schoon hemelwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet (in bestaand bebouwd gebied) is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden op het (reeds aanwezige) gemengde rioolstelsel.

De bestaande bebouwing in de omgeving van het plangebied is aangesloten op het aanwezige gemeentelijk riool. Het betreft een gemengd stelsel. Voor de afvoer van afvalwater zal voor de nieuwe bebouwing een aansluiting op het riool worden gerealiseerd, overeenkomstig de aanwijzingen van de rioolbeheerder en het waterschap.

Het afvalwater wordt, gescheiden van het hemelwater, afgevoerd op het aanwezige rioleringsstelsel. Door uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling neemt de hoeveelheid afvalwater enigszins toe. Het huidige rioleringsstelsel heeft voldoende capaciteit om deze toename te kunnen verwerken.

5.1.3 Doorlopen van de afwegingsstappen: ‘hergebruik–infiltratie–buffering–afvoer’

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater.

Hierbij worden de afwegingsstappen ‘hergebruik–infiltratie–buffering–afvoer’ doorlopen. Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen en dergelijke. Voor particuliere woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd.

Het planvoornemen voorziet in de bouw van twee nieuwe woningen en de aanleg van (erf)verharding op een terrein waar voorheen al een woning stond. Het verhard oppervlak zal in geringe mate toenemen.

Ingevolge het actuele waterbeleid c.q. de toetsing van Waterschap De Dommel dient bij nieuwe ruimtelijke situaties/plannen met betrekking tot het duurzaam omgaan met water, de volgende mogelijkheden van omgang met het relatief schone hemelwater nagegaan te worden:

- Hergebruik (bijvoorbeeld sproeiwater in kassen) is in dit geval eventueel alleen mogelijk door middel van bijvoorbeeld een regenton. Het opgevangen hemelwater kan gebruikt worden als spoelwater of voor de besproeiing van tuinplanten.
- Om te kunnen infiltreren, dient de grondwaterstand zich minimaal op circa 70 cm–mv te bevinden. In het plangebied is sprake van een gemiddelde hoogste grondwaterstand die niet hoger ligt dan 70 cm–mv onder maaiveld. Gezien de grondwaterstand en de locatiespecifieke omstandigheden (zandige ondergrond) zijn er kansen om het water in het gebied te infiltreren.
- Buffering (opslagvoorziening, zoals retentievijver): binnen het plangebied is in principe geen ruimte voor de opslag van water in de vorm van een retentievijver.
- Een gereguleerde afvoer naar open water. In de directe omgeving van het plangebied is geen open water aanwezig.

5.1.4 Hydrologisch neutraal bouwen

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.

Gezien de geringe toename in verharding wordt gekozen om het overtollige water af te voeren naar het aanwezige gemengde rioolstelsel. In de directe omgeving van het plangebied ligt geen open water.

5.1.5 'Water als kans' en 'Meervoudig ruimtegebruik'

De locatie is te klein om de principes 'water als kans' en 'meervoudig ruimtegebruik' met succes toe te passen.

5.1.6 Materiaalgebruik

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Het waterschap besteedt hier reeds aandacht aan in de fase van de watertoets, zodat dit aspect als randvoorwaarde kan worden meegenomen in het verdere ontwerpproces.

Bij de beoogde ontwikkeling dienen de milieuaspecten als gevolg van het direct lozen en/of infiltreren te worden ondervangen. Hierbij is het van belang dat het gebruik van materialen zoals zink, lood, witte pvc en teerhoudend bitumen worden voorkomen dan wel dusdanig behandeld worden dat geen uitloging naar oppervlaktewater en/of bodem kan plaatsvinden.

5.1.7 Waterschapsbelangen

Er zijn 'waterschapsbelangen' met een ruimtelijke component. Dit betreft het volgende:

- ruimteclaims voor waterberging;
- ruimteclaims voor aanleg van natte EVZ's en beekherstel;
- aanwezigheid en ligging watersysteem;
- aanwezigheid en ligging waterkeringen;
- aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims ten behoeve van de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van twee nieuwe woningen aan de Ons Doelstraat in de kern Boxtel. De bouw van de woningen op deze locatie heeft geen invloed op de hierboven genoemde ruimtelijke componenten.

5.1.8 Advies waterschap

In het kader van wettelijk vooroverleg is de waterparagraaf voorgelegd aan waterschap De Dommel. Zij heeft ingestemd met het plan, maar adviseert de kans te benutten om het hemelwater af te koppelen van het gemengde rioolstelsel. Het hemelwater kan bijvoorbeeld langzaam in de bodem worden geïnfiltreerd.

5.2 Bodem

Door het onderzoeksbureau IDDS is op 26 februari 2010 een verkennend milieukundig bodemonderzoek verricht op de locatie Breukelsestraat hoek Ons Doelstraat te Boxtel. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de separate bijlage. De conclusie wordt hierna behandeld.

Aan de hand van de resultaten van het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

Bovengrond

- In de bovengrond zijn plaatselijk bijmengingen met puin waargenomen. Op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.
- De bovengrond is licht verontreinigd met barium, kwik, lood, zink en PAK en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, PCB's en minerale olie.

Ondergrond

- In de ondergrond zijn geen bijmengingen met puin e.d. waargenomen. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.
- De ondergrond is niet verontreinigd met de onderzochte zware metalen, PCB's, PAK en minerale olie.

Grondwater

- Het grondwater is licht verontreinigd met barium, tolueen, xylenen, naftaleen en dichloorpropan, matig verontreinigd met benzeen en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, vluchtige aromaten, VOCI en minerale olie.
- Na herbemonstering van het grondwater wordt de matige verontreiniging betreffende benzeen niet meer gemeten, het betreft een streefwaarde overschrijding.

Gelet op de onderzoeksresultaten, te weten de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende achtergrondwaarden (grond) en/of de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende streefwaarden (grondwater) dient de hypothese onverdacht voor de onderzoekslocatie formeel te worden verworpen. Echter, de gemeten waarden zijn dermate gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem op het perceel en conform het gestelde in de Wet bodembescherming niet noodzakelijk wordt geacht.

Beperkingen inzake het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen worden op basis van de onderzoeksresultaten uit milieuhygiënisch oogpunt niet voorzien.

Aanbevelingen

Indien op de onderzoekslocatie ten gevolge van graafwerkzaamheden grond vrijkomt en buiten de locatie wordt hergebruikt, vindt hergebruik veelal plaats binnen het kader van het Besluit Bodemkwaliteit.

In dat geval dient de chemische kwaliteit van de grond te worden getoetst aan de kwaliteitsnormen die door het Besluit Bodemkwaliteit aan de betreffende toepassing worden verbonden.

5.3 Geluid

Door Croonen Adviseurs is een akoestisch onderzoek ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling verricht. Aanleiding voor het akoestisch onderzoek is de realisatie van twee woningen op het perceel gelegen op de hoek van de Breukelsestraat en de Ons Doelstraat te Boxtel. De conclusies van dit akoestisch onderzoek worden hierna beschreven, voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlage.

Woningen zijn, conform de Wet geluidhinder, geluidgevoelig. De woningen zijn gelegen in de onderzoekszone van de Baroniestraat en de Pastoor Erasstraat/Parallelweg Noord waardoor conform de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek dient te worden verricht.

Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting op de, in de zone van de genoemde wegen te realiseren geluidgevoelige bebouwing te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) zijn gesteld. De overige wegen zijn opgenomen in een 30 km-zone of vallen buiten het onderzoeksgebied.

Voor de 30 km-wegen (Breukelsestraat en de Ons Doelstraat/Julianastraat) wordt, in het kader van de Wet ruimtelijke ordening, aangetoond dat er, vanwege het akoestisch klimaat, sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Daarnaast zijn de te projecteren woningen gelegen in de onderzoekszone van het spoortraject Tilburg–Eindhoven/'s-Hertogenbosch–Eindhoven (800 m).

Conform de Wet geluidhinder

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat, vanwege de Baroniestraat en de Pastoor Erasstraat/Parallelweg Noord, de te projecteren geluidgevoelige bebouwing voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, daardoor zijn er geen akoestisch belemmeringen voor de realisatie van de geluidgevoelige bebouwing.

Het spoortraject Tilburg–Eindhoven/'s-Hertogenbosch–Eindhoven heeft een onderzoekszone van 800 m aan weerszijden van het spoor. Door de gemeente Boxtel is gesteld dat het spoortraject op circa 200 m afstand van de te projecteren woningen is gelegen. 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.

Conform de Wet ruimtelijke ordening

Vanwege de Breukelsestraat en de Ons Doelstraat/Julianastraat, (welke zijn opgenomen in een 30 km-zone) voldoet de geluidgevoelige bebouwing ter plaatse van waarneempunten 01 tot en met 04 niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale geluidbelasting bedraagt 53 dB ter plaatse van waarneempunt 03.

Omdat de geluidgevoelige bebouwing op de wegen (geluidbronnen) ontsluiten zijn geen maatregelen in de vorm van wallen of schermen overwogen. Vanwege de hoogte van de geluidgevoelige bebouwing zouden afschermingen een onacceptabele hoogte moeten hebben.

Maatregelen zoals het aanbrengen een stille elementenverharding hebben een akoestisch effect van circa 3 à 4 dB. Daarmee wordt vanwege de Breukelsestraat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet gehaald, waardoor deze maatregel niet doelmatig is. Vanwege de Ons Doelstraat/Julianastraat kan met deze maatregel de voorkeursgrenswaarde wel worden gehaald. De kosten van het aanbrengen van genoemde wegverharding is onacceptabel hoog als in ogenschouw wordt genomen dat de maatregel voor twee woningen slechts deels doelmatig is.

Omdat maatregelen aan de bron en in het overdrachtsgebied niet mogelijk en vanwege niet alle wegen doelmatig zijn, zou voor de te projecteren geluidgevoelige bebouwing (indien het plan zou vallen binnen het regime van de Wet geluidhinder) een hogere waarde gevraagd (en verleend) kunnen worden. De nader gestelde eisen daarbij, zoals het zoveel mogelijk situeren van de geluidgevoelige ruimten aan de geluidluwe zijde, het mogelijk creëren van een geluidluwe gevel en het, in het kader van het Bouwbesluit, voldoen aan de daarin gestelde binnenwaarden, dienen in ieder geval gehanteerd te worden.

In dit geval zal in het kader van de Wet ruimtelijke ordening, vanwege de acceptabele akoestische situatie, sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening.

5.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Het initiatief betreft de realisering van minder dan 500 woningen. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

5.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Daartoe zijn 'kwetsbare objecten' en 'beperkt kwetsbare objecten' omschreven.

Het gaat enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

Ter bescherming van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (hiertoe worden onder andere woningen gerekend) moet er een bepaalde afstand aanwezig zijn ten opzichte van risicobronnen.

De provincie Noord-Brabant heeft in het kader van externe veiligheid een risicokaart voor de hele provincie opgesteld. Hieruit blijkt dat het plangebied niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, buisleidingen of transportroutes valt. Er zijn daarom ten aanzien van het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

5.6 Hinderlijke bedrijvigheid

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

In de omgeving van het plangebied komen geen (agrarische) bedrijven voor die een belemmering vormen voor de voorgestelde ontwikkeling.

Volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) behoort een restaurant tot de 'logies-, maaltijden- en drankenverstrekking'. Restaurants behoren tot de lichtste milieucategorie 1. Categorie 1 en 2 wordt algemeen gezien als aanvaardbare bedrijvigheid binnen een kern of woongebied. Het restaurant levert daarom ook geen hinder op richting de omgeving.

5.7 Kabels en leidingen

In het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig, dat wil zeggen niet van belang zijnde voor het bestemmingsplan. Voor aanvang van graafwerkzaamheden is de exacte ligging van kabels en leidingen door middel van een KLIC-melding bij de betrokken leidingbeheerders opgevraagd.

5.8 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

In dit kader heeft ten behoeve van voorliggend plan een quickscan plaats gevonden van de aanwezige natuurwaarden, dat hieronder is weergegeven.

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Boxtel en betreft een onverhard terrein. Op het terrein is geen bebouwing of opgaande beplanting aanwezig. De ruimtelijke ontwikkeling bestaat uit twee woningen.

Beschermde gebieden

Er is geen sprake van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet ter plaatse of in de nabijheid van het plangebied. Het plangebied en het omliggende gebied maken geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur of de provinciale Groene Hoofdstructuur.

Beschermde soorten

In voorliggend geval is echter geen sprake van opgaande beplantingen of andere landschapselementen die van belang zijn voor (strikt) beschermde soorten. Op basis van ligging, karakter en beschikbare gegevens zijn in het ontwikkelingsgebied slechts enkele beschermde soorten te verwachten. Dit betreft allen vogelsoorten.

Met eventueel aanwezige broedvogels kan over het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door de werkzaamheden niet binnen de broedtijd (circa maart tot en met juli) uit te voeren. Op deze wijze kunnen bezwaren vanuit de Flora- en faunawet normaliter worden voorkomen.

Conclusie

In het kader van de uitvoerbaarheid van de voorgestane plannen zijn er geen belemmeringen vanuit de actuele natuurwetgeving te verwachten.

5.9 Archeologie en cultuurhistorie

5.9.1 Archeologisch onderzoek

Door het onderzoeksbureau Becker & Van de Graaf is in maart 2010 een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO) verkennende fase uitgevoerd in verband met de geplande (her)ontwikkeling van het plangebied aan de Breukelsestraat in Boxtel, gemeente Boxtel. Het volledige archeologische onderzoek is opgenomen als bijlage. De conclusie van het onderzoek wordt hierna beschreven.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek wordt verwacht dat het plangebied gelegen is op een dekzandrug of in het beekdal van de Dommel waardoor de locatie een hoge verwachting heeft. Afhankelijk van het bodemtype kunnen hier vondsten en sporen vanaf het Laat Paleolithicum tot en met de Nieuwe tijd voorkomen. Daarnaast is het plangebied gelegen in de historische kern van Boxtel.

Het booronderzoek heeft uitgewezen dat er sprake is van een verstoord bodemprofiel. De verstoorde humeuze toplaag met puinfragmenten gaat direct over in de C-horizont. Daarbij wisselt de dikte van de humeuze laag sterk waarbij er in één boring helemaal geen humeuze laag aanwezig en deze in een andere boring tot een diepte van wel 170 cm reikt. Er zijn verder geen archeologische indicatoren aangetroffen in het plangebied die wijzen op de aanwezigheid van een vindplaats in het plangebied.

Op de historische kaarten is verder te zien dat het plangebied tot in de 19e eeuw in gebruik was als akker. Vermoedelijk zijn de verstoringen, die uitgebreider zijn dan verwacht op een oude akker, het gevolg van bouw- en sloopwerkzaamheden in de 20e eeuw. De oorspronkelijk hoge archeologische verwachting van het plangebied kan dan ook naar een lage verwachting bijgesteld worden.

Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek wordt geadviseerd om geen vervolgonderzoek uit te laten voeren.

5.9.2 Selectieadvies

Door de senior archeoloog van de gemeente 's-Hertogenbosch is het uitgevoerde archeologisch onderzoek beoordeeld, waaruit een selectieadvies is voortgekomen. De beoordeling en advies zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

In het selectieadvies stemt de gemeente in met de conclusie om geen archeologisch vervolgonderzoek te laten uitvoeren. Hierbij wordt wel opgemerkt dat indien vondsten worden aangetroffen tijdens de graafwerkzaamheden, men wettelijk verplicht is deze te melden aan het bevoegd gezag.

6 Het bestemmingsplan

6.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het plangebied.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2008, versie 24 december 2008).

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. Hierdoor is voor één project nog maar één omgevingsvergunning nodig, die toestemming geeft voor alle benodigde activiteiten. Een aantal vergunningen/toestemmingen die zijn opgegaan in de omgevingsvergunning zijn de bouwvergunning, de binnenplanse ontheffing, de sloopvergunning en de aanlegvergunning. De inhoudelijke toetsingskaders voor deze vergunningen/toestemmingen zijn niet gewijzigd. De terminologie van de regels is aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'. De sloop- en aanlegvergunning zijn gewijzigd in 'omgevingsvergunning voor het slopen' respectievelijk 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'.

6.2 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komt de volgende bestemming voor:

6.2.1 Verkeer – Verblijf

De voor 'Verkeer- Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor woon- en winkelstraten, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voorzieningen voor kabels en leidingen.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn regels opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van de genoemde belangen.

Voor het kappen van een boom met een diameter van meer dan 10 cm is een omgevingsvergunning vereist.

6.2.2 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woonhuizen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, tuinen en erven, en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de bouwregels is een bebouwingspercentage opgenomen. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend twee-aaneen en binnen het bouwvlak gebouwd worden. Op de verbeelding is de maximale goot- en bouwhoogte aangeduid.

Ook voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, en voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn regels opgenomen. Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van de genoemde belangen. Er kan een omgevingsvergunning verleend worden voor een erker aan de voorgevel of voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen op een kleinere afstand achter de voorgevel.

Bij een woning dient minimaal één parkeerplaats op eigen terrein aanwezig te zijn. De specifieke gebruiksregels geven aan waar de gronden in ieder geval niet voor gebruikt mogen worden. Een aan-huis-verbonden beroep is toegestaan indien aan de genoemde voorwaarden wordt voldaan. Het bevoegd gezag kan, indien aan de genoemde voorwaarden wordt voldaan, een omgevingsvergunning verlenen voor de vestiging van een aan-huis-verbonden bedrijf, maatschappelijke dienstverlening of kantoor.

Voor het kappen van een boom met een diameter van meer dan 10 cm is een omgevingsvergunning vereist.

7 Haalbaarheid

7.1 Financieel

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet wanneer het kostenverhaal van gemeentelijke kosten anderszins is verzekerd.

Voor het voorliggende bestemmingsplan is het kostenverhaal anderszins verzekerd, door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. Hierdoor kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven.

Het bestemmingsplan is daarmee economisch uitvoerbaar.

7.2 Maatschappelijk

7.2.1 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Hoek Breukelsestraat/Ons Doelstraat' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de VROM Inspectie, provincie Noord-Brabant en het waterschap De Dommel. Van elk van deze instanties is een reactie ontvangen. Deze zijn als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Zowel de VROM Inspectie als de provincie geven in hun reactie aan geen aanleiding te hebben tot het maken van opmerkingen. Het waterschap stemt eveneens in met het bestemmingsplan, maar adviseert de kans te benutten om het hemelwater af te koppelen van het gemengde rioolstelsel.

Op basis van de ontvangen reacties is in de waterparagraaf het advies van het waterschap opgenomen. Verder zijn bij het omzetten naar het ontwerpbestemmingsplan een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

7.2.2 Tervisielegging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hoek Breukelsestraat/Ons Doelstraat' zal de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

De resultaten van deze procedures zullen te zijner tijd in deze toelichting worden vermeld.

8 Bronnen

8.1 Boeken en rapporten

- Gemeente Boxtel (2002) *StructuurvisiePlus*
- Gemeente Boxtel (2009) *Woonvisie 2009-2012*
- Ministerie van VROM (2006) *Nota Ruimte*
- Provincie Noord-Brabant (2010) *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening*
- Provincie Noord-Brabant (2010) *Verordening Ruimte*

8.2 Websites

- Google(2009). Google Maps. Geraadpleegd op 18 december 2009, maps.google.nl
- www.boxtel.nl