

Bestemmingsplan Halderheiweg ongenummerd, tussen 12 en 14

Ontwerp

April 2019

meewerkend

boxtel



Bestemmingsplan Halderheiweg ongenummerd, tussen 12 en 14

Gemeente Boxtel

Ontwerp

Rapportnummer:	P00163_2
IMRO-code:	NL.IMRO.0757.BP06Halderheiweg-ONT1
Datum:	April 2019
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer D. van de Ven en mevrouw E. Roest -Bragt (gemeente Boxtel)
Projectteam BRO:	Wim de Ruiter, Noud van der Heijden
Concept:	29 augustus 2018
Ontwerp:	April 2019
Vastgesteld:	
Trefwoorden:	--
Beknopte inhoud:	--

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Voorgenomen ontwikkeling	9
3. BELEIDSTOETS	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid	16
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING	19
4.1 M.e.r.-beoordeling	19
4.2 Cultuurhistorie & Archeologie	20
4.3 Flora en fauna	21
4.4 Waterparagraaf	23
4.5 Bodem	26
4.6 Bedrijven en milieuzonering	27
4.7 Kabels en leidingen	28
4.8 Akoestiek	28
4.9 Verkeer en parkeren	29
4.10 Luchtkwaliteit	30
4.11 Externe veiligheid	32
5. JURIDISCHE PLANOPZET	35
5.1 Algemene opzet	35
5.2 Toelichting op de verbeelding	35
5.3 Toelichting op de bestemmingen	35
5.4 Toelichting op de regels	36

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	38
6.1 Kostenverhaal	38
6.2 Financiële haalbaarheid	38
7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	39
7.1 Vooroverleg	39
7.2 Procedure	39
7.3 Beroep	39
BIJLAGEN	
Bijlage 1: Quicksan Flora en Fauna	
Bijlage 2: Bodemonderzoek	
Bijlage 3: Akoestisch onderzoek	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op de locatie Halderheiweg 12 is een vrijstaande woning aanwezig. Het perceel is bestemd in het bestemmingsplan 'Boxtel Noord'. Ter plaatse van de vrijstaande woning geldt de bestemming 'Wonen'. Voor de rest van het perceel geldt de bestemming 'Groen-2'. Initiatiefnemer heeft het perceel Halderheiweg 12 gesplitst en wenst tussen de bestaande woning en de Halderheiweg 14 een tweede vrijstaande woning te realiseren.

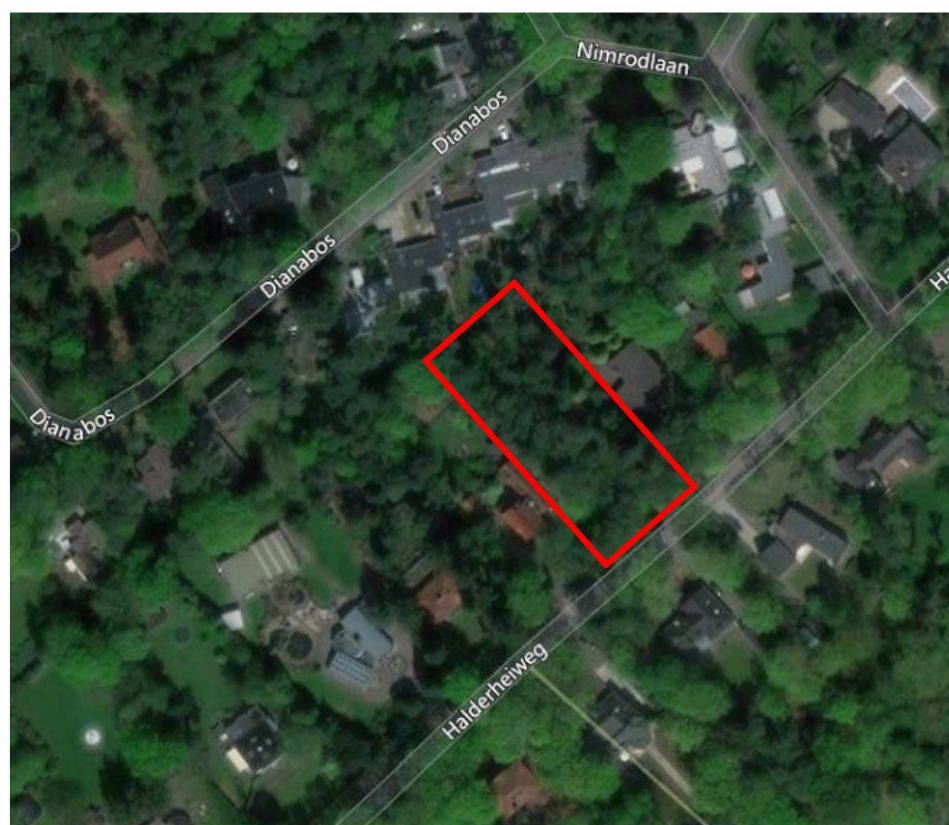
Binnen de kaders van de bestemming 'Groen-2' is het echter niet mogelijk om een woning op te richten. Een partiele herziening van het vigerende bestemmingsplan is noodzakelijk om de gewenste woning mogelijk te kunnen maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft het kadastrale perceel A 2864 aan de Halderheiweg in de kern Boxtel. Dit is het nieuwe 'afgesplitste' perceel tussen Halderheiweg 12 en 14. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1.900 m² en ligt in een villawijk in Boxtel-Noord, waarvan de Halderheiweg één van de belangrijkste ontsluitingswegen vormt.

In de anterieure overeenkomst, die is gesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer, is vastgelegd, dat de bestemming 'Wonen -1' op het huidige perceel Halderheiweg 12 moet worden verkleind tot de breedte van het huidige bouwvlak. Het gaat hier globaal om een smalle strook grond gelegen tussen een bestaand bijgebouw en de zijdelingse perceelsgrens. Deze strook grond is meegenomen in dit bestemmingsplan. De bestemming 'Wonen - 1' is omgezet in de bestemming 'Groen -2'.

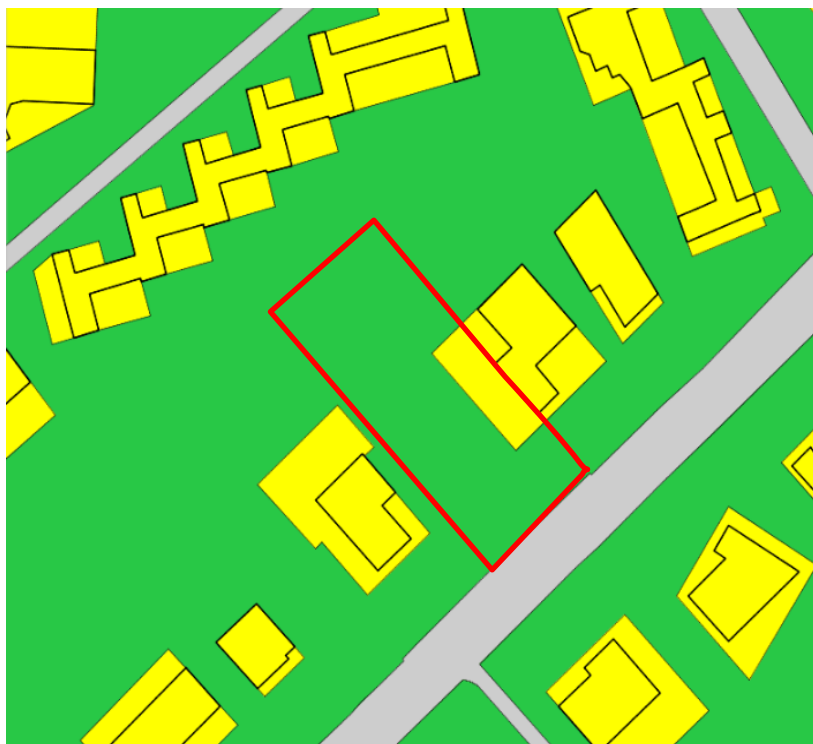
De ligging en begrenzing van het plangebied is indicatief weergegeven op de afbeeldingen op de volgende pagina. De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding.



Figuur 1.1. Ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Boxtel en ligging en begrenzing van het plangebied ten opzichte van de directe omgeving (bron: Bing Maps).

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan "Boxtel Noord"' het geldende juridische kader. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Boxtel op 2 december 2010. Conform het bestemmingsplan is voor het grootste gedeelte van het plangebied de enkelbestemming 'Groen-2' geldend. Daarnaast loopt een klein gedeelte van de naastgelegen bestemming 'Wonen-1' (die hoort bij de woning Halderheiweg 12) door in het plangebied.



Figuur 1.2. Uitsnede vigerend bestemmingsplan met globaal het plangebied rood omlijnd

De voor 'Groen-2' aangewezen gronden zijn bedoeld voor bos en bebossing, groenvoorzieningen bermen en beplanting, bijgebouwen behorende bij de op hetzelfde bouwperceel aanwezige woningen met daaraan ondergeschikt tuinen, erven, paden en dergelijke. Binnen deze bestemming ontbreken de juiste gebruiks- en bouwregels om een woning te mogen ontwikkelen.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor de functie wonen waarbinnen het mogelijk is om ter plaatse van een in de verbeelding opgenomen bouwvlak een woning te realiseren. In dit geval ontbreekt een bouwvlak.

Gezien het voorgaande is het niet mogelijk de gewenste vrijstaande woning in het plangebied te realiseren. Om dat te kunnen doen is het noodzakelijk een bestemmingsplanprocedure te doorlopen om

het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied te herzien. Voorliggend bestemmingsplan stelt de nieuwe planologisch-juridische kaders voor het plangebied en vormt de partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

De toelichting bestaat uit 7 hoofdstukken. Na deze inleiding volgt een beschrijving van het plan in hoofdstuk 2. De beleidstoets is in hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan opgenomen. In hoofdstuk 4 worden alle relevante milieuonderwerpen behandeld en verantwoord. De juridische toelichting is in hoofdstuk 5 opgenomen en in hoofdstuk 6 is de economische uitvoerbaarheid beschreven. In hoofdstuk 7 is tenslotte de maatschappelijke haalbaarheid beschreven. Rapportages van uitgevoerde sectorale onderzoeken zijn als separate bijlage aan dit bestemmingsplan gevoegd.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in een villawijk in Boxtel-Noord. De woningen in de villawijk bestaan voornamelijk uit vrijstaande woningen (villa's) in diverse architectonische vormgevingen. Het gaat hier onder andere om bungalows en vrijstaande woningen bestaande uit 1 tot 2 bouwlagen met kap. De belangrijkste functie in de villawijk is dan ook wonen. De villawijk wordt gekenmerkt door ruim opgezette percelen waarbij de woningen zijn omgeven door bomen. De bosrijke omgeving van het villapark geniet planologische bescherming door de bestemming 'Groen-2' in het vigerende bestemmingsplan.

De Parkweg en de Halderheiweg vormen hier de belangrijkste ontsluitingswegen van de villawijk. De Halderheiweg loopt in het westen over in de Essche Heike. Richting het oosten sluit de Halderheiweg aan op de Baandervrouwenlaan. Het plangebied betreft een nagenoeg onbebouwd perceel te midden van woonpercelen en kan derhalve worden aangemerkt als inbreidingslocatie. Het plangebied is momenteel in gebruik als tuin bij de woning Halderheiweg 12 en is geheel begroeid met bomen en heesters. In het plangebied is een tuinschuurtje aanwezig, verder is het plangebied onbebouwd.



Figuur 2.1. Weergave huidige situatie van het plangebied

2.2 Voorgenomen ontwikkeling

Initiatiefnemer heeft het plangebied afgesplitst van de locatie Halderheiweg 12 en is voornemens een vrijstaande woning te ontwikkelen (tussen Halderheiweg 12 en 14). De situering van de woningen en bouwvlakken aan de Halderheiweg verspringen. Er is geen uniforme regeling die de situering van de woning op het perceel bepaald. Wel is in het vigerende bestemmingsplan bepaald dat de afstand van een vrijstaande woning (hoofdgebouw) tot de zijdelingse perceelsgrenzen niet meer mag bedragen dan 3 meter.

De gemeente Boxtel heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de situering van de beoogde woning op het perceel. Het uitgangspunt hierbij is dat het bouwvlak van de beoogde woning op een afstand van minimaal 10 meter van de bouwvlakken van de naastgelegen woningen gesitueerd moet worden. Dit om het groen aanzicht van de buurt te waarborgen. Op figuur 2.2 zijn de bestemmingen 'Wonen' (geel) en 'Groen -2' (groen) met de bijbehorende bouwvlakken (dikke zwarte lijn) op de Halderheiweg 12 en 14 en op het nieuwe daar tussen gelegen perceel weergegeven.



Figuur 2.2. De ligging van de bouw- en bestemmingsgrenzen

Ligging bouwgrenzen

De zijdelingse bouwgrenzen van het nieuwe bouwvlak liggen op 10 meter van de zijdelingse bouwgrenzen van de naastgelegen percelen. De voorste bouwgrens van het nieuwe bouwvlak is gelegen in het verlengde van de voorste bouwgrenzen van de naastgelegen woningen. De achterste bouwgrens ligt in het verlengde van de bouwgrens van Halderheiweg 2.

Ligging bestemmingsgrenzen

De voorste bestemmingsgrens ligt in het verlengde van de voorste bestemmingsgrenzen van de naastgelegen woningen. Om het groene karakter te behouden liggen de zijdelingse bestemmingsgrenzen op 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens. Op het perceel van de Halderheiweg 14 ligt de achterste bestemmingsgrens op 10 meter uit de achterste bouwgrens. Deze afstand is overgenomen op het perceel tussen Halderheiweg 12 en 14.

Op deze wijze wordt een invulling gegeven die pas binnen de huidige beeldkarakteristiek van vrijstaande woningen (villa's) in een bosrijke omgeving.

Er zullen enkele bomen moeten worden gekapt. Hiervoor is een kapvergunning nodig inclusief een herplantplicht.

3. BELEIDSTOETS

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (vastgesteld op 13 maart 2012) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk stelt dat een aanpak dient te ontstaan waarmee Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig wordt gemaakt. 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 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.

Uit bovenstaande drie doelen zijn de dertien nationale belangen naar voren gekomen. Deze zijn geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur.

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt niet binnen een van de Nationale hoofdstructuren. De SVIR heeft geen specifieke betekenis voor dit bestemmingsplan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. 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

Zoals al in voorgaande paragraaf bij de SVIR is aangegeven, is er geen sprake van nationale belangen in het plangebied. Het Barro bevat daarom ook geen kaderstellende uitspraken voor het plangebied.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Dit bestemmingsplan maakt één vrijstaande woning in de kern Bortel mogelijk. Gelet op de kleinschaligheid van het plan en volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, voorziet het plan niet in een stedelijke ontwikkeling. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is daarom niet van toepassing. Een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk.

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Brabant 2010 (partiële herziening 2014)

De Structuurvisie Ruimtelijke ordening (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 1 oktober 2010) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Voor het plangebied zijn twee uitsneden gemaakt welke hierna zijn weergegeven. Op 7 februari 2014 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie 2010, partiële herziening 2014 vastgesteld. Hierin is een aantal wijzigingen opgenomen ten aanzien van de Structuurvisie uit 2010.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdkeers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.

De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de infrastructuur;
- het gemengd landelijk gebied;
- de stedelijke structuur.

Boxtel is een kern gelegen in het landelijk gebied en is aangeduid als 'Kernen in het landelijk gebied.

Kernen in het landelijk gebied

De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De provincie beschouwt de verschillen tussen de (middel)grote steden, suburbane kernen, dorpen en plattelandskernen, zowel in ruimtelijk, sociaal als economisch opzicht, als een belangrijke kwaliteit van Brabant. 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 uiteindelijk minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Doorwerking plangebied

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). Het plan voorziet in efficiënt en zorgvuldig ruimtegebruik door het realiseren van een kwalitatief hoogwaardige woning op een inbreidingslocatie. Het initiatief leidt niet tot een stedelijke uitbreiding gezien de beperkte toevoeging van het aantal wooneenheden. Het initiatief is daarmee in lijn met de structuurvisie.

Verordening Ruimte 2014

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld, en de Verordening Ruimte 2014 is per 15 juli 2015 in werking getreden. De provincie heeft enkele herzieningen van

de Verordening ruimte vastgesteld en verwerkt in een geconsolideerde versie die per 1-1-2017 digitaal ter beschikking is gesteld.

In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

De Verordening heeft het plangebied, zoals te zien is in figuur 4, aangewezen als 'Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'.



Figuur 3.1. Uitsnede Verordening ruimte (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Onderstaand is uitsluitend de voor het onderhavige plan relevante regelgeving vanuit de Verordening ruimte beschreven.

Artikel 3.1: Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording:

1. Het plan dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid.
2. Er dient toepassing gegeven te worden aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit houdt in ieder geval in dat uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane

ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

3. Er dient bij een stedelijke ontwikkeling toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening; de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1 Omschrijving

Het bestaand stedelijk gebied van de stedelijke structuur bestaat uit:

- a. stedelijk concentratiegebied;
- b. kernen in landelijk gebied.

4.2 Stedelijke ontwikkeling

Een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling is uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.

4.3 Nieuwbouw van woningen

1. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:
 - a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen;
 - b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.
2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:
 - a. wordt uitgedrukt in aantallen woningen;
 - b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied waardoor stedelijke ontwikkelingen zijn toegestaan. De Verordening bepaalt dat het initiatief moet voorzien in de ruimtelijke kwaliteit en bij een stedelijke ontwikkeling de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen te worden. Met dit bestemmingsplan wordt maximaal één (vrijstaande) woning in het plangebied mogelijk gemaakt. Gezien de kleinschaligheid van het initiatief is een uitgebreide toelichting van de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk. In paragraaf 3.3 wordt ingegaan op de woonvisie 2016-2025 en de Regionale Agenda Wonen. De netto behoefte in de periode 2015-2025 is geraamd op 1.315 woningen. De harde plancapaciteit is vooralsnog ontoereikend om aan deze behoefte te kunnen voldoen. De gemeente is daarom op zoek naar geschikte bouwlocaties en er is ook ruimte voor particuliere wooninitiatieven, zoals onderhavig initiatief aan de Halderheiweg, dat dus past binnen de Regionale Agenda Wonen.

De woning wordt op een inbreidingslocatie in de dorpskern gerealiseerd. Er is derhalve sprake van zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik.

Gelet op het bovenstaande is dit planvoornemen in lijn met de Verordening ruimte.

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. Daaropvolgend zijn een agenda, welke de belangrijkste vraagstukken bevat, en een bedrijfsplan gemaakt. De vier thema's vormen de rode draad van de visie. In het thema 'wonen en leven' wordt een voorwaardenkaart voor aangenaam leven geschetst, in het thema 'beleven' wordt een troevenkaart van Boxtel gegeven, in het thema 'ondernemen' wordt een kansenkaart voor vitaliteit geschetst en in het thema 'verbinden' wordt een vervlechtingskaart van duurzame relaties gegeven.

In de structuurvisie wordt de nadruk gelegd op de ligging van Boxtel en de omringende dorpen in het Nationale Landschap Het Groene Woud. Beide entiteiten zijn onmiskenbaar aan elkaar gekoppeld, het wonen en werken kunnen daar direct van profiteren. Ondanks de wenselijke verschillen tussen de bebouwde kommen en het buitengebied, wordt juist ook gezocht naar overeenkomsten. Hierbij wil de gemeente Boxtel de omgeving niet grondig in aanzien veranderen, maar de bestaande sterke punten van de gemeente beter benutten. 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.

Doorwerking plangebied

Met dit bestemmingsplan wordt een passende invulling gegeven aan een inbreidingslocatie in de kern van Boxtel. Hierbij wordt aangesloten op de bestaande structuur aan de Halderheiweg en blijft de laagstructuur intact waardoor het plan tegemoet aan de beleidsdoelstellingen zoals opgenomen in de structuurvisie van de gemeente Boxtel.

Boxtel 2020, duurzaam en dynamisch centrum in het Groene Woud

In deze strategische visie (29 juni 2009) is aangegeven in welke richting Boxtel zich in de periode 2010-2020 verder wil ontwikkelen. De strategische visie is verwoord in zes ambities. De ambities zijn ondersteund in de vele gesprekken die hebben plaatsgevonden en moeten worden voortgezet.

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

Tot 2020 groeit de eigen bevolking van Boxtel nog 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 gezinsverdunding op te vangen. De gemiddelde woningbezetting bedroeg in 2008 namelijk 2,47 en zal dalen naar ongeveer 2,30 in 2020. Voor de eigen bevolking zijn er dus opgeteld zo'n 1.200 woningen nodig.

Doorwerking plangebied

Met dit bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan een inbreidingslocatie aan de Halderheiweg door het mogelijk te maken van maximaal één (vrijstaande) woning. Het plan sluit ruimtelijk aan op het stedenbouwkundig patroon van de omgeving en borgt het behoud van groene karakter. Het initiatief speelt in op de woonbehoefte in de gemeente Boxtel. Daarmee is het plan in lijn met de strategische visie.

Woonvisie 2016-2025

Deze nieuwe woonvisie vormt het vervolg op de woonvisie 2010-2014. Voor een belangrijk deel zijn de doelen bereikt door nieuwbouw en locatieontwikkeling, zij het niet altijd volledig door de economische crisis, stagnatie op de woningmarkt en tijd die het vroeg om plannen vlot te trekken.

Boxtel legt in de nieuwe woonvisie de prioriteiten van het woonbeleid vast voor de periode 2016-2025. Naast een beschrijving van de plancapaciteit in de gemeente Boxtel analyseert de woonvisie ook de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van de verschillende wijken.

In de Regionale Agenda Wonen wordt de netto-behoefte aan toevoeging van woningen in Boxtel in de periode 2015 tot 2025 geraamd op 1.315. Inclusief compensatie voor sloop zijn dat er 145 per jaar. Gemiddeld lag de bouwproductie in Boxtel de afgelopen tien jaar daar ruim onder. Zonder extra inspanningen kan Boxtel niet in de geraamde woningvraag voorzien, omdat plancapaciteit vooralsnog ontoereikend is. De gemeente is daarom altijd op zoek naar voldoende geschikte bouwlocaties en er is ruimte voor particuliere wooninitiatieven.

. De villawijk, waar het plangebied is gelegen bestaat veelal uit vrije sector woningen. Er is met name behoefte aan de toevoeging van ouderenhuisvesting in alle prijsklassen in de nabijheid van een winkelcentrum. De gemeente Boxtel wil daarnaast sturen op het realiseren van koopwoningen, om de doorstroming te bevorderen.

Doorwerking plangebied

Dit bestemmingsplan voorziet in een vraag gestuurde ontwikkeling in Boxtel. Volgens de Woonvisie is een vrijstaande woning op deze locatie passend en is er voldoende plancapaciteit beschikbaar om een vrijstaande woning in Boxtel te kunnen realiseren. Het initiatief is derhalve in lijn met de woonvisie van gemeente Boxtel.

4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOOR- DING

Er bestaat een duidelijke relatie tussen het milieubeleid en de ruimtelijke ordening. De laatste decenia groeien het ruimtelijk en milieubeleid naar elkaar in de vorm van omgevingsbeleid. De milieukwaliteit is derhalve een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dat verband dient bij de afweging bij de ontwikkeling van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op alle milieuaspecten.

4.1 M.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de gemeente beoordelen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht geldt voor activiteiten die zijn opgenomen in het Besluit m.e.r. bijlage D. Voor deze activiteiten bepaalt het bevoegd gezag of een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk.
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van één woning mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. overschrijdt.

Doorwerking plangebied

De bouw van woningen valt onder categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r. (stedelijk ontwikkelingsproject). Het is echter de vraag of de voorgenomen ontwikkeling kan worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject. Volgens de Raad van State (201609536/1/A1) is het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

In dit geval wordt er één wooneenheid (vrijstaande woning) ontwikkeld in een gebied dat reeds is ontwikkeld als woongebied. Het perceel vormt een inbreidingslocatie binnen de bestaande woonbebouwing. Voorts ligt de locatie niet in of direct nabij een beschermd natuurgebied, is er geen risico op verontreiniging en leidt de ontwikkeling niet tot onevenredige hinder voor omliggende functies. Er worden geen gevaarlijke stoffen gebruikt en/of technologieën toegepast, waardoor er geen sprake is van risico op ongevallen. Ook blijkt uit dit bestemmingsplan dat er geen sprake is van nadelige gevolgen voor het milieu.

Voorgaande maakt dat de woningbouw in het plangebied niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingstraject in de zin van categorie 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Derhalve is het niet noodzakelijk om een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling uit te voeren in het kader van dit bestemmingsplan.

4.2 Cultuurhistorie & Archeologie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een ruimtelijke onderbouwing 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 (zie ook artikel 3.1.6, vijfde lid onder a)

Het is daarmee dus verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. 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

Cultuurhistorie

Het plangebied ligt in de regio 'De Meierij'. De Meierij bestaat uit verschillende dekzandruggen, beekdalen en dekzandvlaktes. Over grote oppervlakten ligt Brabants leem in de ondergrond. Het water van de beken (Essche Stroom, Beerze, Dommel en Aa) stroomt in de richting van 's-Hertogenbosch, waar een doorgang in de dekzandrug aanwezig is. In het verleden leidde deze situatie hier en daar tot problemen met de waterafvoer, waardoor natte broekgebieden, vennen en kleine veengebieden ontstonden. De Meierij wordt gekenmerkt door een kleinschalig mozaïek van oude en jonge ontginningslandschappen en woeste gronden. De Meierij wordt gekarakteriseerd door veel kleine dorpen, met ieder hun eigen karakter en relatie met het landschap. Ook zijn een aantal plattelandsdorpen uitgegroeid tot middelgrote steden of industriekernen.

Het plangebied en haar directe omgeving is op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van Noord-Brabant niet aangemerkt als locatie van hoge cultuurhistorische waarde. Het plangebied betreft

een onbebouwd perceel aan de Halderheiweg. De te realiseren woning zoekt aansluiting bij de bestaande ruimtelijke bebouwingsstructuur van de Halderheiweg. Het planvoornemen heeft derhalve geen negatieve invloed op cultuurhistorische waarden.

Archeologie

De gemeente Boxtel heeft een Nota vastgesteld waarin het archeologisch beleid is opgenomen. In deze nota (Nota gemeentelijk archeologiebeleid Boxtel) is een kaart met een classificatie opgenomen. De classificatie gaat in op de mogelijkheid tot het aantreffen van archeologische vondsten. Het plangebied ligt binnen een gebied met een archeologische verwachtingswaarde 4. Op basis van de beleidskaart is een archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen met een verstoringsoppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 0,4 m-mv.

Deze drempelwaarde wordt met dit bestemmingsplan net overschreden. Het bouwvlak heeft namelijk een omvang van 257 m². Daarom is een dubbelbestemming 'Waarde- archeologie 4' opgenomen. Indien een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor een nieuwe woning met een oppervlak van meer dan 250 m² en dieper dan 0,4 m-mv zal een archeologisch onderzoek moeten plaatsvinden.

De aspecten cultuurhistorie en archeologie vormen geen belemmering voor het in procedure brengen van dit bestemmingsplan.

4.3 Flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Vanaf 1 januari 2017 geldt de nieuwe Wet natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. Er is een verschuiving opgetreden in de tabellen voor soortenbescherming. Sommige soorten worden beter beschermd, sommige soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd. De algemene zorgplicht blijft daarbij bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur).

Doorwerking plangebied

Onderhavig planvoornemen maakt ruimtelijke ingrepen in het plangebied mogelijk. Derhalve is door BRO een quickscan flora en fauna uitgevoerd om eventuele effecten op beschermde gebieden soorten in beeld te brengen². In deze paragraaf worden de conclusies van het onderzoek uiteengezet, de complete rapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

² Quickscan flora en fauna 'Halderheiweg 12' te Boxtel, BRO, kenmerk P00163, d.d. 27 augustus 2018

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, “Kampina & Oisterwijkse vennen”, bevindt zich op circa 3 kilometer afstand ten zuidwesten van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Daar de voorgenomen ontwikkeling de kap van enkele bomen en de realisatie van een enkel woonhuis betreft, is een significante toename aan stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied redelijkerwijs uitgesloten.

Daarnaast ligt het plangebied niet in of niet in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen als Natuur Netwerk Brabant. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNN ligt ongeveer 130 meter ten noorden van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van de huidige staat van het NNB niet worden aangetast. Aangezien het plangebied zich binnen de bebouwde kom bevindt is tevens de toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

Soortenbescherming

Het aanwezige schuurtje biedt mede door de ligging in de bossen en de beperkte hoogte geen geschikte nestlocaties voor gebouwbewonende soorten als huismus en gierzwaluw. Tevens blijft het schuurtje behouden. In de opgaande beplanting binnen en rond het plangebied zijn tevens geen jaar rond beschermde nesten van vogels als buizerd, sperwer en ransuil aangetroffen. Wel kunnen hier mogelijk “algemene” soorten als merel, roodborst, heggenmus, zwartkop, winterkoning, grasmus, tijftjaf en houtduif tot broeden komen. Ook zijn de grote bonte specht en groene specht binnen het plangebied waargenomen. Nestlocaties van deze soorten zijn binnen het plangebied echter niet te verwachten, gezien er geen doorlopende holtes in bomen zijn aangetroffen.

Bij uitvoering van de plannen gaan geen nestlocaties van soorten met een jaarrond beschermde status verloren. Bij het verwijderen van het opgaand groen kunnen wel nesten verloren gaan die niet jaar rond zijn beschermd. Voor de betreffende vogelsoorten geldt dat, indien het verwijderen van het opgaand groen buiten het broedseizoen wordt uitgevoerd, er redelijkerwijs geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot broedvogels.

In de bomen zijn geen potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen (zoals doorlopende holtes of loshangend schors) aangetroffen. Het schuurtje biedt gezien de beperkte hoogte en dicht begroeide aanvliegroutes redelijkerwijs geen potentiële vaste rust- en verblijfplaatsen voor vleermuizen. Daarbij blijft het schuurtje in de huidige staat behouden. Door de komst van een woning en bijkomende werkzaamheden zal er geen (potentiële) verblijfplaats van een vleermuizensoort worden verstoord dan wel worden beschadigd/vernield. Wel maakt het plangebied waarschijnlijk deel uit van foerageergebied. Het te kappen bos is qua oppervlakte echter beperkt. Daarnaast is er in de directe omgeving voldoende foerageergebied aanwezig. Ook is er geen sprake van de aanwezigheid van potentiële (essentiële) vlieg routes. Bij uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling zal er geen sprake zijn van (potentiële) aantasting van vaste rust- of verblijfplaatsen, vlieg routes of foerageerhabitat voor vleermuizen.

Het plangebied vormt matig geschikt habitat voor grondgebonden zoogdieren. Door de aanwezigheid van voldoende alternatief foerageergebied betreft de ontwikkeling geen afname van essentieel foerageergebied voor deze soorten. Daarbij geldt voor al deze soorten een provinciale vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. In het kader van de zorgplicht is het echter wel noodzakelijk om tijdens de werkzaamheden voldoende zorg te dragen voor (incidenteel) aanwezige individuen, met name een relatief trage soort als de egel die onder dichte beplanting verscholen kan zitten. Het plangebied vormt verder geen geschikt leefgebied voor amfibieën, vissen, ongewervelde diersoorten en vaatplanten.

Op basis van de quickscan wordt vervolgonderzoek naar het voorkomen van verschillende soort-groepen of effecten op beschermde gebieden niet noodzakelijk geacht. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming ten aanzien van soorten dan wel een vergunningsaanvraag in het kader van gebiedsbescherming. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.4 Waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente wateradvies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

Voor ieder ruimtelijk plan is een formele watertoets noodzakelijk. De watertoets is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Door samenwerking met de verschillende bevoegdheden (Gemeente, Provincie, Waterschap, Rijk) wordt gestreefd naar een duurzaam watersysteem.

Beleidskaders

Waterschap De Dommel

Sinds maart 2015 is een gezamenlijke Keur door de Brabantse Waterschappen opgesteld. Op grond van de Keur zijn Algemene regels (Algemene regels Keur Waterschap De Dommel 2015) en een aantal Beleidsregels opgesteld. Door samenwerking met de verschillende bevoegdheden (Gemeente, Provincie, Waterschap, Rijk) wordt gestreefd naar een duurzaam watersysteem.

Waterbeheerplan 'Waardevol Water'

Naast het beleidskader is in het Provinciaal Milieu- en Waterplan Noord-Brabant (2016 – 2021) ook het toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water opgenomen. Het 'PMWP' staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving. Voorts zijn er in Nederland diverse waterschappen die zich richten op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. De waterbeheerders werken daarom integraal samen met gemeenten, die het beheer over de ruimtelijke ordening en openbare ruimte hebben, om deze doelstellingen te halen.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap voor de periode van 2016 tot 2021 staan beschreven in het waterbeheerplan “Waardevol Water” en zijn gericht op een veilig en bewoonbaar beheergebied, voldoende, schoon, natuurlijk en recreatief water. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

Het Waterschap is verantwoordelijk voor het waterkeringenbeheer, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. In aansluiting op het landelijke beleid hanteert het Waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen onderzocht dient te worden hoe omgegaan wordt met het schone hemelwater. Het uitgangspunt is om ontwikkelingen hydrologisch neutraal uit te voeren. 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.

Gemeente Boxtel

Het gemeentelijk beleid van Boxtel is overeenkomstig met het beleid van het waterschap.

Het gemeentelijk water en rioleringsbeleid van Boxtel is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2019. De belangrijkste aanpassing hierin ten opzichte van voorgaande gemeentelijke rioleringsplannen komt voort uit het in werking treden van de Wet verankering en bekostiging Gemeentelijk Wastaken. Gemeenten hebben daarin de verplichting om naast de zorgplicht voor inzamelen en transporteren van huishoudelijk afvalwater, ook de grondwater- en hemelwaterzorgplicht uit te werken en een plaats te geven. In de gemeente Boxtel wordt afvalwater en hemelwater in de meeste gebieden gemengd via de riolering afgevoerd. In nieuwere gebieden wordt neerslag bij hoge neerslagintensiteiten via een verbeterd gescheiden stelsel afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Bij lage neerslagintensiteiten wordt het afgevoerd naar de zuivering. In enkele gebieden in Boxtel is (een deel van) het verhard oppervlak afgekoppeld van het rioolstelsel en wordt het opgevangen regenwater geïnfiltreerd in de bodem of gebufferd in oppervlaktewater. Samen met de gemeente Sint-Michielsgestel en Waterschap De Dommel heeft de gemeente Boxtel een Watervisie 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.

De Watervisie Boxtel is een afgeleide van het Waterplan en vormt als zodanig het kader voor de nadere uitwerking van onderliggende plannen, waaronder het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP). De thema's en streefbeelden uit het Waterplan zijn geëvalueerd en waar nodig in de visie geactualiseerd. Dit betekent onder meer dat er 'hydrologisch neutraal' moet worden gebouwd, conform de Hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen.

Op planniveau geldt voor de herontwikkeling met een bijkomend verhard oppervlak kleiner dan 2.000 m² een vrijstelling voor de realisatie van de compensatie vanuit het waterschap maar kan door de gemeente een specifieke invulling afhankelijk van de mogelijkheden ter plaatse geëist worden.

De gemeente kiest er bewust voor hemelwater lokaal te verwerken en te kiezen voor verwerking van hemelwater op particulier terrein. Op deze manier wordt goed gebruik gemaakt van de lokale deskundigheid en blijft het systeem in beheer bij de eigenaar. Compensatie geëist door de gemeente dient plaats te vinden volgens de voorkeursvolgorde: infiltreren, retentie binnen plangebied, retentie buiten plangebied of berging in bestaand watersysteem. Deze watertoets dient derhalve aangeleverd te worden ter goedkeuring aan het waterschap. Als een voorziening wordt aangelegd, kan een (indicatief) onderzoek naar de infiltratiecapaciteit van de bodem noodzakelijk zijn. In eerste instantie is de perceelegeenar zelf verantwoordelijk voor de verwerking op zijn/haar terrein.

Waterhuishoudkundig systeem en toename verharding

De (water)systemen zoals die in het plangebied en omgeving voorkomen, worden onderverdeeld in grondwater, oppervlaktewater, hemelwater en afvalwater.

Door de ontwikkeling neemt het verhard oppervlak op het plangebied toe. Het bevoegd gezag stelt dat ontwikkelingen hydrologisch neutraal ontwikkeld dienen worden. Omdat er geen sprake is van een toename groter dan 2.000 m², is de aanleg van een compenserende voorziening niet verplicht. Afkoppeling van het hemelwater van de verharde oppervlakken is gewenst en mogelijk. Door het toekomstig verhard oppervlak af te koppelen, wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld.

Afvalwater

. Al het afvalwater dat na realisatie van de woning zal worden geproduceerd, zal op het bestaande DWA-riool worden aangesloten. .

Bodem en grondwater

Het plangebied bevindt zich niet binnen de grenzen van een attentie- en/of beschermingsgebied behorend bij een waterwingebied. Voor zover bekend vinden op en in de directe omgeving van het plangebied geen grootschalige grondwateronttrekkingen plaats. Binnen het plangebied zullen geen industriële of andere milieubelastende activiteiten worden ontplooid. De dreiging van een toekomstige grondwaterverontreiniging zal daarom minimaal zijn.

Volgens de bodemkaart ligt het plangebied binnen een zone met voedselarme en vochtig tot droge zandgronden (Hn21). Voor het plangebied is geen grondwatertrap bekend. De omgeving van de locatie wordt gekenmerkt door met name grondwatertrap VII (conform indeling provincie Noord-Brabant). Hierbij hoort een gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) van 0,8 tot 1,4 m-mv en een gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) van > 1,2 m-mv. Dit geldt eveneens voor de specifieke, gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG). Nabijgelegen gekarteerde gebieden geven een GHG aan van 1,2-1,4 m-mv en de specifieke, gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) van 1,4-1,6 m-mv. Gezien de ligging en het voormalig gebruik vormt de milieuhygiënische conditie van het grondwater naar verwachting geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen. *Oppervlaktewater*

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. De realisatie van de woning vormt geen belemmering met betrekking tot watergangen, sloten of plassen.

Hemelwater

Door de voorgenomen ontwikkeling neemt het verhard oppervlakte in het plangebied toe, echter blijft dit door het toevoegen van één woning vrij beperkt. Het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak kan gemakkelijk in het plangebied worden opgevangen en geïnfiltreerd. Door te voldoen aan de milieuhygiënische voorwaarden wordt het afgekoppelde hemelwater schoongehouden. Voor het toekomstig verhard oppervlakte wordt uitgegaan van de maximale bouwmogelijkheden in het bouwvlak. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van 257 m². Voor het totaal bijkomend dakoppervlak (worst-case) dient in totaal ca. (257 m² x 60 mm=) 15,4 m³ verwerkt (geïnfiltreerd/ geborgen) te worden. Hierdoor wordt ter plaatse een bui van T=10 verwerkt. In het plangebied is voldoende ruimte om in een waterberging/-infiltratie te voorzien met een bergingsvermogen van 15,4 m³. Dit kan eenvoudig worden gerealiseerd door bijvoorbeeld een wadi aan te leggen. De waterberging dient boven de GHG gerealiseerd te worden.

Een andere mogelijkheid om het hemelwater te verwerken is door gebruik te maken van een sedumdak. Een algemene norm hiervoor is dat per 1000 m² groendak (van voldoende dikte) 70 m³ waterberging kan worden toegekend. Als het toekomstige dakoppervlakte wordt voorzien van een sedumdak hoeft er geen aanvullende waterberging meer gerealiseerd te worden. Naast het gunstige effect op het watermanagement werkt dit type dak sterk isolerend en versterkt het de landschappelijke inpasbaarheid. De constructie van de woning moet hiervoor wel geschikt zijn. Daarom wordt de mogelijkheid voor het realiseren van een sedumdak onderzocht in het kader van het ontwerp van de woning en de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Conclusie

Het plan voldoet aan de eisen die gesteld worden aan de waterhuishouding. Er is derhalve sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

4.5 Bodem

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie.

Doorwerking plangebied

Met onderhavig planvoornemen wordt de bestemming in het plangebied gewijzigd waarmee de bouw van een woning mogelijk wordt gemaakt. Dit betekent dat het gebruik 'gevoeliger' wordt. Daarom is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om de bodemkwaliteit in het plangebied in beeld te brengen³. In deze paragraaf volgen de conclusies van het onderzoek, de complete rapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

³ Verkennend bodemonderzoek Halderheiweg 12 te Boxtel, Aeres Milieu, kenmerk AM18420, d.d. 27 augustus 2018

Uit de analyseresultaten van de grondmonsters blijkt dat in de bovengrond en in de ondergrond geen verhoogde gehalten ten opzichte van de achtergrondwaarde gemeten zijn. Het freatisch grondwater blijkt licht verhoogd met cadmium, barium, zink en naftaleen.

De resultaten van het bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw ter plaatse.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG'⁴. In de tabel behorende bij de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG, zijn functies opgenomen die zijn ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per functie is aangegeven wat de indicatieve afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk, of waar door onderzoek is aangetoond dat geen sprake is van een overbelaste situatie.

Omgevingstype

In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. De omgeving van het plangebied kan worden aangemerkt als rustige woonwijk. In directe omgeving zijn veelal woningen te vinden en vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren). Er is weinig verstoring door verkeer.

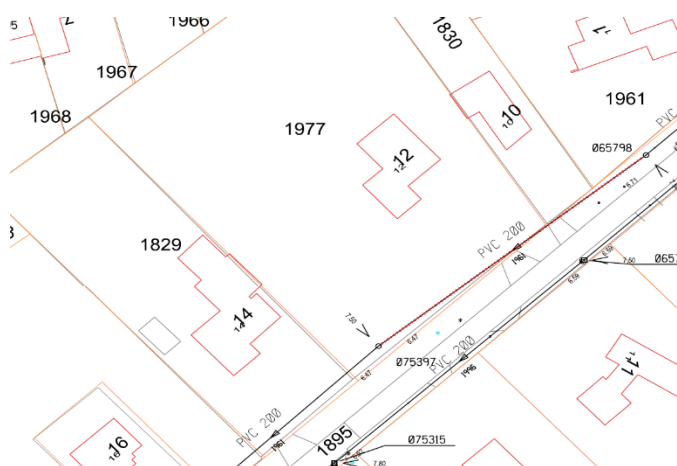
Doorwerking plangebied

De omgeving van het plangebied kan worden aangemerkt als 'rustige woonwijk'. In de directe omgeving van het plangebied is geen bedrijvigheid aanwezig, de dichtstbijzijnde inrichting ligt op een afstand van 320 meter. Geconcludeerd wordt dat het planvoornemen geen belemmering vormt voor bedrijvigheid. Tevens maakt onderhavig bestemmingsplan in het plangebied geen functies mogelijk die tot hinder kunnen leiden voor de omliggende milieugevoelige functies.

⁴ Bedrijven en milieuzonering, editie 2009

4.7 Kabels en leidingen

Er zijn enkele kabels en leidingen in het plangebied gelegen zo blijkt uit een klic-melding. Langs de Halderheiweg ligt een hoofdrioolleiding, zie figuur 4.1. Een beschermingszone voor deze leiding is opgenomen op de verbeelding en in de regels van dit bestemmingsplan. Er zijn verder geen hoofdtransportleidingen die een beschermingszone vereisen en die in dit bestemmingsplan geregeld moet worden. Wanneer graafwerkzaamheden worden uitgevoerd zal uiteraard rekening gehouden worden met deze kabels opdat ze niet worden beschadigd. De uitkomsten van de klic-melding zijn bij de gemeente op te vragen.



Figuur 4.1. Ligging hoofdrioolleiding langs de Halderheiweg

4.8 Akoestiek

Woningen zijn geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden.

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt in de geluidzone van de Parkweg en de spoorweg van Boxtel – 's-Hertogenbosch. Derhalve is door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van de geluidbelasting door weg- en railverkeerslawaaï⁵. In deze paragraaf worden enkel de conclusies van het onderzoek gegeven, de complete rapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

⁵ Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Halderheiweg 12 Boxtel, K+ Adviesgroep, kenmerk QR/M18506.401, d.d. 14 augustus 2018

Wegverkeerslawaaï

Het plangebied ligt in de geluidzone van de Parkweg, deze weg is in het kader van de Wet geluidhinder onderzocht. In het kader van een goede ruimtelijk ordening zijn ook de geluidbelastingen ten gevolge van de Halderheiweg en de Nimrodlaan meegenomen in het onderzoek.

Ten gevolge van het wegverkeerslawaaï bedraagt de gevelbelasting niet meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er is derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat en de Wet geluidhinder legt geen restricties aan het planvoornemen.

Railverkeerslawaaï

Ten gevolge van het railverkeerslawaaï bedraagt de gevelbelasting niet meer dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Er is derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat en de Wet geluidhinder legt geen restricties aan het planvoornemen.

4.9 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen op treden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en parkeren.

Doorwerking plangebied

Verkeer

Een woning heeft volgens de CROW-publicatie een maximale verkeersgeneratie van 7,8 motorvoertuigen per etmaal. De woning wordt ontsloten via de Halderheiweg. Er zal een nieuwe uitweg worden aangelegd. Deze zal via een omgevingsvergunning worden aangevraagd. De Halderheiweg zal de verkeersbewegingen vanwege de woning ruimschoots kunnen verwerken.

Parkeren

Uitgangspunt voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het realiseren van een parkeeroplossing op eigen terrein. Voor een woning geldt een parkeernorm van twee parkeerplaatsen op eigen terrein naast elkaar conform de CROW-publicatie. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om in de parkeerbehoefte van de nieuwe woning te kunnen voorzien. Daarmee is het mogelijk het parkeren op eigen terrein op te lossen en wordt voldaan aan de parkeernorm voor het plan. In de regels van het bestemmingsplan is geborgd dat deze parkeerplaatsen ook worden aangelegd (zie artikel 10).

Er ontstaan geen belemmeringen omtrent verkeer en parkeren ten aanzien van de beoogde ontwikkeling.

4.10 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid⁶:

- a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- b. Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- c. Een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
- d. Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijnstof en NO₂.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM. Dit volgt uit artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM.
- b. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is.

⁶ let wel op een zorgvuldige belangenafweging, en het (toekomstige) Besluit gevoelige bestemmingen

De Regeling NIBM geeft vooralsnog invulling aan de volgende categorieën:

- woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan;
- inrichtingen. Hieronder vallen landbouwinrichtingen en spoorwegemplacementen. Veehouderijen van beperkte omvang zijn nog niet in de Regeling NIBM opgenomen, dit zal op een later moment wel gebeuren. Daarnaast is een voorschrift gereserveerd voor defensie-inrichtingen, maar hieraan is nog geen invulling gegeven.

Met betrekking tot woningen is het volgende opgenomen:

- 1.500 woningen (netto) bij minimaal een ontsluitingsweg;
- 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2).

Het initiatief valt onder de voornoemde categorieën. Het gaat om de realisatie van één burgerwoning. Het initiatief blijft ruim onder de gestelde criteria. Het initiatief zorgt dan ook niet voor een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Woon- en leefklimaat

Om te bepalen of er ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat is de achtergrondwaarde voor fijn stof en stikstofdepositie bepaald met behulp van de Grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland. In onderstaande tabel zijn de achtergrondwaarden en de normen weergegeven.

	Totale concen-tratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) NO_2	Totale concen-tratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) PM_{10}	Totale concen-tratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) $\text{PM}_{2,5}$
2016	25-30	20-22	12-14
2025	15-20	18-20	10-12
<i>Norm</i>	40	40	25

Conclusie

Het onderhavige project valt onder voornoemde lijst met categorieën van gevallen. Een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Op basis van het bovenstaande wordt gesteld dat het onderliggende initiatief geen nadelige invloed heeft op de luchtkwaliteit. Ook is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.11 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico (dat aan 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. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere LPG-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, vaarwegen) en buisleidingen (onder andere aardgas en brandbare vloeistoffen).

De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Structuurvisie buisleidingen, het Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobronnen 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 (meer personen toevoegen aan een gebied) kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken en onbeschermd) op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

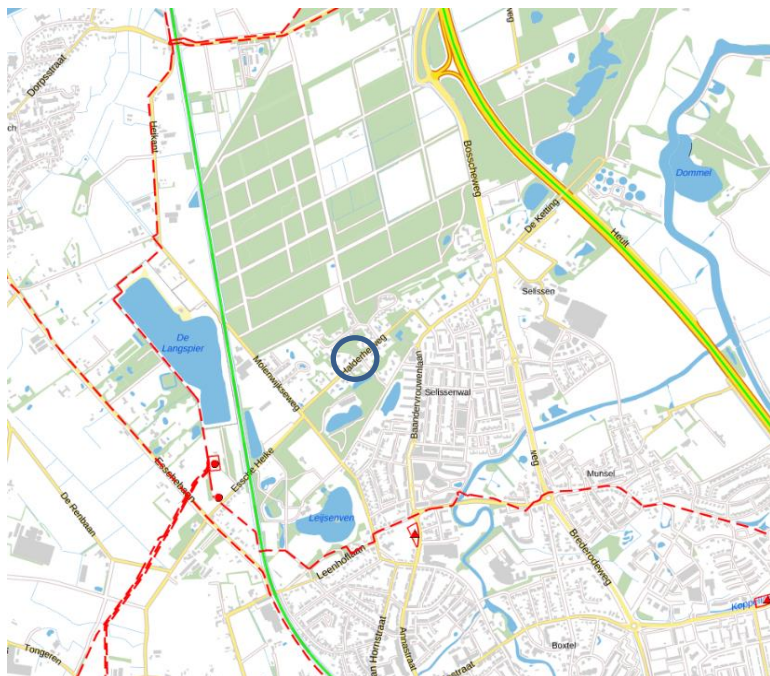
Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Boxtel

Het doel van de Beleidsvisie externe veiligheid (2010) is duidelijkheid verschaffen aan burgers en bedrijven over de wijze waarop de gemeente omgaat met het ruimtelijke scheiden van risicovolle activiteiten en kwetsbare objecten. Er wordt in de visie invulling gegeven aan de omgang met risiconormen en richtlijnen voor drie verschillende gebiedstypen:

- risicoluw gebied;
- gemengd gebied en
- intensief gebied.

Voorliggend plangebied kan worden gekenmerkt als risicoluw gebied. Blijkens de beleidsvisie externe veiligheid zijn dit locaties die worden gekenmerkt door hoge dichtheden van personen en gemengde activiteiten zoals wonen, scholen en zorginstellingen. De gemeente wil de burgers een zo veilig mogelijke woonomgeving bieden en daarom worden er geen risicovolle inrichtingen toegelaten. Onderhavig initiatief maakt enkel één woning mogelijk in een villawijk dat is gelegen in een bosachtig gebied. Er is dan ook geen sprake van strijd met de beleidsvisie.

Met onderhavig planvoornemen wordt maximaal één nieuwe woning in het plangebied gerealiseerd. De personendichtheid neemt met 2,4 personen toe. Hieronder is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.



Daaruit valt het volgende af te leiden:

De afstand tot de dichtstbijzijnde risicovolle inrichting, een LPG tankstation, bedraagt ongeveer 700 meter. Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van deze risicovolle inrichting

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 1 km van het plangebied gelegen, de afstand tussen de spoorlijn en het plangebied is circa 1,5 km. Het plangebied ligt daardoor niet binnen de plaatsgebonden risicocontouren of de invloedsgebieden van deze transportroutes.

De afstand tot de dichtstbijzijnde ondergrondse hoge druk aardgasleiding bedraagt ongeveer 700 meter. Binnen het plangebied of in de directe omgeving daarvan liggen dus geen ondergrondse leidingen.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van risicobronnen. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

Een planbeschrijving, beleidsverantwoording en een toets aan de relevante milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handavings- en uitvoeringsaspecten.

De regels

De regels geven aan wat de gebruiks- en bouw mogelijkheden zijn binnen het plangebied. Uitgegaan is van de standaarden, die de gemeente hanteert.

De verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen en aanduidingen weergegeven, zoals beschreven wordt in paragraaf 5.2 en 5.3.

5.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn de enkelbestemmingen 'Wonen-1', met een bouwvlak, en 'Groen-2' opgenomen.

5.3 Toelichting op de bestemmingen

Hieronder volgt een beknopte beschrijving van de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de opgenomen bestemmingen 'Wonen-1' en 'Groen-2'.

Groen-2

Binnen deze bestemming zijn bos en bebossing, groenvoorzieningen, bermen en beplanting en bijgebouwen behorende die de op hetzelfde bouwperceel aanwezige woning(en) toegestaan. Tevens zijn bijbehorende en ondergeschikte voorzieningen als waterlopen, erven en parkeervoorzieningen toegestaan. Op deze bestemming zijn gebouwen niet toegestaan.

Wonen-1

Binnen deze bestemming is wonen toegestaan in een vrijstaande woning al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis. Tevens zijn de bij wonen behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven en parkeervoorzieningen toegestaan.

Als hoofdgebouw is uitsluitend een vrijstaande woning toegestaan. Hoofdgebouwen zijn alleen toegestaan in het op de verbeelding getekend bouwvlak. De maximale goothoogte bedraagt 6,5 meter en

de maximale bouwhoogte 10 meter. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn zowel binnen het bouwvlak als daarbuiten toegestaan. Dit geldt ook voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Leiding - Riool

De gronden ter plaatse van deze bestemming zijn behalve de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor ondergrondse rioolleidingen met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Gebouwen zijn niet toegestaan.

Waarde – Archeologie 4

De gronden ter plaatse van deze bestemming zijn behalve voor de daar andere voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Bodemingrepen zijn niet zonder meer toegestaan.

5.4 Toelichting op de regels

Hieronder volgt een toelichting op hoofdstuk 1, 3 en 4 van de regels.

Hoofdstuk 1. Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van bouwwerken te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

Hoofdstuk 3. Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze regel is verplicht overgenomen uit het Bro (art. 3.2.4.) en is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Deze bepaling bevat een nadere eisen regeling.

Algemene gebruiksregels

Dit artikel gaat in op het verboden gebruik.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan een omgevingsvergunning tot afwijken kan worden verleend. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om af te wijken van de regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarbij een wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om af te wijken van de regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

De overgangsregeling is overgenomen uit het Bro (art. 3.2.1 en 3.2.2). Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning kan worden verleend.

Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling 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 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.

6.2 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.

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

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. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart.

7.1 Vooroverleg

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 plan worden geïnformeerd. De reacties van deze instanties worden in dit plan verwerkt.

7.2 Procedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan iedereen zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

7.3 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.

