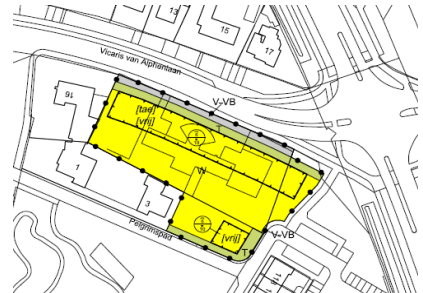


Ontwerpbestemmingsplan

Vicariss van Alphenlaan - Pelgrimspad

Gemeente Boxtel



Bestemmingsplan

Vicaris van Alphenlaan - Pelgrimspad

Gemeente Boxtel

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

11 maart 2014

Projectgegevens:

TOE02-0252518-01A

REG02-0252518-01A

TEK02-0252518-01A

Identificatienummer:

NL.IMR0.0757.BP05VicAlphePelgrp-OTW1

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

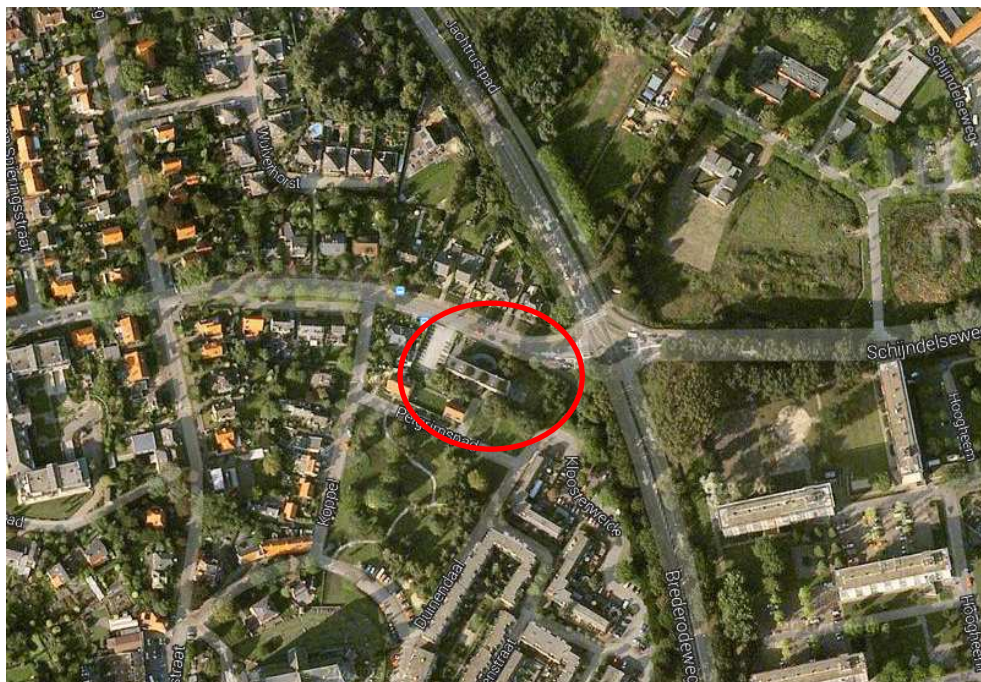
Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplan	1
1.4	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Het initiatief	4
2.3	Vertaling in het bestemmingsplan	4
3	Beleidskader	7
3.1	Nationaal beleid	7
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Gemeentelijk beleid	10
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	13
4.1	Bodem	13
4.2	Geluid	14
4.3	Luchtkwaliteit	14
4.4	Externe veiligheid	15
4.5	Bedrijven en milieuzonering	16
4.6	Water	16
4.7	Flora en fauna	19
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	20
5	Juridische planopzet	23
5.1	Het juridische plan	23
5.2	Opzet van de regels	23
5.3	De bestemmingen	24
6	Haalbaarheid	25
6.1	Financieel	25
6.2	Maatschappelijk	25

Bijlagen

Bijlage 1	Diverse bodemonderzoeken Vicaris van Alphenlaan 18 te Boxtel, 9 september 2013
Bijlage 2	Aanvullend bodemonderzoek toekomstige nieuwbouwlocatie nabij Vicaris van Alphenlaan 18/Pelgrimspad 3 te Boxtel, 8 oktober 2013
Bijlage 3	Rapport akoestisch onderzoek Vicaris van Alphenlaan – Pelgrimspad, 20 november 2013
Bijlage 4	Quickscan flora en fauna Vicaris van Alphenlaan - Pelgrimspad, 23 september 2013

Bijlage 5 Archeologisch Bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, Plangebied Joice, Boxtel, november 2009



Ligging en begrenzing plangebied

1 Inleiding

1.1 Algemeen

De gemeente Boxtel is voornemens medewerking te verlenen voor de realisering van woningbouw in het gebied tussen de Vicaris van Alphenlaan en het Pelgrimspad. De ontwikkeling bestaat uit een aantal grondgebonden woningen (vrijstaand en/of twee-kappers) aan de Vicaris van Alphenlaan en een vrijstaande woning aan het Pelgrimspad. Op het perceel heeft voorheen een school gestaan.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de beoogde woningbouw mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de noordwestzijde van het centrum van Boxtel, op de kruising van de Brederodeweg met de Vicaris van Alphenlaan. Het vormt een markant hoekpunt van het centrum op een kruising van twee belangrijke wegen binnen Boxtel.

De begrenzing van het plangebied wordt aan de noordzijde gevormd door de Vicaris van Alphenlaan. In het oosten wordt het plangebied begrensd door de Duinendaal en het voetpad tussen de Duinendaal en kruising van de Brederodeweg met de Vicaris van Alphenlaan. De percelen aan het Pelgrimspad 1 en 3 en het Pelgrimspad vormen de zuidelijke begrenzing en het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door het woonperceel Vicaris van Alphenlaan 16.

De ligging en begrenzing van het plangebied zijn weergegeven op nevenstaande afbeeldingen.

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Centrum'. Dit bestemmingsplan is op 28 juni 2007 vastgesteld door de gemeenteraad. Het perceel aan de Vicaris van Alphenlaan is bestemd als 'Maatschappelijk' en het perceel aan het Pelgrimspad als 'Groen'. Woningbouw is binnen deze bestemmingen niet mogelijk. In het bestemmingsplan 'Centrum' is voor het perceel met de maatschappelijk bestemming een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming 'Woondoeleinden'. Deze wijzigingsbevoegdheid geldt echter niet voor het perceel met de groenbestemming aan het Pelgrimspad. Daarom is gekozen voor een nieuw bestemmingsplan voor het gehele plangebied.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Centrum'

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting is de planbeschrijving opgenomen. In dat hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de bestemmingsregeling die in dit bestemmingsplan is opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan de relevante beleidsstukken op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijke niveau. In hoofdstuk 4 worden de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten verantwoord. De juridische planopzet is in hoofdstuk 5 beschreven en hoofdstuk 6 geeft een beschrijving van de financiële en maatschappelijke haalbaarheid.

2 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie beschreven en vervolgens het initiatief. Tot slot wordt aangegeven hoe het initiatief vertaald is naar het bestemmingsplan.

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de noordwestzijde van het centrum van Boxtel, op de kruising van de Brederodeweg met de Vicaris van Alphenlaan. Het vormt een markant hoekpunt van het centrum op een kruising van twee belangrijke wegen binnen Boxtel.

2.1.1 Historische ontwikkeling

Het plangebied bevindt zich aan de noordwestzijde van het historische centrum van Boxtel. De ontstaansgeschiedenis van Boxtel voert terug tot aan de Vroege Middeleeuwen naar een plaats waar een handelsweg de rivier de Dommel kruist. 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 zuidoosten van het plangebied.

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 staan 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.

2.1.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied ligt grotendeels braak. Op het perceel aan de Vicaris van Alphenlaan heeft een school gestaan. Op het perceel aan het Pelgrimspad bevinden zich alleen gras en bomen. Aan de westzijde van het plangebied bevinden zich woningen. De bestaande woning aan het Pelgrimspad heeft ook een praktijkruimte.

De bebouwing in de omgeving van het plangebied is divers. Vrijstaande woningen staan ten westen en zuiden van het plangebied. Het betreft zowel oudere monumentale panden als nieuwere bungalows. De woningen zijn ruim gesitueerd met een groene inrichting van de percelen. Ten zuidoosten ligt het woongebied Duinendaal. Het is een stedelijk gebied met een geheel eigen structuur: gestapelde en grondgebonden woningen wisselen elkaar af waarbij parkeren aan de randen plaatsvindt met een autoluw binnengebied. Tussen het plangebied en de Sint Petrusbasiliek ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich een park.

2.2 Het initiatief

Het initiatief bestaat uit de realisatie van maximaal 9 woningen aan de Vicaris van Alphenlaan en één vrijstaande woning aan het Pelgrimspad. Uitgangspunt voor ontwikkeling van de locatie is het realiseren van representatieve bebouwing aan de rand van het centrum

De woningen aan de Vicaris van Alphenlaan worden opgetrokken in 2 lagen met kap. Voor een goede ruimtelijke aansluiting in bouwhoogte wordt ook de nieuwe woning aan het Pelgrimspad in 2 bouwlagen met kap uitgevoerd. Aan de Vicaris van Alphenlaan zijn vrijstaande en halfvrijstaande woningen voorzien. Ook aaneengebouwde woningen zijn mogelijk, met dien verstande dat het hoofdgebouw niet aan beide zijden op de perceelsgrens wordt gebouwd, zodat het karakter van halfvrijstaande woningen gehandhaafd blijft.

De woning aan het Pelgrimspad is zowel op het Pelgrimspad als op Duinendaal georiënteerd. Invulling van de groenplek aan het Pelgrimspad met woningbouw biedt de mogelijkheid om de achterpercelen van de nieuwe woningen aan de Vicaris van Alphenlaan meer aan het oog te onttrekken en dus ruimtelijk in te passen.



Impressie van het plan (Quadrant Architecten, 6 maart 2014)

Parkeren vindt voornamelijk op eigen terrein plaats. Aan de Vicaris van Alphenlaan worden enkele langspaarkeerplaatsen aangelegd.

2.3 Vertaling in het bestemmingsplan

Om de realisatie van de woningen mogelijk te maken is de bestemming 'Wonen' opgenomen. Binnen deze bestemming is wonen toegestaan, al dan niet in combinatie met kamerbewoning en/of de uitoefening van een beroep aan huis. Op de verbeelding is het maximum aantal woningen opgenomen.

Aan de Vicaris van Alphenlaan zijn maximaal 9 nieuwe woningen toegestaan en aan het Pelgrimspad één. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de aangegeven bouwvlakken. De woningen mogen in verschillende typen (vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) worden uitgevoerd.

Vrijstaande woningen dienen aan beide zijden 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd en halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen moeten met één zijde 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd. Voor aaneengebouwde woningen is deze afstand aangehouden om te zorgen dat de strook aan de Vicaris van Alphenlaan geen grote bouwmassa wordt. Tot de zijdelingse perceelsgrens zijn wel aan aanbouwen toegestaan met een maximale goot- en bouwhoogte van 3 respectievelijk 7 meter en op minimaal 1 meter uit de voorgevellijn, waardoor het karakter van halfvrijstaande woningen gehandhaafd blijft.

De goot- en bouwhoogte mogen maximaal 6 respectievelijk 11 meter bedragen. Aan de voorzijde van de woningen, en bij de woning aan het Pelgrimspad aan beide straat-zijden, is de bestemming 'Tuin' opgenomen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van erkers en serres.

Voor die delen van het plangebied die binnen het openbaar gebied vallen, is de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' opgenomen.

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de voor het plangebied relevante aspecten van het nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. De SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' heeft een groot aantal beleidsstukken vervangen, waaronder de Nota Ruimte en diverse planologische kernbeslissingen.

Het rijksbeleid zoals opgenomen in de SVIR richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met de centrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

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

In de SVIR zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet.

Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR zijn geformuleerd en bevat regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

Conclusie

In het Barro zijn voor het plangebied van dit bestemmingsplan geen specifieke regels geformuleerd. Het Barro heeft geen invloed op het voorliggende bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

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. 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'.

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 SVRO maakt het plangebied deel uit van een gebied dat is aangewezen als 'kernen in het landelijk gebied'. De kernen in het landelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken, voorzieningen).

Conclusie

In voorliggend bestemmingsplan wordt de realisatie van nieuwe woningen mogelijk gemaakt. De bebouwing wordt gerealiseerd binnen een gebied dat is aangewezen als opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. De ontwikkeling betreft een inbreiding en sluit aan bij de bestaande bebouwing. Hiermee wordt aangesloten bij de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

3.2.2 Verordening ruimte provincie Noord-Brabant

In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. Provincies kunnen door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte opgesteld. De Verordening ruimte bevat regels ter bescherming van de provinciale belangen, die zijn benoemd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De Verordening ruimte is in 2010/2011 gefaseerd in werking getreden en wordt jaarlijks geactualiseerd. Een belangrijk onderdeel van de Verordening ruimte is de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast bevat de verordening regels voor onder meer stedelijke ontwikkelingen, ontwikkelingen in het landelijk gebied en de bescherming van de ecologische hoofdstructuur.

Conclusie

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Voorliggend bestemmingsplan maakt een ontwikkeling in het bestaand stedelijk gebied mogelijk en sluit daarmee aan bij de Verordening ruimte.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Verfrissend Boxtel

In juli 2011 heeft de gemeenteraad van Boxtel de Structuurvisie Verfrissend Boxtel vastgesteld. De Structuurvisie is het beleidskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is enerzijds een toetsingskader voor nieuwe initiatieven, anderzijds de basis voor concrete projecten en daarnaast een instrument om ondernemers en andere overheden bij de planvorming te betrekken en ze daarin te faciliteren. De plannen en ontwikkelingen op gemeentelijk niveau dienen daarnaast te matchen met de doelstellingen op rijks- en provinciaal niveau. De structuurvisie is ook hiervoor het richtinggevende kader.

De structuurvisie bestaat uit drie hoofdproducten, waaronder de Atlas, waarin een ruimtelijke analyse van Boxtel wordt weergegeven met een inventarisatie van kwaliteiten, ambities en knelpunten en waarin de ruimtelijke opgave is gedefinieerd. Het tweede product is de Strategische agenda, dit bestaat uit een set van te maken integrale ruimtelijke strategische keuzes en oplossingsrichtingen, en het derde product is het Bedrijfsplan van Boxtel, wat een meerjaren investeringsplanning is waarin tot uitdrukking komt hoe de kwaliteiten en de richtinggevende uitspraken leiden tot programma's en financiële claims.

In deze structuurvisie wordt de gemeente Boxtel niet omgeploegd, maar de bestaande sterke kanten worden benut. Het bouwt voort op een sterk merk en het 'verfrist' een ingeslagen weg. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van realistische uitvoeringsprogramma's en deze worden op strategische plekken in gezet om kansen en wensen te verzilveren. De geprioriteerde belangen en projecten die uit de Strategische Visie zijn voortgekomen, worden ingezet om Boxtel buitenste binnen te keren.

Het plangebied valt binnen het deelgebied Centrum-Plus. Het centrum heeft de hoogste prioriteit bij het verbeteren van de beleving van Boxtel in totaliteit. Daarnaast valt het plangebied onder de zogenaamde 'transformatielocaties', locaties waar al bebouwing staat, maar die vervangen wordt door woningbouw. Op dit type locatie zullen tot 2020 nog ongeveer 150 extra woningen worden geprogrammeerd, gezien de woonwensen zoals ze in het woonwensenonderzoek zijn geanalyseerd.

Conclusie

Voorliggend initiatief betreft een herstructureringslocatie en helpt mee de woningprogrammering te halen. Het plan sluit aan bij de doelstellingen uit de gemeentelijke structuurvisie.

3.3.2 Woonvisie 2010-2014 gemeente Boxtel

De Woonvisie 2010-2014 is in januari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad. De Woonvisie visie geeft de richting aan waarop de gemeente het wonen in Boxtel verder vorm wil geven. Bij de totstandkoming van deze nieuwe Woonvisie zijn de woonpartners van de gemeente betrokken.

De Woonvisie geeft een ombuiging voor de komende vier jaren aan. De Woonvisie laat niet het uiteindelijke eindplaatje zien. Wel wordt een beleidslijn ingezet om de ombuiging mogelijk te maken. Het is hierbij niet mogelijk ver vooruit te kijken en definitief aan te geven wat de gemeente Boxtel in de toekomst wil bereiken. Diverse maatschappelijke ontwikkelingen kunnen van invloed zijn op de woonwens. Ontwikkelingen die zich op langere termijn voordoen maar ook ontwikkelingen die op (zeer) korte termijn ontstaan. Bij dit laatste kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de kredietcrisis.

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

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

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.

Conclusie

Met de bouw van de nieuwe woningen op een inbreidingslocatie wordt voorzien in de vraag naar nieuwe woningen. De beoogde ontwikkeling is in lijn met het gemeentelijk beleid.

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

In 2009 heeft de gemeenteraad van Boxtel de visie Boxtel 2020, duurzaam en dynamisch centrum in het Groene Woud vastgesteld. In deze visie wordt aangegeven in welke richting Boxtel zich in de periode 2010 – 2020 verder wil ontwikkelen. Deze strategische visie is verwoord in zes ambities.

Deze zes ambities zijn:

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

Voor het plangebied is de ambitie dat Boxtel ook in 2020 een prima woongemeente moet zijn, van toepassing. Boxtel moet daarom met veel energie aan de toekomst van het woon- en leefklimaat blijven werken om de opgebouwde positieve reputatie te bestendigen of verder te verbeteren. Één van de manieren om hier aan tegemoet te komen is te voorzien in voldoende nieuwbouwwoningen.

Tot 2020 groeit de eigen bevolking van Boxtel nog aan met 700 inwoners tot een totaal van 30.900. Voor deze groei alleen zijn ongeveer 300 woningen nodig. Een veel groter aantal, plusminus 900 woningen, is nodig om de nog steeds doorgaande gezinsverdunning op te vangen. Voor de eigen bevolking zijn er dus opgeteld zo'n 1.200 woningen nodig.

Conclusie

Voorliggend initiatief draagt bij aan de ambitie van de gemeente Boxtel om te zorgen voor aangenaam leven in Boxtel en te voorzien in voldoende nieuwbouwwoningen.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bodem

Voor locaties waar nieuwe (woning)bouwmogelijkheden zijn opgenomen, dient een bodemonderzoek (conform NEN 5740) te worden verricht om eventuele bodem- en/of grondwaterverontreinigingen in kaart te brengen. Wanneer een ontwikkeling geen bestemmingswijziging tot gevolg heeft, hoeft er geen bodemonderzoek in het kader van het bestemmingsplan uitgevoerd te worden; de bodem wordt in dat geval geschikt geacht voor de toegestane functie. Het bodemonderzoek wordt in die gevallen uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een wijziging van de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Groen' naar 'Wonen'. Door Verhoeven Milieutechniek is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd naar de bodemkwaliteit ter plaatse van de nieuwe woningen aan de Vicaris van Alphenlaan¹ en de nieuwe woning aan het Pelgrimspad². Uit het onderzoek blijkt dat in de boven- en ondergrond licht verhoogde gehalten voor diverse parameters zijn aangetroffen. In het grondwater zijn eveneens lichte verontreinigingen met de onderzochte parameters aangetroffen. Bij het eindsituatie onderzoek ter plaatse van de boven- en voormalige ondergrondse tank is in de bovengrond een lichte verontreiniging met minerale olie is aangetroffen. De verontreinigingen betreffen overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden zijn geen vervolgstappen noodzakelijk. Daarnaast is er geen sprake van noemenswaardige verspreidingsrisico's. Er is ook een verkennend onderzoek naar asbest uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er asbestverdacht plaatsmateriaal is aangetroffen, maar dat de gehalten onder de restconcentratienorm blijven.

Conclusie

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan er geen bezwaren tegen de voorgenomen nieuwbouw.

¹ Verhoeven Milieutechniek BV, Diverse bodemonderzoeken Vicaris van Alphenlaan 18 te Boxtel, B13.5420, 9 september 2013

² Verhoeven Milieutechniek BV, Aanvullend bodemonderzoek toekomstige nieuwbouwlocatie nabij Vicaris van Alphenlaan 18/Pelgrimspad 3 te Boxtel, B13.5420, 8 oktober 2013

4.2 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan weg- en railverkeer maar ook aan industriële activiteiten. De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het Bouwbesluit geven normen weer voor de hoogst acceptabele geluidbelasting en minimale geluidwering bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties. Conform de Wet geluidhinder hebben alle wegen, met uitzondering van 30 km/h wegen en wegen die deel uitmaken van een woonerf, een onderzoekszone. Indien binnen de onderzoekszone van een weg geluidsgevoelige objecten (zoals woningen) worden gerealiseerd, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Wegen met een snelheidsregime van 30 km/h vallen buiten het regime van de Wet geluidhinder.

De te realiseren woningen in het plangebied liggen binnen de onderzoekszone van de Vicaris van Alphenlaan en van de Brederodeweg. Door Croonen Adviseurs is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder zijn gesteld.³

Uit de resultaten van de berekeningen vanwege de Brederodeweg blijkt dat op één of meer gevels van de nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Vanwege de Vicaris van Alphenlaan wordt op 3 gevels de voorkeursgrenswaarde overschreden. Derhalve zijn geluidbeperkende maatregelen aan de bron en in het overdrachtgebied onderzocht. Uit onderzoek blijkt dat zowel maatregelen aan de bron als in het overdrachtgebied vanwege stedenbouwkundige, landschappelijke, verkeers- en vervoerskundige en financiële aspecten niet haalbaar en acceptabel zijn. Daarnaast zijn de geluidbeperkende maatregelen ook niet doelmatig.

Voor de nieuwe woningen wordt bij het college van burgemeester en wethouders om een hogere waarde verzocht. De maximaal te verzoeken hogere waarde van 63 dB wordt nergens overschreden.

Conclusie

Voor de nieuwe woningen wordt een hogere waarde verzocht. Geluid vormt derhalve geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.

4.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

³ Croonen Adviseurs, Rapport akoestisch onderzoek Vicaris van Alphenlaan – Pelgrimspad, RA001-0252518-01B, 20 november 2013

In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- a er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;
- c het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate' en de 'Regeling niet in betekende mate'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende 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'.

In het plangebied worden maximaal 10 woningen mogelijk gemaakt. Het aantal nieuwe woningen blijft derhalve ruimschoots onder de drempel van 1.500 woningen.

Conclusie

Het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtkwaliteit. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen leveren geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Uit de Nederlandse risicokaart blijkt dat er geen risicobronnen nabij het plangebied aanwezig zijn. Een onderzoek naar externe veiligheid is dan ook niet aan de orde.

Conclusie

Externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor voorliggend bestemmingsplan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Er zijn geen bedrijven aanwezig in de directe omgeving van het plangebied die van invloed zijn op het plangebied of die belemmert worden door de woningbouw in het plangebied. Er is geen nader onderzoek naar bedrijvigheid en milieuzonering noodzakelijk.

Conclusie

Bedrijvigheid levert geen belemmeringen op voor voorliggend bestemmingsplan.

4.6 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is navolgende watertoets opgesteld. Hierbij is gebruik gemaakt van de watertoets die in 2009 is opgesteld voor een plan op dezelfde locatie, maar met een grotere bouwmassa.

Regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Waterschap De Dommel heeft op 16 december 2009 het Waterbeheerplan III 'Krachtig Water' vastgesteld. Het waterbeheerplan is op 22 december 2009 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2010-2015. Hierbij is de volgende indeling in thema's gehanteerd: 'droge voeten', 'voldoende water', 'natuurlijk water', 'schoon water', 'schone waterbodem' en 'mooi water'.

Daarnaast beschikt het Waterschap De Dommel over een verordening: de Keur. Hierin staan de regels die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen (sloten, beken en rivieren) en bijbehorende kunstwerken (gemalen, stuwten). De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. De kerntaken van het Waterschap bestaan uit het voorkómen van wateroverlast en het herstellen van het watersysteem binnen Natura 2000-gebieden. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

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. 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. Voor de hierna beschreven onderzoekslocatie zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan "Krachtig water" en het Waterplan Boxtel gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

Locatiestudie

De locatie aan de Vicaris van Alphenlaan en het Pelgrimspad ligt op een maaiveldniveau van circa 10 m + NAP (AHN2), met een gemiddeld hoogste grondwaterstand van 25-40 cm onder maaiveld en een gemiddeld laagste grondwaterstand van 80-120 cm onder maaiveld (WebGISviewer De Dommel). De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit beekerdgrond met lemig fijn zand, derhalve is uitgegaan van een theoretische k-waarde van 0,5 m/dag. (www.bodemdata.nl).

In de huidige situatie behoort het plangebied deels tot een voormalig schoolcomplex en ligt momenteel braak en deels tot een groenvoorziening. Het initiatief voorziet in de realisatie van aantal woningen in combinatie met de bijbehorende voorzieningen. Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Het te projecteren watersysteem dient de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting éénmaal per 10 jaar voorkomt. Eveneens dient bij een neerslagsituatie van éénmaal per 100 jaar geen wateroverlast te ontstaan op eigen terrein of bij derden.

Oppervlakte		Bestaande situatie (m²)	Toekomstige situatie (m²)
Dakoppervlakte	bebouwing	440	1.000*
Terreinverharding	openbaar gebied	0	240**
	privé	1.355	500***
Onverhard terrein	openbaar gebied	0	0
	privé	2.035	2.090
Totaal		3.830	3.830

* aanname voor een grondgebonden woning (100 m²)

** aanname verharding openbaar gebied op basis van bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'

*** aanname terreinverharding privé (50% van dakoppervlakte van grondgebonden woningen)

Waterkwantiteit

Op basis van de bovenstaande gegevens is de toename van het verhard oppervlak 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 55 m². De realisatie van compenserende waterberging is derhalve niet vereist. Deze conclusie wordt onderstreept aan de hand van de HNO-tool.

Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg gebruik maken 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. Op basis van dit streven en overleg dat met het waterschap in 2009 is gevoerd over deze locatie, is voorgesteld om de daken en het verhard oppervlak via een verzamelleiding op de Bermsloot aan de Brederodeweg af te laten voeren. In de watertoets uit 2009 is geconcludeerd dat er 78 m³ berging voor hemelwater gerealiseerd dient te worden. Hierbij was sprake van een grotere toename van verhard oppervlak dan bij voorliggend plan het geval is.

Voor de benodigde berging van 78 m³ hemelwater wordt gebruik gemaakt van de overcapaciteit van de nabij gelegen bergingsvoorziening, welke in het kader van herinrichtingsplan Emmaus wordt gerealiseerd. Deze bergingsvoorziening heeft een overcapaciteit van 80- 100 m³ en staat middels een stuw in verbinding met de bermsloot aan de Brederodeweg. Door deze stuw te verplaatsen tot nabij het plangebied aan de Vicaris van Alphenlaan wordt via de bermsloot een verbinding gelegd met de bergingsvoorziening van Emmaus.

Het vuilwatersysteem wordt direct aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel.

Proces

Het Waterschap De Dommel heeft in een reactie per mail van 16 september 2009 laten weten in te kunnen stemmen met het toenmalige plan. Inmiddels ligt er een kleinschaliger plan, maar de waterberging voor hemelwater wordt op dezelfde wijze opgelost als voor het plan uit 2009. De conclusies en bevindingen worden middels de onderhavige bestemmingsplanprocedure bij het Waterschap De Dommel neergelegd voor een wateradvies. Na het verstrekken van het wateradvies wordt de waterparagraaf, indien noodzakelijk, aangepast en definitief gemaakt.

Conclusie

Het aspect water levert geen belemmeringen op voor voorliggend bestemmingsplan.

4.7 Flora en fauna

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. Als gevolg van ontwikkelingen op Europees niveau heeft de laatste jaren een actualiseringslag plaatsgevonden binnen het nationaal natuurbeschermingsrecht. Met de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig in nationale wetgeving geïmplementeerd. De twee sporen hebben daarbij elk hun eigen wettelijk verankering. De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten.

4.7.1 Gebiedsbescherming

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. In het plangebied is geen EHS-gebied aanwezig. Er komt wel EHS voor in de omgeving van het plangebied, buiten de invloedssfeer van de ontwikkeling. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan (EHS).

Er is geen natuurgebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebied) in de omgeving van het plangebied aanwezig. Vanwege de afstand, de ligging van het plangebied in het stedelijke gebied en de omvang van de ontwikkeling kunnen effecten op het Natura 2000-gebied 'Kampina & Oisterwijkse Vennen' worden uitgesloten.

4.7.2 Soortbescherming

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. In deze wet is de soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig geïmplementeerd. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Voor bestemmingsplannen die een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen of oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur dient een uitvoerbaarheidstoets flora en fauna te worden uitgevoerd.

Croonen Adviseurs heeft een quickscan flora en fauna uitgevoerd naar aanleiding van de realisering van de woningen in het plangebied.⁴ In het plangebied is het prachtklokje aangetroffen (Tabel 2-soort). Het betreft zeer waarschijnlijk aangeplante exemplaren. Desalniettemin wordt in het kader van de zorgplicht aanbevolen om de exemplaren naar geschikt habitat te verplaatsen. Er zijn geen overige zwaarder beschermde soorten (Tabel 2 of 3) aangetroffen die de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling wezenlijk kunnen beïnvloeden. In het kader van Flora- en faunawet zijn er vanuit flora en fauna geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

⁴ Croonen Adviseurs, Quickscan flora en fauna Vicaris van Alphenlaan - Pelgrimspad, 23 september 2013

Voor de voorgenomen werkzaamheden waarbij bomen en hoge struiken gerooid worden, dient rekening gehouden te worden met het broedseizoen (globaal half maart tot en met juli). In deze periode kunnen broedvogels aanwezig zijn in het plangebied; dit wordt aannemelijk geacht gezien de geschiktheid van de bomen in het gebied.

Er zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde indien ten minste één van de volgende maatregelen genomen te worden:

- 1 De werkzaamheden aan de hoogopgaande vegetatie wordt buiten het broedseizoen uitgevoerd (voorkeursmaatregel).
- 2 Het plangebied wordt kort voor aanvang van de werkzaamheden door een erkende ecooloog gecontroleerd op actuele broedgevallen.

Conclusie

Flora en fauna levert geen belemmeringen op voor voorliggend bestemmingsplan.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische Monumentenzorg is de zorg voor de archeologische belangen grotendeels een verantwoordelijkheid van de gemeente geworden. Het doel hiervan is de archeologische waarden op verantwoorde wijze te integreren in het ruimtelijk beleid. De gemeente Boxtel heeft hieraan vormgegeven door het opstellen van de Nota gemeentelijk archeologiebeleid (in ontwerp). 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 voor het buitengebied en voor het binnenstedelijk gebied. Verschillen tussen de regels voor het buitengebied en het stedelijk gebied zijn onder andere een andere diepte-vrijstellingsgrens (0,4 m-mv in stedelijk gebied, 0,5 m-mv in buitengebied) en andere oppervlakte-vrijstellingsgrenzen.

Een belangrijk onderdeel van het archeologiebeleid is de archeologische beleidskaart. Op de beleidskaart zijn de archeologische (verwachtings)waarden voor het hele gemeentelijk grondgebied in beeld gebracht.

Het plangebied valt onder categorie 5. Categorie 5 gebieden zijn gebieden met een middelhoge archeologische verwachting en naoorlogse woonwijken en industriegebieden die in een gebied van hoge archeologische verwachting liggen. Hier geldt een onderzoeksplicht voor werkzaamheden met een oppervlak groter dan 2.500 m² of dieper dan 0,4 m –mv.

Het onderzoeksbureau Becker & Van de Graaf Bv heeft een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek voor het plangebied uitgevoerd.⁵

⁵ Becker & Van de Graaf bv, Archeologisch Bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase Plangebied Joice, Boxtel, 35714, november 2009

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek wordt verwacht dat er in het plangebied vondsten en sporen vanaf het Laat-Paleolithicum kunnen voorkomen tot en met de Nieuwe tijd. Gezien de bekende archeologische monumenten en eerdere onderzoeken in Boxtel is er een verhoogde kans op de aanwezigheid van sporen en vondsten uit de periode IJzertijd tot en met Late Middeleeuwen. Zowel op de dekzandruggen als in het beekdal van de Dommel zijn sporen van bewoning aangetroffen uit bovengenoemde periodes. Daarom heeft het plangebied voor deze perioden een hoge verwachting. Vervolgens is er gezien de ligging nabij de oude kern van Boxtel een hoge kans op vondsten vanaf de 11e eeuw. In hoeverre de bouw en sloop van gebouwen in het plangebied in de 20e eeuw invloed heeft gehad op de intactheid van het bodemprofiel is door middel van een booronderzoek verkend.

In alle boringen is, zoals verwacht, een beekbodem waargenomen. Deze is echter vrijwel geheel verstoord. Puinfragmenten zijn tot in de C-horizont waargenomen. Daarnaast zijn er geen indicatoren aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. De oorspronkelijk hoge archeologische verwachting van het plangebied kan dan ook naar een lage verwachting worden bijgesteld. Vermoedelijk is de bodem verstoord als gevolg van bouw- en sloopwerkzaamheden in de 20e eeuw. Op basis van de resultaten van het Inventariserend Veldonderzoek wordt geadviseerd om geen vervolgonderzoek uit te (laten) voeren.

4.8.1 Cultuurhistorie

De Clarissenstaat en de Sint Petrusbasiliek ten zuidwesten van het plangebied maken onderdeel uit van de historische bebouwingsstructuur in Boxtel. De beoogde ontwikkeling levert geen belemmeringen op voor cultuurhistorische waarden in de nabije omgeving.

Conclusie

Archeologie en cultuurhistorie leveren geen belemmeringen op voor voorliggend bestemmingsplan.

5 Juridische planopzet

5.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel woningbouw mogelijk te maken aan de Vicaris van Alphenlaan en aan het Pelgrimspad. Bij het opstellen van het 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 2012 (SVBP 2012).

5.2 Opzet van de regels

In het kader van de SVBP 2012 dient een vaste volgorde en indeling van het bestemmingsplan aangehouden te worden. Deze is hieronder aangegeven.

5.2.1 Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

5.2.2 Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden planregels gegeven voor de binnen het plangebied bestaande functies. Per bestemming zijn de doeleinden en de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing, die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande ontheffing of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend.

5.2.3 Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- de anti-dubbeltelregel;
- algemene bouwregels;
- algemene gebruiksregels;
- algemene afwijkingsregels;
- algemene wijzigingsregels.

5.2.4 Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 De bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

5.3.1 Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen met de daarbij behorende erven, parkeervoorzieningen, overige verhardingen, waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van voor de voorgevellijn van en aansluitend aan woningen gelegen erkers, serres, luifels, dakoverstekken en balkons. In de regels zijn voorwaarden opgenomen.

5.3.2 Verkeer - Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor woonstraten, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen met voorzieningen van algemeen nut.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.3.3 Wonen

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.

6 Haalbaarheid

6.1 Financieel

Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisering van woningen aan de Vicaris van Alphenlaan en aan het Pelgrimspad. De bouw van woningen is een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. In voorliggend geval is het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

6.2 Maatschappelijk

Het ontwerpbestemmingsplan 'Vicaris van Alphenlaan - Pelgrimspad' wordt in het kader van het vooroverleg besproken met Waterschap De Dommel. De uitkomsten worden te zijner tijd in de toelichting verwerkt. Het ontwerpbestemmingsplan doorloopt daarnaast de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter visie gelegd, waarbij de mogelijkheid wordt geboden om zienswijzen in te dienen. Na afloop van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan worden de zienswijzen beoordeeld en wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. De resultaten van deze procedures worden te zijner tijd in deze toelichting verwerkt.