

Bestemmingsplan Baandervrouwenlaan 249

Gemeente Boxtel

Ontwerp



Bestemmingsplan Baandervrouwenlaan 249

Gemeente Boxtel

Ontwerp

Rapportnummer: 211x06764.079064_1_2

Datum: 26 mei 2014

Contactpersoon opdrachtgever: De heer M. Verhagen

Projectteam BRO: Wim de Ruiter, Grietje Pepping, Ellen van den Oetelaar

Concept: maart 2014

Voorontwerp: -

Ontwerp: mei 2014

Vaststelling:

Onherroepelijk:

Bron foto kافت: BRO, Abstract

Beknopte inhoud: -

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	4
2. BESTAANDE SITUATIE	7
3. BELEIDSKADER	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	14
4. PLANBESCHRIJVING	19
5. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	21
5.1 Inleiding	21
5.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	21
5.3 Geluid	22
5.4 Luchtkwaliteit	23
5.5 Externe veiligheid	23
5.6 Bodem	25
5.7 Water	26
5.8 Flora en fauna	30
5.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden	32
5.10 Verkeer en parkeren	33
5.11 Bedrijven en milieuzonering	34
5.12 Geurhinder	35
6. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGSPLANREGELING	37
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41

8. OVERLEG EN INSPRAAK	43
8.1 Inspraak	43
8.2 Overleg	43
8.3 Vaststellingsprocedure	43
8.4 Beroep	44

SEPARATE BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 2: Bodemonderzoek
- Bijlage 3: Quick scan Flora en fauna

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op de gronden aan Baandervrouwenlaan 249 in Boxtel is een vrijstaande woning gesitueerd. Achter de woning strekt het perceel zich in noordelijke richting nog verder uit en dit deel van het perceel is in de bestaande situatie grotendeels onbebouwd. De eigenaar van de woning is voornemens één vrijstaande woning op dit deel van het perceel te realiseren.

Doordat een woonfunctie op dit gedeelte van het perceel niet mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan, wordt deze ontwikkeling door middel van onderhavige partiële bestemmingsplanherziening planologisch en juridisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het noorden van Boxtel. Het plangebied wordt aan de zuidoostzijde begrensd door de Baandervrouwenlaan en aan de zuidwestzijde door de Halderheiweg. Aan de overige zijden wordt het plangebied begrensd door de percelen van de woningen aan Baandervrouwenlaan 251 en Halderheiweg 2A. Het plangebied betreft het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Boxtel, sectie A, nummer 1890. De oppervlakte van het perceel is circa 5.000 m².

Op afbeelding 1 is een gedetailleerde luchtfoto afgebeeld waarop de ligging van het plangebied in zijn nabije omgeving te zien is. De exacte begrenzing van het plangebied is ingetekend op de verbeelding van dit bestemmingsplan.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment is het bestemmingsplan “Boxtel-Noord” van de gemeente Boxtel het vigerende bestemmingsplan voor het onderhavige plangebied. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 23 november 2010.

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemmingen ‘Wonen – 1’ en ‘Groen – 2’. Met onderhavig bestemmingsplan zal de bestemming van het plangebied wijzigen naar ‘Wonen’ en ‘Tuin’. Hiermee is aangesloten bij de systematiek van het handboek bestemmingsplannen van de gemeente Boxtel.



Afbeelding 1: Luchtfoto bestaande situatie plangebied (plangebied in rood kader)

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met (separate) bijlagen waarin relevante onderzoeksresultaten zijn opgenomen en de resultaten van het (voor)overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de zienswijzen.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit acht hoofdstukken en enkele (separate) bijlagen. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat er sprake is van een logische volgorde in vraagstelling (wat, waarom, waar, hoe, etc.).

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'Bestaande situatie', dit gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en directe omgeving. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de voorgestane ontwikkeling in lijn is met dit beleid. In hoofdstuk 4 worden de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt op een rij gezet. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond.

Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals externe veiligheid, luchtkwaliteit en water wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom de ontwikkeling die voorliggend bestemmingplan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 6 wordt de juridische planopzet toegelicht. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Hoofdstuk 7 geeft inzicht in de economische uitvoerbaarheid van het plan. In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan zal verslag worden gedaan van het (voor)overleg en de zienswijzen.



Afbeelding 2: Foto's huidige situatie plangebied

2. BESTAANDE SITUATIE

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

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

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Baandervrouwenlaan en de Halderheiweg, dit zijn erfontsluitingswegen. De Bosscheweg die ten oosten van het plangebied op een afstand van circa 300 meter ligt, heeft een stroomfunctie voor Boxtel. Rondom het plangebied, aan de Baandervrouwenlaan, de Halderheiweg en de Parkweg zijn vrijstaande woningen gesitueerd. Aan de overzijde van de Baandervrouwenlaan, aan de Maria Theresiastraat en de Adrianastraat, zijn rijwoningen gelegen. Ten noorden van het plangebied, op enige afstand van het gebied, is bos gesitueerd.

Het plangebied bestaat uit een woonperceel met één vrijstaande woning. De toegang tot het perceel bevindt zich aan de zuidoostelijke zijde van het terrein, de ontsluiting vindt dus plaats via de Baandervrouwenlaan. De woning bestaat uit één laag met kap met aangebouwde garage. De achterzijde van het perceel is in gebruik als paardenweide. In het noorden van het plangebied is een stal aanwezig. Aan de westzijde staan hoog opgaande coniferen en een hekwerk. Ten noorden van het plangebied ligt een smalle grasberm met enkele dunne bomen en een sloot die het perceel scheidt van het naastgelegen perceel. De foto's in afbeelding 2 geven een beeld van de bestaande situatie in het plangebied.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte¹ staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudigere regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

¹ Vastgesteld op 13 maart 2012.

Uit bovenstaande drie doelen zijn de nationale belangen naar voren gekomen. Voor de regio Brabant zijn de volgende opgaven van nationaal belang:

- het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland;
- versterking van de primaire waterkeringen;
- deelprogramma's Veiligheid, Zoetwater en Nieuwbouw en herstructurering van het Deltaprogramma;
- EHS inclusief Natura 2000-gebieden;
- buisleidingennetwerk ruimtelijk mogelijk maken;
- onderzoek naar goederenvervoer over het spoor;
- hoofdenergienetwerk (380 KV) over de grens;
- voorkeursgebieden grootschalige windenergie Westelijk Noord-Brabant.

Doorwerking plangebied

De bouw van één woning op een grotendeels onbebouwd gedeelte van een perceel binnen de kern heeft geen nationaal belang en het rijksbeleid vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2011)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit (eerste tranche) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijkswaagwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarbij nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op het bestemmingsplan.

Ladder voor duurzame ontwikkeling

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 Bro een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de “ladder duurzame verstedelijking”). De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten.² De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed ontsloten moeten zijn.

Doorwerking plangebied

Gelet op de kleinschalige woningbouw die het plan mogelijk maakt (één woning), voorziet het plan niet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is. Voor wat betreft de behoefte wordt verwezen naar de Structuurvisie Verfrissend Boxtel en de Woonvisie 2010 – 2014 van de gemeente Boxtel in paragraaf 3.3 Gemeentelijk beleid.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

De Structuurvisie ruimtelijke ordening is op 7 februari 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en op 19 maart 2014 in werking getreden. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

De provincie streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur- en landschapsontwikkeling, een robuust verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. De visie is gericht op een multifunctioneel landelijk gebied, waar de

² Bron: Nota van Toelichting bij het besluit, p. 49-51 (Staatsblad 2012, 388).

functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Er is aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen en voor een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Daarnaast is er aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter) nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

Een en ander is vertaald in de volgende 13 provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Ruimte voor duurzame energie;
7. Concentratie van verstedelijking;
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. Groene geleidingszones tussen steden;
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. Economische kennisclusters;
12. (inter)nationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Voor de ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, speelt het belang van concentratie van verstedelijking een rol.

Concentratie van verstedelijking

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

Voor de ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, spelen de elementen 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit' een rol.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Door bij stedelijke ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp behouden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap.

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, betreft de realisatie van één vrijstaande woning op een grotendeels onbebouwd gedeelte van een perceel binnen bestaand stedelijk gebied in de kern Boxtel. De bebouwing sluit aan bij de omliggende bebouwing waardoor de karakteristiek van de kern in tact blijft en er sprake is van het instandhouden van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Daarnaast is er met de voorgestane ontwikkeling sprake van inbreiding en daarmee van zorgvuldig ruimtegebruik.

Verordening Ruimte

De Verordening Ruimte is op 7 februari 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en op 19 maart 2014 in werking getreden. In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De Verordening bevat regels voor:

- Bevordering van ruimtelijke kwaliteit;
- Stedelijke ontwikkeling;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Water;
- Groenblauwe mantel;
- Aardkunde en cultuurhistorie;

- Agrarisch gebied;
- Intensieve veehouderij;
- Glastuinbouw;
- Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied;
- Regionaal ruimtelijk overleg;
- Bevoegdheden van Gedeputeerde Staten.

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt binnen gronden die op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte als 'bestaand stedelijk gebied; kernen in landelijk gebied' zijn aangeduid. Bestaand stedelijk gebied is gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Op deze gronden mogen stedelijke ontwikkelingen plaatsvinden. De voorgestane ontwikkeling is zodoende in overeenstemming met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Verfrissend Boxtel

In juli 2011 heeft de gemeenteraad van Boxtel de Structuurvisie Verfrissend Boxtel voor het gemeentelijk grondgebied vastgesteld. Hierin wordt een integrale visie gegeven op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. De visie bestaat ten eerste uit een Atlas, hierin wordt een inventarisatie van het huidige beleid gemaakt en een beschrijving van het huidige Boxtel gegeven. Vervolgens is een analyse gemaakt op vier integrale thema's: wonen en leven, beleven, ondernemen en verbinden. Daarop volgend zijn een agenda, welke de belangrijkste vraagstukken bevat, en een bedrijfsplan gemaakt. De vier thema's vormen de rode draad van de visie. In het thema 'wonen en leven' wordt een voorwaardenkartaat voor aangenaam leven geschetst, in het thema 'beleven' wordt een troevenkartaat van Boxtel gegeven, in het thema 'ondernemen' wordt een kansenkartaat voor vitaliteit geschetst en in het thema 'verbinden' wordt een vervlechtingskartaat van duurzame relaties gegeven.

In de structuurvisie wordt de nadruk gelegd op de ligging van Boxtel en de omringende dorpen in het Nationale Landschap Het Groene Woud. Beide entiteiten zijn onmiskenbaar aan elkaar gekoppeld, het wonen en werken kunnen daar direct van profiteren. Ondanks de wenselijke verschillen tussen de bebouwde kommen en het buitengebied, wordt juist ook gezocht naar overeenkomsten. Hierbij wil de gemeente Boxtel en omgeving niet grondig in aanzien veranderen, maar de bestaande sterke punten van de gemeente worden beter benut. Hiertoe worden in de structuurvisie onder andere een aantal concentratiegebieden aangegeven waar de voor de visie belangrijke projecten worden geplaatst.

De woonomgeving in Boxtel is gevarieerd. De opgave voor het woningaanbod is te komen tot meer differentiatie en variatie. Onder andere via het organiseren van goed verspreide zorgvoorzieningen. De woningvraag in Boxtel leidt niet tot grootschalige uitbreidingen, maar eerder tot 'afronden' (met kleinschalige uitbreidingen) en 'inbreiden' en herstructureren. De leefomgeving kan nog beter worden uitgenut, onder andere door de openbare ruimte direct in te richten op het wonen.

Woningbouwprogramma

In totaal is er tot 2020 een opgave van 950 woningen, waarvan er 600 woningen zijn belegd in lopende plannen. Dat betekent dat er voor de periode tot 2020 nog ruimte is voor 350 woningen (rekening houdend met planuitval zal er ruimer geprogrammeerd moeten worden). Concreet betekent dit dat er tot 2030 nog ruimte gevonden moet worden voor 850 woningen (350 tot 2020, 500 in de periode 2020-2030).

Doorwerking plangebied

Het plangebied is gelegen binnen het deelgebied 'Noordelijke Poort'. De voorgestane ontwikkeling betreft de realisatie van één vrijstaande woning op een grotendeels onbebouwd gedeelte van een perceel binnen bestaand stedelijk gebied in de kern Boxtel. Daarmee is er dus sprake van inbreiding. De te realiseren bebouwing sluit aan bij de omliggende bebouwing waardoor de karakteristiek van de kern in tact blijft. Daarnaast is er gezien de opgave van 350 woningen tot 2020 geen belemmering voor de bouw van de woning. Daarmee is de ontwikkeling in lijn met het beleid uit het Structuurvisie Verfrissend Boxtel.

Woonvisie 2010 –2014 gemeente Boxtel

In de Woonvisie 2010-2014³ presenteert de gemeente Boxtel haar woonbeleid tot en met 2014. De Woonvisie 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.

Twee belangrijke aandachtspunten zijn de vergroening en vergrijzing van Boxtel. Een hoge groene druk kan in de toekomst leiden tot een grotere vraag naar starterswoningen. Niet alleen omdat er verhoudingsgewijs meer jongeren zijn ten opzichte van de beroepsbevolking, maar ook omdat deze jongeren tot op latere leeftijd alleenstaand blijven en ook alleen blijven wonen, wat relatief vaker gebeurt. Dit heeft tot gevolg dat er meer

³ In januari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Boxtel.

eenpersoonshuishoudens komen die op zoek gaan naar een starterswoning. De grijze druk is van invloed op de vraag naar woningen. Zo zijn er verhoudingsgewijs niet alleen steeds meer senioren, ze worden ook ouder. Dit is van invloed op de kwaliteit en het ontwerp van de woningen.

Categoriseringsplan

In de Woonvisie is aangegeven dat dat er in een uitvoeringsprogramma een verdere categorie-indeling uitgewerkt moet worden. In het categoriseringsplan is dit gedaan. In 2010 is er een woningmarktonderzoek uitgevoerd onder alle huishoudens. De uitslag van het woningmarktonderzoek is omgezet in beleid, het categoriseringsplan. Hierin is rekening gehouden met kansrijke (meer vraag dan aanbod) en kwetsbare (meer aanbod dan vraag) segmenten voor een zestal gebieden.

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt betreft de bouw van één vrijstaande woning binnen het gebied dat in het categoriseringsplan is aangeduid als 'Boxtel-Noord'. Het betreft een woning in het dure segment. Uit het categoriseringsplan blijkt dat in Boxtel-Noord vrijstaande woningen boven de € 400.000,- als kansrijk segment worden gezien. En dat er dus meer vraag is dan aanbod. Met de bouw van deze woning wordt dus een passende woning gerealiseerd waardoor de realisatie passend is binnen het gemeentelijk beleid uit de Woonvisie.

Boxtel 2020, duurzaam en dynamisch centrum in het Groene Woud

In deze nieuwe strategische visie (29 juni 2009) is aangegeven in welke richting Boxtel zich in de periode 2010-2020 verder wil ontwikkelen. Aan deze visie is een intensief proces van praten met en luisteren naar inwoners en organisaties uit Boxtel voorafgegaan. De rode draden die hier uit zijn voortgekomen, zijn in deze visie verwerkt.

De strategische visie is verwoord in zes ambities. De zes ambities zijn ook niet echt verrassend, schrijft de gemeente in het document, omdat ze al een aantal jaren geleden in gang gezet zijn. Dat is ook begrijpelijk: de gemeente Boxtel ontwikkelt zich verder en "begint niet opnieuw". De ambities zijn ondersteund in de vele gesprekken die hebben plaatsgevonden en ze moeten worden voortgezet, zo mogelijk nog met meer kracht dan tot nu toe.

De zes ambities zijn:

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

Deze ambities zijn toegelicht in de zes hoofdstukken. Voor dit bestemmingsplan is ambitie vijf van belang. In de navolgende alinea wordt deze ambitie nader toegelicht.

Boxtel, een prima woongemeente

Binnen de gemeente Boxtel is er recent een leefbaarheidsonderzoek gehouden. De resultaten daarvan laten zien dat 73% van de inwoners het wonen en leven in Boxtel goed tot uitstekend vindt. Dit is een stijging van 4% ten opzichte van een soortgelijke peiling 5 jaar geleden. Ook in de gesprekken die in het kader van de strategische visie gevoerd zijn, geven mensen aan Boxtel een prima woongemeente te vinden. Maar ook in Boxtel is de situatie niet probleemloos: in het leefbaarheidsonderzoek wordt een toename van gevoelens van eenzaamheid geconstateerd en worden verkeersveiligheid, criminaliteit, parkeerproblemen, het schoonhouden van Boxtel of eigen wijk en de kwaliteit van het openbaar vervoer het vaakst als problematisch genoemd.

Tot 2020 zijn voor de eigen bevolking circa 1.200 woningen nodig. Dit komt voort uit de groei van de eigen bevolking in Boxtel, maar ook door gezinsverdunning.

Doorwerking plangebied

Met de genoemde aantallen woningen en de kwaliteiten voor de locaties, biedt dit beleidskader volop beleidsruimte voor het project van het bouwen van de woning.

4. PLANBESCHRIJVING

Het bouwplan betreft de splitsing van het perceel aan de Baandervrouwenlaan 249 in Boxtel. Daarbij wordt op het noordelijke gedeelte van dit perceel, dat aan de Halderheiweg is gelegen, één vrijstaande woning gerealiseerd. Het nieuwe perceel van deze woning heeft een oppervlakte van circa 1.800 m². Met deze omvang is het perceel in grootte gelijk aan de omliggende percelen aan de Halderheiweg. De splitsing van het perceel maakt een afronding van de bebouwingswand aan de oostzijde van de Halderheiweg, komend vanuit de Baandervrouwenlaan.

De nieuwe woning zal een goothoogte hebben van maximaal 6,5 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter. De voorzijde van de woning zal gericht zijn op de Halderheiweg. De voorgevelrooilijn van de woning ligt in lijn met de voorgevel van de naastgelegen woning aan Halderheiweg 2A en met de zijgevel van de woning aan Baandervrouwenlaan 249. Daarmee sluit de woning aan op de woningen in de omgeving. De woning volgt de bestaande structuur en verbindt stedenbouwkundig gezien de reeds gerealiseerde woningen aan de noordoostzijde van de Halderheiweg met de Baandervrouwenlaan. De Halderheiweg met aangrenzende woningen worden op een logische manier onderdeel van de bebouwingsstructuur in de directe omgeving van het plangebied.

De woning heeft een eigen inrit waardoor parkeren op eigen terrein plaats kan vinden. De ontsluiting van het perceel vindt plaats via de Halderheiweg.

5. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk worden de verschillende voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten behandeld.

5.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom vanaf 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is.

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. In het plangebied wordt de realisatie van één woning mogelijk gemaakt. Er is daarmee geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r..
2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit paragraaf 5.8 (Flora en fauna) van de toelichting volgt dat het plangebied niet ligt in een gebied dat beschermd wordt op basis van de natuurwaarden. Daarnaast is er geen sprake van externe werking op de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Belvédèregebied. Daarnaast is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.

3. In Hoofdstuk 5 Milieuhygiënische en planologische aspecten zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavig bestemmingsplan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Zoals in bovenstaande opsomming blijkt, is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

5.3 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

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

Een aantal straten in de omgeving van het plangebied heeft een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur. De onderzoekszones van deze wegen overlappen het plangebied. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï is dan ook noodzakelijk.

Een akoestisch onderzoek⁴ heeft plaatsgevonden. Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij deze bestemmingsplan-toelichting.

Conclusie

In het kader van de Wet geluidhinder wordt vanwege wegverkeerslawaaï de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De gevelbelasting vanwege de Baandervrouwenlaan bedraagt maximaal 49 dB.

De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Het treffen van maatregelen om de gevelbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB door middel van schermmaatregelen stuiten op landschappelijke en financiële bezwaren. Bronmaatregelen in de vorm van het verlagen van de verkeersintensiteit is niet haalbaar omdat de Baandervrouwenlaan een ontsluitingsweg is. Bronmaatregelen in de vorm van het vervangen van de bestaande wegverharding door geluidarm asfalt zouden kunnen worden overwogen. Met een dergelijke wegverharding kan de gevelbelasting worden teruggebracht tot beneden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Deze maatregel stuit door de kosten ervan echter op overwegende bezwaren van financiële aard. Bij de gemeente Boxtel dient dan ook een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde te worden ingediend.

⁴ Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen bouwplan Baandervrouwenlaan 249 te Boxtel (projectnr. M13 294.401). K+ Adviesgroep bv, 20 februari 2014.

5.4 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Een nieuw initiatief is niet relevant als aannemelijk kan worden gemaakt dat de luchtkwaliteit “niet in betekenende mate” aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Conclusie

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling (de realisatie van één woning) valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (de realisatie van 1.500 woningen). De onderhavige ontwikkeling is dan ook niet in betekende mate van invloed op de omgeving. Dat betekent, dat een luchtkwaliteitonderzoek niet noodzakelijk is en er voor wat betreft luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling.

5.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁵ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

⁵ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.).

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁶.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Doorwerking plangebied

Een woning is een kwetsbaar object waardoor getoetst is aan het Bevi en de et- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Risicovolle bedrijven

Volgens de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant zijn in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd die gevaarlijke stoffen transporteren of opslaan.

⁶ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Transport gevaarlijke stoffen

Er bevinden zich transportroutes van gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied. Dit betreft de Rijksweg A2 en de spoorlijn tussen Eindhoven en 's-Hertogenbosch. De A2 is op een afstand van circa 740 meter van het plangebied gelegen, de afstand tussen de spoorlijn en het plangebied is circa 820 meter. Het plangebied ligt daardoor niet binnen de plaatsgebonden risicocontouren of de invloedsgebieden van de transportroutes.

Leidingen

Binnen het plangebied of in de directe omgeving daarvan liggen geen ondergrondse leidingen.

Conclusie

Voor wat betreft externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

5.6 Bodem

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Er heeft dan ook een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden.⁷ Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij deze bestemmingsplan-toelichting.

Conclusie

Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging. Gezien de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging is nader onderzoek niet noodzakelijk. Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de geplande nieuwbouw.

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

⁷ Verkennend bodemonderzoek Baandervrouwenlaan 249 te Boxtel (opdrachtnr. 66436). Lankelma Geotechniek Zuid B.V., 14 maart 2014.

5.7 Water

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. In de 20^e eeuw is, doordat er te weinig rekening is gehouden met het waterbelang, veel ruimte aan het water onttrokken en veel afvalwater direct geloosd op oppervlaktewater. Om de toekomst van Nederland veilig te stellen is het nodig om te anticiperen op klimaatsveranderingen en bij de ruimtelijke planvorming goed rekening te houden met water. De waterbeheerder heeft de taak, kennis en kunde om daar zorg voor te dragen. Daarom is het belangrijk om hem vroegtijdig te betrekken bij de planvorming.

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 wettelijk vastgelegd.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant, het Waterplan van de gemeente Boxtel, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën.

Waterschap de Dommel

Waterschap De Dommel is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de gemeente Boxtel. In het Waterbeheersplan 2010-2015 'krachtig water 2010-2015' heeft het waterschap de beleidsdoelen voor deze periode vastgelegd.

Specifiek voor ruimtelijke ontwikkelingen heeft het waterschap een beleidsnota Uitgangspunten Watertoets opgesteld. De volgende uitgangspunten zijn in deze nota benoemd. Ten aanzien van dit nieuwbouwplan in relatie tot duurzaam omgaan met water zijn de volgende beleidsuitgangspunten van het waterschap De Dommel van toepassing:

- gescheiden houden van het vuil water en het schoon hemelwater: Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater dient te worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen; 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer';
- hydrologisch Neutraal bouwen: Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden;

- water als kans: De belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen. In de beoogde situatie maakt het water een integraal onderdeel uit van de leefomgeving;
- meervoudig ruimtegebruik: Omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters door de ruimtevraag van water beperkt worden;
- voorkomen van vervuiling: Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden;
- 'wateroverlastvrij bestemmen'; ontwikkelingen dienen bij voorkeur te geschieden op plekken die qua ligging 'hoog en droog' genoeg liggen.

Waterplan Boxtel

Samen met de gemeente Sint-Michielsgestel en Waterschap De Dommel heeft de gemeente Boxtel het Waterplan opgesteld. Het plan biedt een overzicht van de maatregelen die genomen moeten worden voor een goed waterbeheer. Daarbij gaat het om maatregelen op de korte en de lange termijn. Het Waterplan is een raamwerk voor alle watermaatregelen.

Bij het vaststellen van het toekomstperspectief voor een duurzaam watersysteem in Boxtel is een onderscheid gemaakt in vijf thema's:

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

Bovenstaand beleid betekent onder andere dat er 'hydrologisch neutraal' moet worden gebouwd, conform de uitgangspunten 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' van het waterschap. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verharding valt, in principe niet versneld mag worden afgevoerd. Er zal moeten worden gezocht naar vormen van hergebruik, vasthouden of bergen van hemelwater. Vermenging van vuil en schoon (hemel-)water wordt niet wenselijk geacht.

Samenwerking met de waterbeheerder

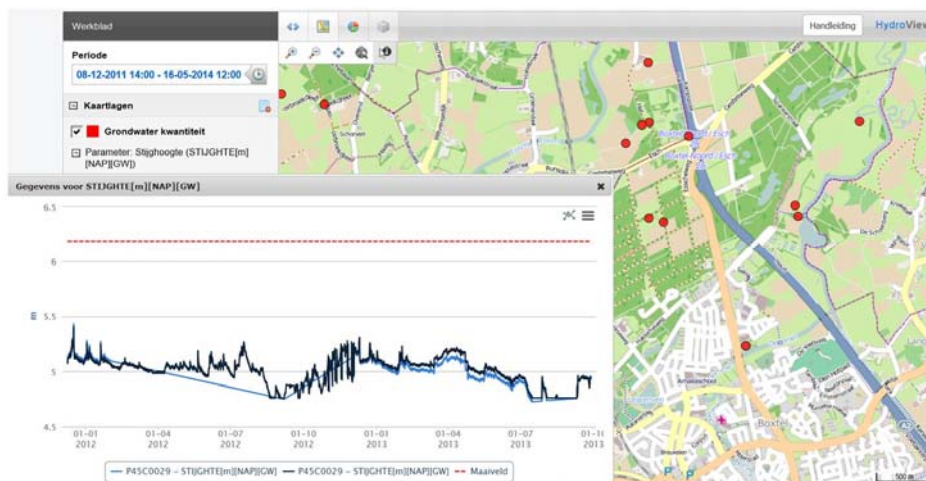
De waterparagraaf dient in het kader van de watertoets door de gemeente Boxtel te worden voorgelegd aan het Waterschap de Dommel.

Kenmerken watersysteem (huidige situatie)

Het plangebied is gelegen in het noorden van de bebouwde kom van Boxtel.

Bodem en grondwater

Op basis van de digitale wateratlas van de provincie Noord-Brabant is het bodemtype zandgrond. Op basis van een nabijgelegen peilbuis geeft het onderstaande figuur de grondwaterstand van desbetreffende peilbuis weer. Op de planlocatie zijn geen gevallen van (grond)wateroverlast bekend. Derhalve mag worden aangenomen dat er ter plaatse van de planlocatie sprake is van een voldoende diep gelegen grondwaterspiegel. Hierbij zijn we uit gegaan van een Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) van circa 100 cm onder maaiveld (circa 7 meter +NAP).



Afbeelding 2: grondwaterstand nabijgelegen peilbuis.

Oppervlaktewater

In het plangebied en in de directe omgeving daarvan is geen oppervlaktewater aanwezig.

Riolering

In de gemeente Boxtel wordt afvalwater en hemelwater in de meeste gebieden gemengd via de riolering afgevoerd. Dit wordt aangeduid als een gemengd stelsel.

Water in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen

Toename verhard oppervlak

In de huidige situatie is het gedeelte van het perceel waar de nieuwe woning gerealiseerd zal worden grotendeels onverhard en bestaat uit groen (bomen, gras) en een stal. De nieuwe ontwikkeling bestaat uit de bouw van één woning en noodzakelijke bijbehorende verhardingen. Het beoogd verhard oppervlak is als volgt in te delen:

- Bestaand verhard oppervlak: circa 90 m²
- Nieuw dakoppervlak: circa 420 m²*
- Nieuw verhard oppervlak: circa 320 m²**

* gronden binnen het bouwvlak

** 50% van het achtererf van de woning

Benodigde bergingscapaciteit

Om de toename van het verharde oppervlak te compenseren dient het hemelwater in het plangebied geborgen te worden. Met behulp van de Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO)-tool van het waterschap is het initiatief doorgerekend.

Om tot deze berekening te komen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Netto toename verhard oppervlak: 650 m²
- Infiltratiesnelheid bodem (aannee): 5 m/dag
- Afvoercoëfficiënt bij T=10 jaar scenario: 0,67 l/s/ha

Uit deze berekening blijkt dat bij een neerslaggebeurtenis die gemiddeld eens per 10 jaar voorkomt (T=10+10%) **31 m³** regenwater tijdelijk geborgen moet kunnen worden. In een zeer extreme neerslagsituatie (T=100+10%) dient rekening te worden gehouden met **11 m³** extra regenwater.

Binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in een bergingsvoorziening met deze capaciteit. Het plangebied leent zich qua bodemgesteldheid en grondwaterstanden voor het infiltreren van afvloeiend hemelwater in de ondergrond, omdat het zandgronden betreft. Het afvloeiend hemelwater van de daken en van de verhardingen kan bijvoorbeeld worden afgevoerd door een kavelsloot. De bergingsschijf is circa 0,7 meter. Hierbij zou een kavelsloot met een lengte van 15 meter, een diepte van 0,7 meter en een breedte van 2,1 meter volstaan. Het plangebied biedt hier voldoende ruimte voor. Concrete keuze voor het type bergingsvoorziening en vervolgens de uitwerking (dimensionering en dergelijke) daarvan zal geschieden in nauw overleg met gemeente en waterschap.

Waterkwaliteit

Aangezien hemelwater gescheiden wordt afgevoerd en vervolgens in het milieu wordt gebracht, is de kwaliteit van het afgevoerde hemelwater een aandachtspunt. Om de grond- en oppervlaktewaterkwaliteit duurzaam te waarborgen dient het gebruik van uitlopende bouwmaterialen zoveel mogelijk te worden voorkomen. Indien toch gebruik wordt gemaakt van uitlopende bouwmaterialen (zoals zink), dan dienen deze te worden voorzien van een coating.

Riolering

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

Water in relatie tot de verbeelding en de planregels

Binnen de bestemmingen Wonen en Tuin worden waterlopen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen direct mogelijk gemaakt.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van een goede waterhuishouding is bij dit initiatief rekening gehouden met afkoppelen van nieuwe verharde oppervlakken. Door te kiezen voor afkoppelen wordt de riolering (waterketen) niet onnodig belast met veel regenwater. Bovendien is regenwater relatief schoon en zeer geschikt om het grondwaterlichaam onder het plangebied te voeden. Het plan kent vanuit de optiek van het waterbeheer daarom geen belemmeringen.

5.8 Flora en fauna

Natuurwetgeving & Planologie

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau ruimtelijk is vastgelegd.

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er n.a.v. projecten, plannen en activiteiten mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlin- ders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Dat betekent dat o.a. opzettelijke verstoring niet is toegestaan. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehou- den worden met de juridisch zwaardere beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1- soorten van het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (tezamen tabel 3) en met vogels. Van deze laatste groep is een lijst opgesteld met vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn en een lijst met vogels waarbij inventarisatie gewenst is. Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activi- teit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen. Met passende maat- regelen kan de aanvraagprocedure voor een ontheffing voorkomen worden. Voor soorten

van 'tabel 2' geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Als passende maatregelen niet mogelijk zijn dan dient er een ontheffing aangevraagd te worden op grond van een belang behorende bij het beschermingsregime waaronder de soort beschermd wordt.

Provinciaal beleid

De EHS en de provinciale groenstructuur zijn ruimtelijk vastgelegd. De EHS is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Ook de beheersgebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de EHS. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Aanpak van de werkzaamheden

De aanpak van de werkzaamheden valt uiteen in twee delen. Het eerste deel betreft een bureaustudie waarbij het vigerende beleid, wetgeving, de verspreidingsgegevens en de mogelijke literatuur worden opgezocht. Het tweede deel betreft een veldbezoek. Op 24 februari 2014 is het plangebied bezocht. Het doel van dit verkennende terreinbezoek was een beeld te krijgen van de gebiedskenmerken, het grondgebruik en de mogelijke natuurwaarden binnen het plangebied. Daarnaast zijn mogelijke sporen van dieren, de aanwezige vegetatie en de ecologische samenhang met de omgeving onderzocht. Het verkennende terreinbezoek had tevens tot doel na te gaan of aanvullend veldonderzoek noodzakelijk is in de daarvoor geldende inventarisatieperioden.

Er is een memo van het flora en fauna onderzoek opgesteld.⁸ Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige memo is een separate bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

Conclusies en aanbevelingen

- Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van door de Natuurbeschermingswet beschermde gebieden. Binnen een straal van drie kilometer van het plangebied liggen geen Natura 2000-gebieden of Beschermd Natuurmonumenten. Gezien deze afstand en de beperkte omvang van de ontwikkeling hoeft in het plan geen rekening gehouden te worden met wettelijke gebiedsbescherming.
- Het plangebied grenst aan de EHS of Groenblauwe Mantel zoals deze is vastgesteld op de kaart van de Verordening Ruimte. Door de ontwikkeling zullen geen wezenlijke kenmerken van de provinciale groenstructuur worden aangetast. In de planvorming voor het gebied hoeft geen rekening gehouden te worden met planologische bescherming van natuurwaarden.
- Binnen het plangebied is een mogelijke vliegroute van vleermuizen langs de rij coniferen niet uitgesloten. Indien voor de ontwikkeling van de oprit door kap van een en-

⁸ QuickScan Flora en Fauna Baandervrouwenlaan 249 te Boxtel (projectnr. 211x06764). BRO, 26 februari 2014.

kele boom geen opening groter dan 10 meter ontstaat in de bomenrij, en eventuele lichtuitstraling van te gebruiken verlichting rondom de oprit en woning op de bomenrij vermeden wordt (door gebruik van lage en naar beneden gerichte verlichting nabij de bomenrij), dan worden er geen negatieve effecten verwacht voor vleermuizen als gevolg van de ontwikkeling.

- Over het algemeen zijn nesten van de meeste soorten vogels uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Door de werkzaamheden zoals kap van bomen buiten de broedperiode (hier globaal begin maart- half juli) uit te voeren, wordt het risico op overtreding van de Flora- en Faunawet voor deze vogelsoorten sterk verminderd. Indien werkzaamheden tijdens het broedseizoen plaatsvinden dient de uitvoeringslocatie vooraf en tijdens de werkzaamheden ongeschikt gemaakt te zijn voor broedende vogels. Dit kan door het kort houden van de aanwezige vegetatie.
- De toekomstige inrichting van het plangebied zal geen effect hebben op in de omgeving broedende vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten zoals buizerd, bosuil en zwarte specht. Gezien het zeer geringe oppervlakteverlies aan mogelijk foerageergebied zal geen inbreuk gemaakt worden op het functioneel leefgebied van voornoemde soorten en zal de gunstige staat van instandhouding van de lokale populaties niet in het geding komen.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn echter geen specifieke maatregelen nodig voor vaatplanten, grondgebonden zoogdieren en amfibieën.

5.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Cultuurhistorie

Beleidskader

Per 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is de Bro per 1 januari 2012 (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed: in de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Het is daarmee dus verplicht om de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De

provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Doorwerking plangebied

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn voor wat betreft cultuurhistorie geen bijzonderheden ingetekend voor het plangebied en de directe omgeving daarvan. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkelingen.

Archeologie

Beleidskader

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

Nota gemeentelijk Archeologiebeleid Boxtel (2012)

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

Doorwerking plangebied

Uit de kaart behorend bij de Nota gemeentelijk Archeologiebeleid Boxtel blijkt dat het plangebied is aangewezen als categorie 6 (gebieden met lage archeologische waarde). Voor dit gebied geldt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen geen onderzoeksplicht geldt. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Mochten er tijdens het uitvoeren van civiele werkzaamheden archeologische resten aangetroffen worden, geldt een meldingsplicht volgens de monumentenwet, art, 53, lid 1 en 2.

5.10 Verkeer en parkeren

Verkeersafwikkeling

De nieuwe woning wordt ontsloten via de Halderheiweg. Gezien de capaciteit van de deze weg en de zeer beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen door één

extra woning, zijn er voor wat betreft de verkeersafwikkeling geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

Parkeren

Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Er worden minimaal twee parkeerplaatsen bij de nieuwe woning gerealiseerd waardoor voldaan wordt aan het gemeentelijk parkeernormenbeleid zoals vastgelegd in de notitie 'Parkeernormen gemeente Boxtel binnen de bebouwde kom 2007'. Daardoor zijn er voor wat betreft parkeren geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

5.11 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijven.⁹ Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Hierbij onderscheidt de VNG diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype. De door de VNG aangegeven afstanden betreffen een rustige woonwijk. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfssoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. In principe is bedrijvigheid behorende tot de categorie 1 goed te mengen met de functie wonen, dit geldt in de meeste gevallen ook voor de categorie 2-bedrijven. Het is wenselijk om de bedrijvigheid in de categorie 3 te clusteren en een zonering in acht te nemen. Vanaf categorie 4 is menging met milieugevoelige functies niet mogelijk.

Doorwerking plangebied

In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven en voorzieningen. De dichtstbijzijnde bedrijven/voorzieningen in de omgeving van het plangebied bevinden zich op voldoende afstand van het plangebied waardoor zij geen belemmering vormen voor de voorgestane ontwikkeling.

⁹ Bedrijven en milieuzonering, VNG 2009.

Binnen het plangebied wordt alleen een woning gerealiseerd waardoor er ook geen sprake is van eventuele hinder vanuit het plangebied op de omliggende woningen.

Er zijn vanuit bedrijven en milieuzonering dan ook geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

5.12 Geurhinder

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

In en nabij het plangebied bevindt zich geen belemmerende agrarische bedrijvigheid.

6. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGSPLANREGELING

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid in het bestemmingsplan is vertaald. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en bestemmingsplanregels, die vergezeld gaan van een toelichting. De verbeelding en de bestemmingsplanregels zijn juridisch bindend. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch plangedeelte. Wel fungeert de toelichting als interpretatiekader voor de uitleg van de bestemmingsplanregels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan. Qua systematiek is aangesloten bij de systematiek van het handboek bestemmingsplannen van de gemeente Boxtel.

6.2 Verbeelding

Uit de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening blijkt dat een bestemmingsplan uit één verbeelding bestaat. De verbeelding moet voldoen aan de landelijke standaard SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012). Onderhavig bestemmingsplan omvat naast een digitale verbeelding ook een analoge verbeelding. De bestemmingen op de verbeelding zijn door kleuren en coderingen aangegeven. De bestemming is afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functie). Zo is de bestemming 'Wonen' toegekend aan gronden waarop wonen de hoofdfunctie is. De bestemming vormt het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken. Daarnaast zijn ook de nodige aanduidingen opgenomen voor specifieke toepassingen.

6.3 Bestemmingsplanregels

De bestemmingsplanregels en de verbeelding bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de bebouwing. De bestemmingsplanregels zijn onderverdeeld in hoofdstukken, die hierna kort worden toegelicht.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

1. begrippen; in dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.
2. wijze van meten: in dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de bouwregels van onderhavig plan moet worden gemeten.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Hierin worden de bestemmingsregels voor de afzonderlijke bestemmingen besproken. Het stramien voor de bestemmingsregels is veelal als volgt:

1. bestemmingsomschrijving: een beschrijving van de functie(s) van de bestemming en de bestemming zelf;
2. bouwregels: regels voor het oprichten van gebouwen en bouwwerken;
3. afwijken van de bouwregels: de gevallen waarin afgeweken kan worden van de bouwregels;
4. specifieke gebruiksregels: indien noodzakelijk worden hier aanvullende regels gegeven voor het gebruik van de gronden binnen de betreffende bestemming;
5. afwijken van de gebruiksregels: de gevallen waarin afgeweken kan worden van de gebruiksregels;

Dit bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Tuin

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

De bouwmogelijkheden in de bestemming 'Tuin' zijn beperkt. Op of in deze gronden mogen namelijk geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van voor de voorgevellijn van en aansluitend aan woningen gelegen:

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

Ook de bouwhoogtes van terrein- en erfafscheidingen is aan bouwregels verbonden (maximaal 1 meter voor de voorgevellijn en maximaal 2 achter de voorgevellijn).

Wonen

Het plangebied omvat twee vrijstaande woningen. Deze woningen zijn opgenomen in een woonbestemming. Naast wonen zijn tevens beroepen aan huis rechtstreeks toegestaan. Bedrijven aan huis en mantelzorg zijn middels een omgevingsvergunning toegestaan, mits voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden. De goot- en bouwhoogtes mogen niet meer bedragen dan 6,5 meter respectievelijk 10 meter. Hierbij is zoveel mogelijk bij de bestaande situatie aangesloten.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat de artikelen inzake:

1. antidubbeltelbepaling;
2. algemene bouwregels;
3. algemene gebruiksregels
4. algemene afwijkingsregels;
5. algemene wijzigingsregels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit laatste hoofdstuk omvat de artikelen inzake:

1. overgangsrecht;
2. slotregel.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Boxtel verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Boxtel besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Echter is met de ontwikkelende eigenaar van de gronden die binnen het plangebied gelegen zijn, een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro, voordat het bestemmingsplan is vastgesteld. Ook zijn er geen redenen om nadere eisen te stellen dan wel het plan te faseren, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt. In de anterieure overeenkomst is het verhaal van kosten op afdoende wijze vastgelegd.

Financiële haalbaarheid

De ontwikkelaar beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd is er sprake van een positief saldo. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen.

De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

8. OVERLEG EN INSPRAAK

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

8.1 Inspraak

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

8.2 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zullen worden geïnformeerd. De reacties van deze instanties worden in dit plan verwerkt.

8.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

8.4 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek
Bijlage 2: Bodemonderzoek
Bijlage 3: Quick scan Flora en fauna

Regels

