

# Bestemmingsplan 'Het Schild e.o.'

Gemeente Boxtel

Ontwerp





# Bestemmingsplan 'Het Schild e.o'

Gemeente Boxtel

Ontwerp

Rapportnummer: 211X05856.070639\_1\_7

Datum: 17 juni 2013

Contactpersoon opdrachtgever: Woningstichting St. Joseph  
De heer Kobbe Vink

Projectteam BRO: Wim de Ruiter

Concept: mei 2012

Ontwerp: juni 2013

GML: NL.IMRO.0757.BP06SchildRand-OTW1

Vaststelling:

Trefwoorden: Boxtel, bestemmingsplan 't Schild

Bron foto kaft: BRO, Abstract (4)

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

|                                         |           |
|-----------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING</b>                     | <b>3</b>  |
| 1.1 Aanleiding en doelstelling          | 3         |
| 1.2 Globale ligging plangebied          | 3         |
| 1.3 Vigerend bestemmingsplan            | 4         |
| 1.4 Leeswijzer                          | 4         |
| <br>                                    |           |
| <b>2. GEBIEDSPROFIEL</b>                | <b>5</b>  |
| 2.1 Inleiding                           | 5         |
| 2.2 Geschiedenis gemeente Boxtel        | 5         |
| 2.3 Geschiedenis Boxtel en Boxtel-Noord | 6         |
| 2.4 Ligging en beschrijving plangebied  | 7         |
| 2.5 Projectprofiel                      | 7         |
| 2.6 Stedenbouwkundige visie             | 7         |
| <br>                                    |           |
| <b>3. BELEIDSKADER</b>                  | <b>9</b>  |
| 3.1 Inleiding                           | 9         |
| 3.2 Rijksbeleid                         | 9         |
| 3.3 Provinciaal beleid                  | 11        |
| 3.4 Gemeentelijk beleid                 | 13        |
| <br>                                    |           |
| <b>4. MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN</b>    | <b>19</b> |
| 4.1 Inleiding                           | 19        |
| 4.2 Bedrijven en milieuzonering         | 19        |
| 4.3 Geluid                              | 20        |
| 4.4 Bodemkwaliteit                      | 20        |
| 4.5 Verkeer en parkeren                 | 21        |
| 4.5.1 Verkeersgeneratie                 | 21        |
| 4.5.2 Parkeren                          | 21        |
| 4.6 Luchtkwaliteit                      | 24        |
| 4.7 Archeologie                         | 25        |
| 4.8 Externe veiligheid                  | 25        |
| 4.9 Flora en fauna                      | 27        |
| 4.9.1 Algemeen Flora en Fauna onderzoek | 27        |
| 4.9.2 Resultaten vleermuizenonderzoek   | 28        |
| 4.10 Waterparagraaf                     | 29        |
| 4.11 Kabels en leidingen                | 33        |

|                                                         |               |
|---------------------------------------------------------|---------------|
| <b>5. JURIDISCHE TOELICHTING</b>                        | <b>35</b>     |
| 5.1 Inleiding                                           | 35            |
| 5.2 Systematiek van planregels                          | 35            |
| 5.2.1 Inleidende regels                                 | 35            |
| 5.2.2 Bestemmingsregels                                 | 36            |
| 5.2.3 Algemene regels                                   | 37            |
| 5.2.4 Overgangs- en slotregels                          | 38            |
| 5.3 Beschrijving per bestemming                         | 38            |
| <br><b>6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>               | <br><b>41</b> |
| 6.1 Inleiding                                           | 41            |
| 6.2 Economische uitvoerbaarheid                         | 41            |
| 6.2.1 Financieel economische haalbaarheid               | 41            |
| 6.2.2 Verhaal van kosten                                | 41            |
| 6.3 Handhavingsaspecten                                 | 42            |
| <br><b>7. PROCESGANG</b>                                | <br><b>45</b> |
| 7.1 Inspraak                                            | 45            |
| 7.2 Overleg                                             | 45            |
| 7.3 Ontwerp                                             | 46            |
| <br><b>SEPARATE BIJLAGEN</b>                            |               |
| Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek                    |               |
| Bijlage 2: Archeologisch onderzoek / bureauonderzoek    |               |
| Bijlage 3: Archeologisch onderzoek / veldonderzoek      |               |
| Bijlage 4: Selectieadvies archeologische monumentenzorg |               |
| Bijlage 5: Flora en fauna notitie Het Schild            |               |
| Bijlage 6: Vleermuizenonderzoek                         |               |
| Bijlage 7: Uitgangspunten berekening verkeersgeneratie  |               |
| Bijlage 8: Stedenbouwkundige visie                      |               |

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en doelstelling

Uit woningmarktonderzoek blijkt, dat verhuur van gestapelde woningbouw zonder lift in de toekomst steeds lastiger zal gaan worden. Daarom is Woningstichting St. Joseph voornemens de technisch verouderde gestapelde woningen aan Het Schild/Van Randerodestraat in de wijk Selissenwal deels te slopen en deels te renoveren.

De te renoveren delen blijven qua maatvoering ongewijzigd en passen binnen het geldende bestemmingsplan. De nieuwe delen passen o.a. qua woningtype niet in de vigerende bestemming (zie ook paragraaf 1.3). Hiervoor is een bestemmingswijziging nodig.

## 1.2 Globale ligging plangebied

Op afbeelding 1 aangegeven waar het plangebied is gelegen en zijn de plangrenzen globaal aangegeven.



Afbeelding 1. Luchtfoto plangebied met globale ligging

### **1.3 Vigerend bestemmingsplan**

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Gemeente Boxtel-Noord”, vastgesteld op 23 november 2010. In dit bestemmingsplan heeft het gebied de bestemming Wonen 4. De aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gestapelde woningen van max. 6 meter goot/nokhoogte;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;  
met de daarbij behorende tuinen en erven, parkeervoorzieningen (al dan niet ondergronds), wegen en paden, nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **1.4 Leeswijzer**

Na dit inleidende hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de huidige en toekomstige situatie beschreven; hiermee wordt een beeld geschetst van het project waarvoor een herziening van het vigerende bestemmingsplan wordt gedaan. Hoofdstuk 3 geeft de beleidskaders aan waarbinnen het project is geformuleerd. De milieuaspecten die van toepassing zijn voor het project staan beschreven in het vierde hoofdstuk. Hoofdstuk 5 gaat in op de planregels die in dit bestemmingsplan van toepassing zijn. Het zesde hoofdstuk behandelt de economische uitvoerbaarheid van het plan. De toelichting sluit af met het zevende hoofdstuk, waarin de resultaten van het overleg en de inspraak zijn weergegeven.

## 2. GEBIEDSPROFIEL

### 2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving en geeft aan welke plannen de woningstichting heeft met de bestaande gestapelde woningen binnen het plangebied.

### 2.2 Geschiedenis gemeente Boxtel

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. De drie kernen zijn zeer verschillend van elkaar. Boxtel is de hoofdkern en kan worden gekarakteriseerd als een groot dorp, met wat stedelijke karaktertrekken. Verschillende lijnen bepalen de dominante noordzuid-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 tenslotte de rijksweg A2.

De gemeente Boxtel vormt onderdeel van het Nationaal Landschap Het Groene Woud. Het Nationaal Landschap Het Groene Woud betreft een aaneenschakeling van goed geconserveerde natuurgebieden en agrarisch cultuurlandschap tussen de drie grote steden Eindhoven, 's-Hertogenbosch en Tilburg. De natuurgebieden bestaan uit bossen, moerassen, heide en agrarisch populierenlandschap. Door deze gevarieerde natuurkern, in combinatie met een omliggend cultuurhistorisch waardevol landschap biedt het Groene Woud een ongekende mix van natuur, cultuur en vermaak.

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 vanzelfsprekend de Dommel een voorname rol vervult.

Globaal kan het Boxtels stedelijk gebied worden onderverdeeld in Centrum, Breukelen, Selissenwal, Munsel, Oost en Ladonk. Deze verschillende fragmenten kennen een zeer diverse visueel-ruimtelijke en functioneel-ruimtelijke samenstelling.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Bron: toelichting Gemeente Boxtel, bestemmingsplan "Boxtel-Noord" nov. 2010.

## 2.3 Geschiedenis Boxtel en Boxtel-Noord

De ontstaansgeschiedenis van Boxtel voert terug tot aan de Vroege Middeleeuwen naar een plaats waar een handelsweg de rivier de Dommel kruist. Op deze doorwaadbare plaats is Boxtel als nederzetting ontstaan. Na deze eerste woningen ontstond lintbebouwing langs de handelsweg en aan de rivier.

De waterhuishouding rond Boxtel was zodanig dat al rond 1200 werd besloten het Smalwater te graven, dat een verbinding vormde tussen de westelijke stromende Kleine Aa en de Dommel. Ten noorden van de kern Boxtel ontstonden de buurtschappen Breukelen en Selissen op de hogere dekzandgronden langs de Dommel.

In de 18e eeuw wenste het bestuur van 's-Hertogenbosch een meer directe verbinding met Eindhoven. De weg, die tot dat moment de verbinding vormde, kronkelde langs de dorpen via onder andere de Breukelsestraat, Rechterstraat, Maastrichtsestraat en Schijndelsedijk. Met de nieuwe weg werden allerlei bochten afgesneden. Er werd een kaarsrechte verbindingsweg tussen 's-Hertogenbosch en Best via Boxtel ontworpen. De route ging midden door het centrum. De Sint Petruskerk was vanuit zuid en noord al vanaf ver een herkenbaar punt door de situering precies op de zichtlijn van deze wegen. De Bosscheweg is nog steeds goed herkenbaar.

Op het einde van 18e eeuw vonden de eerste ontginningen van de uitgestrekte heidegebieden ten noordwesten van Boxtel plaats. In die ontginningen zijn rond 1839 naar aanleiding van de afscheiding van België vestingwerken aangelegd, waar nog enkele restanten van bestaan. In het park Molenwijk is dit de "redoute", gelegen in het verlengde van de Eikenlaan. In de 19e en 20e eeuw breidt Boxtel flink uit, omdat naast landbouw ook industrie, handel en nijverheid opkwamen. Op het gebied van infrastructuur is de verbreding en verbetering van de weg tussen 's-Hertogenbosch en Eindhoven noemenswaardig. Daarnaast is de aanleg van de spoorlijn Tilburg - Eindhoven via Boxtel in 1865 van belang. Niet lang hierna is in 1868 het gedeelte van de spoorweg naar 's-Hertogenbosch aangelegd. Met tenslotte de aanleg van een lijn naar het Duitse Goch was Boxtel een belangrijk spoorwegknooppunt geworden. Bij Boxtel lag het snijpunt van de spoorlijnen Amsterdam - Maastricht en Vlissingen - Wesel. Het laatst aangelegde 'Duits Lijntje' werd later gedegradeerd tot een traject voor slechts lokaal vervoer.

Boxtel-Noord dankt zijn ontstaan vooral aan de enorme bevolkingsgroei van net na de oorlog. De woningvraag was zo groot, dat de ruimte aansluitend op de buurt Breukelen al snel werd volgebouwd. In de jaren '50 werd daarom de woonwijk 'De Selissenwal' gebouwd. Omdat het snel moest gebeuren kwamen er veel van dezelfde woningen en flats. In de bossen grenzend aan Sparrenrijk ontstond in de loop der jaren een villawijk.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Bron: toelichting Gemeente Boxtel, bestemmingsplan "Boxtel-Noord" nov. 2010.

## **2.4 Ligging en beschrijving plangebied**

Het plangebied is gelegen in Boxtel-Noord in de wijk Selissenwal. Het gaat hier om een rustige woonwijk. Het Schild en de Van Randerodestraat zijn 30-km wegen.

De woningen in het plangebied zijn gestapelde woningen en omvatten twee bouwlagen met een galerij. De woningen zijn circa 6 meter hoog en hebben een plat dak.

## **2.5 Projectprofiel**

Woningstichting St. Joseph is voornemens de technisch verouderde gestapelde woningen aan Het Schild/ Van Randerodestraat in de wijk Selissenwal deels te slopen en deels te renoveren. Afbeelding 2 geeft de oude en de nieuwe situatie aan. Op deze afbeelding is aangegeven welke bebouwing wordt gesloopt.

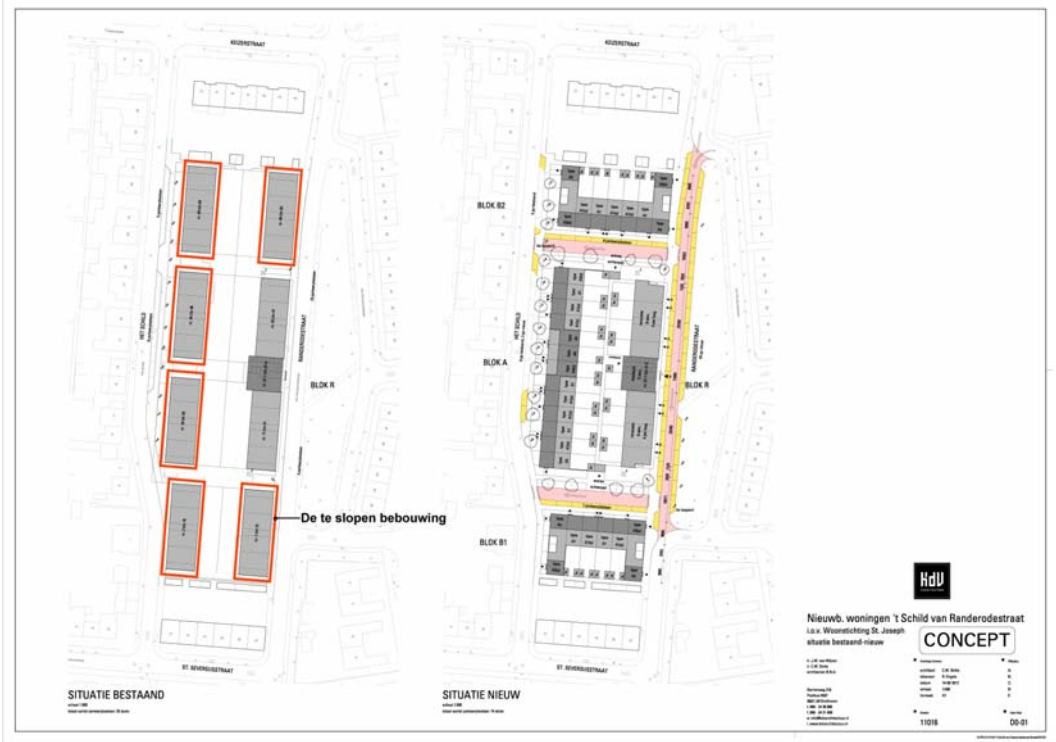
De twee oostelijk gelegen complexen aan de Van Randerodestraat zijn nog niet zo lang geleden met elkaar verbonden met nieuwbouw tussen de twee complexen in. Deze verbinding wordt behouden en de twee aanpalende complexen worden gerenoveerd. Dit kan gebeuren op basis van het geldende bestemmingsplan. Deze bebouwing is dan ook niet meegenomen in dit bestemmingsplan.

In de nieuwe situatie worden niet alleen rijtjeswoningen gebouwd, maar ook grondgebonden seniorenwoningen, waarvan 'bed, bad en brood' op de begane grond zijn gesitueerd met op de eerste verdieping nog twee kamers.

## **2.6 Stedenbouwkundige visie**

Als separate bijlage 8 bij deze toelichting is een stedenbouwkundige visie gevoegd opgesteld door KdV architectuur. In deze visie wordt nader ingegaan op achtergronden van het plan. Er wordt zowel ingegaan op de renovatie van enkele woningen en de nieuw te bouwen woningen. Zoals in de vorige paragraaf al is genoemd zijn alleen de nieuw te bouwen woningen in onderhavig bestemmingsplan meegenomen.

Afbeelding 2. Bestaande en nieuw situatie



Bron: Woningstichting St. Joseph

## 3. BELEIDSKADER

### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de beleidskaders beschreven waar binnen de planontwikkeling van dit projectgebied heeft plaatsgevonden. Achtereenvolgens komen aan bod het beleid van het rijk, de provincie en de gemeente.

### 3.2 Rijksbeleid

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)**

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte<sup>3</sup> 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 eenvoudiger 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.

---

<sup>3</sup> Vastgesteld op 13 maart 2012.

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 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;
- hoofdenegienetwerk (380 KV) over de grens;
- voorkeursgebieden grootschalige windenergie Westelijk Noord-Brabant.

#### *Doorwerking in dit ruimtelijk plan*

Het initiatief speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen duidelijk herkenbare relatie met het ruimtelijke ordeningsbeleid op nationaal niveau. Het rijksbeleid vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

#### **Kaderrichtlijn water**

Sinds 2000 is de Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. Deze Europese richtlijn streeft naar duurzame en robuuste watersystemen en is gericht op zowel oppervlaktewater als grondwater. De KRW gaat uit van standstill: de ecologische en chemische toestand van het grond- en oppervlaktewater mag vanaf 2000 niet verslechteren. Andere belangrijke uitgangspunten uit de KRW zijn een brongerichte aanpak en "de vervuiler betaalt". De KRW beoogt vanuit een stroomgebiedbenadering te komen tot:

- behoeden van aquatische en terrestrische systemen voor verdere achteruitgang;
- een verhoogde bescherming en verbetering bereiken van het aquatische milieu;
- bevorderen van een duurzaam gebruik van water;
- geleidelijke vermindering van de vervuiling van het grondwater en preventieve maatregelen;
- afzwakking gevolgen van overstroming en droogte.

Om voldoende aandacht voor de waterkwantiteit en ook voor de waterkwaliteit in ruimtelijke plannen te garanderen, is de watertoets in het leven geroepen. Doel van

de watertoets is het eerder en explicieter in het planproces betrekken van water. Hiertoe hebben rijk, provincies, gemeenten en waterschappen een "Bestuurlijke notitie Waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw" en een "Handreiking watertoets" ondertekend. In het kort betekent dit dat ten behoeve van de waterkwantiteit het principe: hergebruiken, vasthouden, bergen en afvoeren dient te worden gehanteerd, en voor de waterkwaliteit: scheiden, schoon houden en schoon maken.

#### *Doorwerking in dit ruimtelijk plan*

De waterparagraaf is opgesteld binnen deze kaders.

### **3.3 Provinciaal beleid**

#### **Structuurvisie ruimtelijke ordening**

De Structuurvisie ruimtelijke ordening is op 1 oktober 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 januari 2011 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 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.

Binnen de stedelijke structuur wil de provincie 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.

#### *Doorwerking in dit ruimtelijk plan*

De ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, betreft de (gedeeltelijke) sloop van gedateerde gestapelde woningen, die niet meer voldaan aan huidige eisen op het gebied van wonen. De te slopen woningen worden vervangen door nieuwe grondgebonden woningen, die wel voldoen aan de eisen van deze tijd en bovendien voldoen aan de woningbehoefte. De upgradering zal zorgen voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en is een voorbeeld van een 'zorgvuldig ruimtegebruik'

#### **Verordening Ruimte fase 1 en 2**

De Verordening Ruimte is per 1 maart 2011 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 in dit ruimtelijk plan*

De ontwikkeling (herontwikkeling bestaand stedelijk gebied) past binnen de kaders van het provinciaal beleid, aangezien het gaat om intensivering binnen bestaand stedelijk gebied en verbetering van de woonkwaliteit middels herstructurering.

#### **Waterbeheerplan II**

Het Waterbeheerplan II 'Door water gedreven' is een concretisering van het Provinciaal Waterhuishoudingsplan II. Voor het gehele beheersgebied van Waterschap De Dommel wordt gestreefd naar de realisatie van een bepaald basisniveau van de waterhuishoudkundige situatie. De algemene milieukwaliteit (AMK) vormt het beheersuitgangspunt voor in principe al het oppervlaktewater en de bijbehorende waterbodem. Daarnaast zijn er specifiek:

- meervoudig ruimtegebruik;
- materiaalgebruik.

#### **Keur oppervlaktewateren**

In het plangebied is Waterschap De Dommel de waterbeheerder. Dit betekent dat het waterschap verantwoordelijk is voor de waterhuishoudkundige verzorging (waterkwaliteit en waterkwantiteit) binnen het plangebied.

Een van de instrumenten van het waterschap om deze taak uit te oefenen is de Keur. De Keur kent gebods- en verbodsbepalingen die erop gericht zijn watergangen te beschermen. Zo is het in bepaalde gevallen verboden om zonder vergunning water te lozen op of te onttrekken aan oppervlaktewater. Ook legt de Keur in sommige gevallen aan burgers een onderhoudsplicht op. Daarnaast mag men zonder Keurontheffing geen activiteiten ontplooiën of bouwwerken plaatsen die het onderhoud aan watergangen kunnen belemmeren. Dit betekent dat voor bepaalde activiteiten nabij watergangen of met mogelijke invloed op watergangen een ontheffing bij Waterschap De Dommel moet worden aangevraagd.

#### *Doorwerking in dit ruimtelijk plan*

Het beleid van het waterschap is voor het plangebied uitgewerkt in de waterparagraaf.

### **3.4 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 eer-

ste 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 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 analyse staat, dat de woonomgeving in Boxtel gevarieerd is. 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 (pag. 23).

De wijk Selissenwal is gelegen in het deelgebied 'De Gordel'. Het gaat hier om de woonwijken rondom het centrum. Over woningbouw binnen dit deelgebied wordt alleen in algemene termen gesproken. Er wordt een 'Categoriseringsplan' voor Boxtel opgesteld met als onderlegger een nog af te ronden Woonwensenonderzoek. De mogelijkheden voor en de spreiding van woningbouw worden in de context van dit categoriseringsplan afgewogen (pag. 42).

#### *Doorwerking in dit ruimtelijk plan*

Het plangebied is gelegen binnen het deelgebied 'De Gordel'. Over dit deelgebied worden geen specifieke uitspraken op het gebied van de woningbouw. Wel past de beoogde ontwikkeling voor (gedeeltelijke) sloop en herbouw van woningen binnen het beleid om te komen tot herstructurering, waar dat nodig is.

#### **Beleidsplan Wonen 2010-2014**

In de Woonvisie 2010-2014 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.

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

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

#### *Uitgangspunten nieuwbouwprogramma kwantitatief*

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

#### *Uitgangspunten nieuwbouwprogramma kwalitatief*

- Aandacht voor de kleinere kernen.
- Bijzondere aandacht verdient de woningbouw in de kernen Liempde en Lennisheuvel. De leefbaarheid in deze kernen staat onder druk. Voorkomen moet worden dat starters en senioren uit deze kernen (moeten) vertrekken omdat zij geen passende woning kunnen vinden. Dit vraagt een meer op de lokale situatie toegesneden oplossingen.
- Voor Lennisheuvel geldt dat men meer gebaat is bij een geleidelijke bouwstroom van 'kleine plukjes' dan bij één of enkele grotere projecten.

### **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 zes hoofdstukken. Voor dit bestemmingsplan is ambitie vijf met name van belang. In de navolgende alinea wordt deze ambitie nader toegelicht.

#### *Boxtel, een prima woongemeente*

Aangegeven wordt dat niet alleen een voldoende aantal woningen van belang is (de kwantiteit), maar ook de kwaliteit van de woningvoorraad en de woonomgeving. Enkele citaten op pag. 15: 'De bestaande voorraad moet van een kwalitatief goed niveau blijven. Dit betekent in een aantal gevallen sloop en vervangende nieuwbouw'. 'Er moet voorzien worden in de veranderende vraag naar woningen'. 'Uit het woonwensenonderzoek blijkt dat de vraag zich richt op betaalbare (grondgebonden) woningen voor starters en senioren'.

#### *Doorwerking in dit ruimtelijk plan*

De plannen van de woningstichting passen binnen het gemeentelijk beleid om de woningvoorraad binnen de gemeente op een kwalitatief hoog niveau te houden en waar nodig te brengen.

## Waterplan Boxtel

Het Gemeentelijk Waterplan is in 2004 als integraal waterbeleidskader in de gemeente vastgesteld. Dit plan is opgesteld in samenwerking met de gemeente Sint-Michielsgestel en Waterschap De Dommel, en beoogt een nadere uitwerking van de "blauwe kaart" van de Structuurvisie Plus. Doelstelling van het Waterplan is te komen tot een integrale benadering van het watersysteem en de waterketen binnen de gemeente, met oog voor afstemming met omringende gemeenten en andere factoren binnen de waterhuishouding. Afstemming is noodzakelijk omdat fysieke begrenzings van watersystemen zelden overeenkomen met (administratieve) gemeentegrenzen. Inzicht in het functioneren van watersystemen en waterketen is nodig, evenals het ontwikkelen van een gezamenlijke visie voor 'Water in Boxtel'. Daarnaast is een concreet uitvoeringsprogramma gewenst.

In het Waterplan is een visie opgesteld voor 2020. Hiervoor is enerzijds gebruik gemaakt van een watergerelateerde thematische indeling op grond van algemene duurzaamheidsprincipes en de uitgangspunten van de Nota Duurzaamheid Boxtel, en anderzijds van een indeling in gebieden op grond van de specifieke kenmerken van het natuurlijk systeem in de gemeente Boxtel. De indeling in gebieden betreft: droge gebieden, overgangsgebieden, natte gebieden en beekdalen. Bij de watergerelateerde thematische indeling betreft het een vijftal thema's. Het betreft de volgende thema's met bijbehorende doelstellingen:

- *samenwerking*; afstemming tussen overheden, in eerste instantie waterschap en gemeente Boxtel, moet er voor zorgdragen dat projecten en maatregelen in de toekomst niet alleen kwalitatief beter worden uitgevoerd, maar ook efficiënter;
- *schoon water*; nieuwe vervuilingen van grond- en oppervlaktewater mogen niet meer voorkomen. Daarnaast zullen bestaande vervuilingbronnen worden aangepakt;
- *veiligheid*; *wateroverlast* met betrekking tot inundatie van oppervlaktewateren alsmede te hoge grondwaterstanden mag niet meer voorkomen. Bij de inrichting van oppervlaktewater zal het aspect veiligheid extra aandacht verdienen;
- *water als waarde*; maak gebruik van aan water gerelateerde thema's zoals natuurontwikkeling, cultuurhistorie en recreatie bij de inrichting van een duurzaam watersysteem om zo alle deelaspecten beter in te vullen;
- *water bewaren*; houdt water vast op de plek waar het valt en beperk hiermee op een structurele wijze de kans op *wateroverlast* in benedenstrooms gelegen gebieden.

Op basis van de gestelde doelstellingen is bepaald welke aandachtspunten nodig zijn om uiteindelijk het gestelde toekomstperspectief te kunnen realiseren. Op basis van de aandachtspunten zijn diverse projecten en maatregelen aangegeven. Veel projecten betreffen algemene zaken die in alle gebieden van toepassing zijn zoals inrichten en beheren van veilige oevers, afkoppelen van verhard oppervlak, toepas-

sen trits vasthouden - bergen - afvoeren, reduceren overstromingen uit rioolstelsels, realiseren natuurvriendelijke oevers / natuurlijke inrichting van water, toepassen van milieuvriendelijke beheersmethoden in openbaar gebied.

## 4. MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN

### 4.1 Inleiding

De ruimtelijke ordening moet nadrukkelijk rekening houden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu en de beperkingen die milieuaspecten opleggen. In de praktijk is een bestemmingsplan vaak het belangrijkste middel voor afstemming tussen milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige haalbaarheid beschreven. Hierbij worden onder andere de volgende thema's belicht: bedrijven en milieuzonering, verkeerslawaaï, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, archeologie, externe veiligheid, flora- en fauna onderzoek en kabels en leidingen.

### 4.2 Bedrijven en milieuzonering

Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten.<sup>4</sup> Hierin wordt per bedrijfsoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht genomen worden. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering (afstand) tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

In de omgeving van het 't Schild/Van Randerodestraat zijn **geen** bedrijven die een invloedssfeer hebben tot in het plangebied. Dit betekent dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat er ook geen bedrijven zijn, die door de bouwplannen mogelijk in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

#### *Doorwerking in dit ruimtelijk plan*

Vanuit het aspect Bedrijven en milieuzonering is er geen belemmering voor het uitvoeren van het initiatief.

---

<sup>4</sup> 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2007.

### 4.3 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. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

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

Het voorliggend initiatief is gelegen in een wijk met een maximumsnelheid van 30 km/uur en aan een rustige weg. Akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk en derhalve niet uitgevoerd.

#### *Doorwerking in dit ruimtelijk plan*

Vanuit het aspect verkeersgeluid is er geen belemmering voor het uitvoeren van het initiatief.

### 4.4 Bodemkwaliteit

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Er heeft dan ook een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij dit bestemmingsplan (bijlage 1).

Er zijn enkele licht verhoogde concentraties aan cadmium en zink aangetroffen in de bodem. In het water blijkt een licht verhoogde concentratie aan xylenen aanwezig te zijn. De aangetroffen concentraties overschrijden niet het criterium voor 'nader onderzoek' uit de Wet bodembescherming. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

#### *Doorwerking in dit ruimtelijk plan*

Vanuit het aspect bodemkwaliteit is er geen belemmering voor het uitvoeren van het initiatief.

## 4.5 Verkeer en parkeren

### 4.5.1 Verkeersgeneratie

In de huidige situatie biedt het plangebied aan Het Schild en de Van Randerodestraat ruimte aan 6 bouwblokken met 48 appartementen. Deze worden gesloopt. Daarvoor in de plaats worden 30 nieuwe grondgebonden woningen gerealiseerd. Door een vermindering van het aantal woningen genereert deze ontwikkeling een afname van 113 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde weekdag. In de navolgende tabel staat de te verwachten verkeersgeneratie weergegeven. De uitgangspunten voor deze berekening zijn opgenomen in de separate bijlage 7.

**Tabel 1: Verkeersgeneratie woningen (mvtgbew/etm)**

|                          | Functie en omvang | Weekdag |
|--------------------------|-------------------|---------|
| Huidige situatie         | 48 woningen       | 302     |
| Toekomstige situatie     | 30 woningen       | 189     |
| Afname verkeersgeneratie |                   | - 113   |

De herontwikkeling van de woningen zorgt voor een afname van de verkeersgeneratie van het plangebied. Dit heeft een positieve invloed op de verkeersafwikkeling in de omgeving van het plangebied.

### 4.5.2 Parkeren

De gemeente heeft haar beleid omtrent parkeren bij nieuwe ruimtelijke plannen en projecten vastgelegd in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan<sup>5</sup> (GVVP). Deze is te vinden op de gemeentelijke website. Eén van de uitgangspunten die de gemeente hierin hanteert is dat 'bij ruimtelijke plannen voldoende parkeerruimte moet worden gerealiseerd zodat deze in de eigen parkeerbehoefte voorziet'. Dit komt overeen met constante jurisprudentie dat voor berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen de behoefte die voortvloeit uit realisering van het bouwplan waarop de verleende bouwvergunning betrekking heeft het uitgangspunt is. Daarbij behoeft uitsluitend met de (additionele) parkeerbehoefte ten gevolge van het bouwplan rekening gehouden te worden (Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, uitspraak van 28 maart 2012 in zaak nr. 201106704/1/A1 en 4 juli 2012, zaak nr. 201113186/1/A1).

<sup>5</sup> Goudappel Coffeng, Gemeentelijk verkeers- en vervoerplan 2008-2020, 13 november 2008

#### *Parkeerbehoefte nieuw te bouwen woningen*

In het plangebied worden 48 gestapelde woningen vervangen door 30 nieuwe grondgebonden woningen. De parkeerdruk zal dus door de ontwikkeling afnemen.

De afspraak is dat de nieuw te bouwen woningen zullen voldoen aan de parkeernormen van de gemeente.

De door de gemeente Boxtel gehanteerde parkeernormen staan opgenomen in een separate bijlage 10 van het bovengenoemde GVVP. In de navolgende tabellen 2 en 3 zijn de geldende parkeernormen voor woningen op een rij gezet en de parkeerbehoefte in de huidige en toekomstige situatie.

**Tabel 2: Parkeernormen woningen Boxtel**

|                                                             | Parkeernorm       | Bezoekersaandeel |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Woningen midden (rijtjes, appartement > 60 m <sup>2</sup> ) | 1,8 pp per woning | 0,3 pp           |
| Woningen goedkoop (appartement < 60 m <sup>2</sup> )        | 1,5 pp per woning | 0,3 pp           |

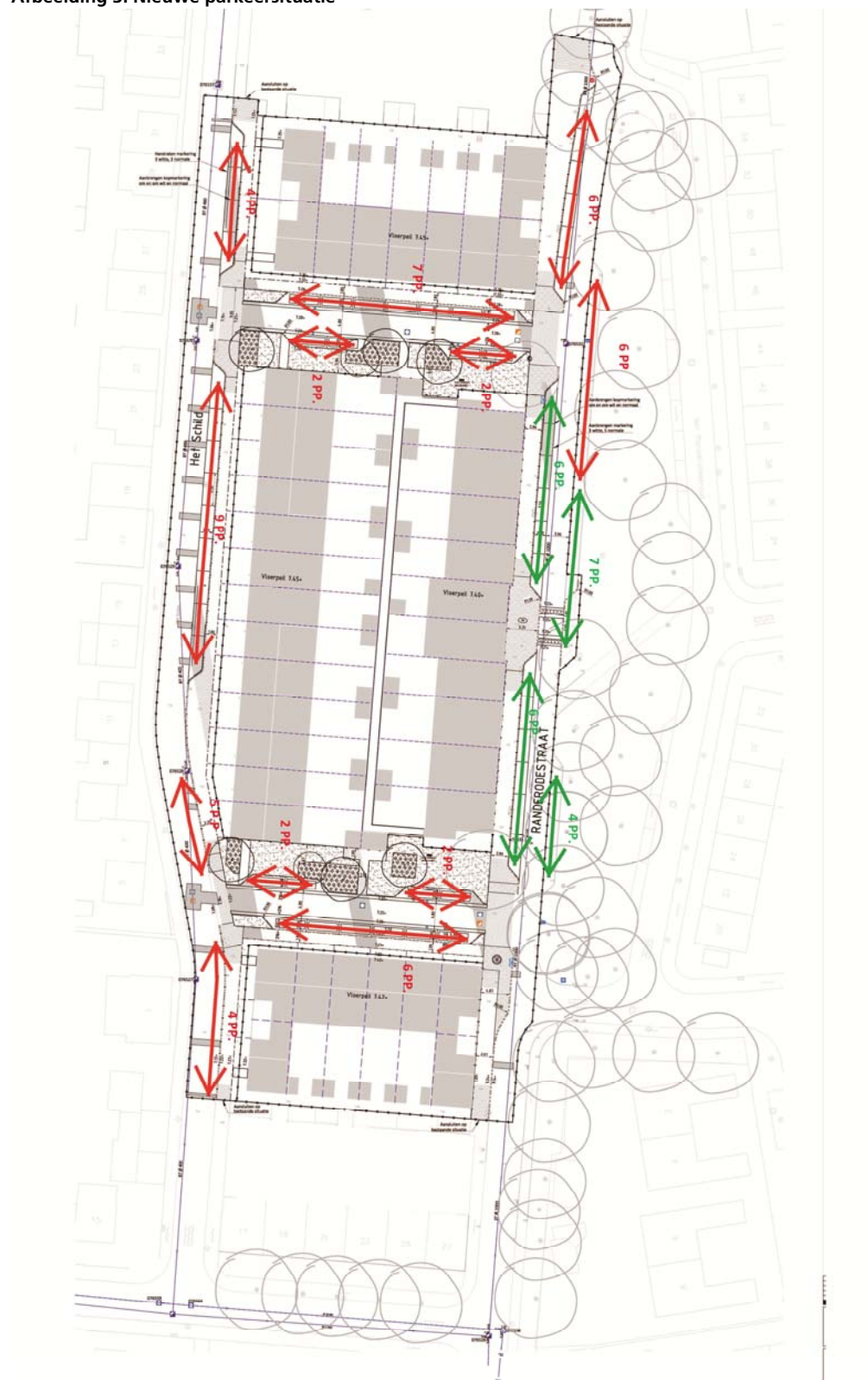
**Tabel 3: Parkeerbehoefte huidige situatie + toekomstige situatie**

|                                        | Aantal      | Parkeerbehoefte |
|----------------------------------------|-------------|-----------------|
| <i>Huidige situatie</i>                |             |                 |
| Gestapelde woningen                    | 48 woningen | 48*1,5 = 72 pp  |
| <i>Toekomstige situatie</i>            |             |                 |
| Grondgebonden nieuw te bouwen woningen | 30 woningen | 30*1,8 = 54 pp  |

De parkeerdruk neemt af, omdat er minder woningen zullen worden gebouwd.

Voor de nieuw te bouwen woningen zijn dus 54 parkeerplaatsen noodzakelijk. Op afbeelding 3 staan in het rood de nieuwe geprojecteerde parkeerplaatsen weergegeven. Het gaat hier om 55 parkeerplaatsen. Er wordt dus voldaan aan de parkeerbehoefte.

Afbeelding 3. Nieuwe parkeersituatie



#### *Parkeren ten behoeve van de te renoveren woningen*

Aan de Van Randerodestraat (buiten het plangebied) worden 21 bestaande woningen gerenoveerd. Voor deze woningen is in de huidige situatie 1,1 parkeerplaats per woning aanwezig. In de nieuwe situatie komt hierin geen verandering. Dit blijkt ook uit afbeelding 3. Er blijven 23 parkeerplaatsen beschikbaar voor deze woningen.

#### *Doorwerking in dit ruimtelijk plan*

Vanuit het aspect verkeer zijn er geen belemmeringen voor het uitvoeren van het initiatief. Dit geldt ook voor de parkeersituatie. Alleen al door het feit dat er minder woningen worden teruggebouwd wordt de parkeersituatie in de wijk beter.

In de regels van het bestemmingsplan is de voorwaardelijke verplichting opgenomen, dat gelijktijdig met de bouw of in ieder geval voorafgaand aan de ingebruikname van de nieuwe woningen minimaal 55 parkeerplaatsen moeten zijn aangelegd in en nabij het plangebied.

## **4.6 Luchtkwaliteit**

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat 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. Een woningbouwproject van minder dan 500 woningen draagt niet in betekende mate bij aan het aantasten van de luchtkwaliteit. Omdat in het plangebied slechts 30 woningen worden gebouwd is het project vrijgesteld van het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek.

Bovendien is er sprake van sloop van 48 woningen. Dus per definitie zal door de afname van het aantal woningen ook de verkeersintensiteit afnemen. Met zekerheid is te stellen dat de luchtkwaliteit vanwege dit plan 'niet in betekende mate' aangetast wordt. Logischerwijze zal de luchtkwaliteit verbeteren.

#### *Doorwerking in dit bestemmingsplan*

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er geen belemmering voor het uitvoeren van het initiatief.

## 4.7 Archeologie

Door Archaeological Research & Consultancy (ARC bv) is een bureauonderzoek uitgevoerd voor een perceel tussen de Van Randerodestraat en het Schild in Boxtel (separate bijlage 2). Aanleiding tot dit onderzoek vormt de voorgenomen herontwikkeling van de locatie.

Op basis van het bureauonderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

De onderzoekslocatie heeft door haar landschappelijke ligging, op dekzandruggen met een esdek en in de nabijheid van de Dommel, een hoge verwachting voor alle periodes. Mogelijk is het bodemprofiel bij de aanleg van de wijk verstoord, waardoor de verwachting naar beneden moet worden bijgesteld. Met name ter plaatse van de bestaande bebouwing zal dit het geval zijn.

De onbebouwde delen zullen in mindere mate verstoord zijn; hier blijft de hoge verwachting sowieso van kracht. Een deel van de nieuwbouw wordt gerealiseerd op tot heden onbebouwd terrein (het zuidelijke en noordelijk blok). Hier vormen de bouwwerkzaamheden mogelijk een bedreiging voor eventueel aanwezige archeologische resten, afhankelijk van de toekomstige vergravingsdiepte.

Geadviseerd wordt om tussen de huidige gebouwen, ter plaatse van het noordelijke en zuidelijke blok een verkennend booronderzoek uit te voeren.

Dit veldonderzoek is uitgevoerd en als separate bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd. Op basis van dit onderzoek kan de verwachting op archeologische resten bijgesteld worden naar laag. Een vervolgonderzoek wordt niet nodig geacht bij bodemingrepen tot 80 cm onder maaiveld.

Gelet op deze uitkomsten heeft de gemeente een selectieadvies afgegeven (separate bijlage 4), waarin zij zich aansluit bij het advies van het onderzoeksbureau.

### *Doorwerking in dit bestemmingsplan*

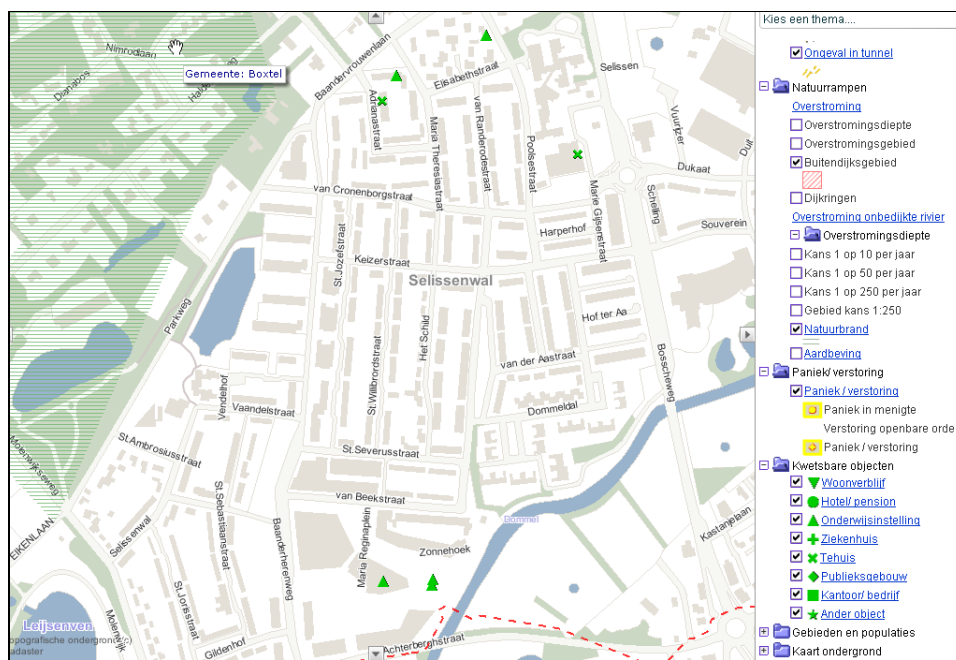
Vanuit het aspect archeologie is er geen belemmering voor het uitvoeren van het initiatief, tenzij de bodemingrepen meer bedragen dan 80 cm onder maaiveld.

## 4.8 Externe veiligheid

Er zijn uiteenlopende risico's waaraan men in de dagelijkse leefomgeving bloot kan staan. Het betreft hierbij onder meer risico's van gevaarlijke stoffen in bedrijven en bij transport van deze stoffen. Deze risico's zijn verbonden aan een bepaalde plaats.

Voor het transport zijn dat de wegen, het spoor, de waterwegen en de buisleidingen. Vooral bij nieuwe woningbouwontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventueel aanwezige externe risico's die de veiligheid negatief kunnen beïnvloeden.

**Afbeelding 4. Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant**



Bron: provincie Noord-Brabant

In en nabij het projectgebied komen geen Bevi-inrichtingen en/of gevaarlijke transportroutes met de daarbij behorende invloedsgebieden voor. Geconcludeerd kan worden dat in het kader van de externe veiligheid er geen belemmeringen aanwezig zijn.

#### **Plaatsgebonden risicocontour $10^{-6}$**

Het plangebied is niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  jaar. Dat betekent dat voldaan wordt aan de wettelijke gestelde eisen.

#### **Groepsrisico**

Het plangebied is niet gelegen binnen een groepsrisicocontour. Dat betekent dat voldaan wordt aan de wettelijke gestelde eisen.

#### **Transport**

In en nabij het plangebied loopt geen route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en/of via een buisleiding.

### **Vaarwegen**

In en nabij het plangebied loopt geen route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water.

### **Spoorwegen**

In en nabij het plangebied loopt geen route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor.

### **Conclusie**

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

### *Doorwerking in dit bestemmingsplan*

Vanuit het aspect externe veiligheid is er geen belemmering voor het uitvoeren van het initiatief.

## **4.9 Flora en fauna**

### **4.9.1 Algemeen Flora en Fauna onderzoek**

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. 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 beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de Verordening Ruimte is vastgelegd.

### **Werkwijze verkennend natuurwaardenonderzoek**

In het verkennend natuurwaardenonderzoek zijn de gevolgen van de ruimtelijke ingreep afgezet tegen de aanwezige natuurwaarden vanuit de Flora- en faunawet en planologisch beschermde natuurwaarden. Deze werkwijze vloeit voort uit de 'Wijziging beoordeling ontheffing Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen' van het Ministerie van LNV van september 2009.

Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is op 3 april 2012 door een ecooloog van BRO<sup>6</sup> een verkennend veldbezoek gebracht aan het plangebied. Mogelijke ver-

---

<sup>6</sup> BRO is lid van het Netwerk Groene Bureaus (NGB). Het NGB is de brancheorganisatie voor groene adviesbureaus en heeft als doel kwaliteitsbevordering en belangenbehartiging. Onze werkzaamhe-

blijfplaatsen en sporen van dieren zijn onderzocht. Naast een veldbezoek is er een bronnenonderzoek gedaan. Voor dit bronnenonderzoek is gebruik gemaakt van vrij beschikbare gegevens, zoals algemene verspreidingsatlassen. Aan de hand van het uitgevoerde onderzoek is vervolgens een inschatting gemaakt van de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op beschermde natuurwaarden. Het verkennende natuurwaardenonderzoek is beschreven en als separate bijlage 5 opgenomen.

### **Conclusie en aanbevelingen**

De te slopen bebouwing is geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Door middel van een veldinventarisatie zal onderzocht moeten of in de aanwezige bebouwing verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Deze zal uitgevoerd moeten worden conform het daarvoor geldende Vleermuisprotocol.

Door de geplande ontwikkeling zal een deel van het leefgebied van de huismus tijdelijk verstoord worden. Het functionele leefgebied van de huismus waarvan een deel verstoord wordt, kan op langere termijn behouden blijven door in het plangebied groen terug te brengen in de vorm van (liguster)heggen als erfafscheiding. Een dergelijke maatregel is door middel van een voorwaardelijke verplichting vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan. Hierdoor kan voor deze soort overtreding van de Flora- en faunawet worden voorkomen.

De nesten van overige vogelsoorten die in het plangebied zullen broeden, zijn 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. Het is aan te bevelen om beplantingen te rooien in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is het geval in de periode september-maart. In dat geval is overtreding van de Flora- en faunawet voor deze vogelsoorten met voldoende zekerheid uit te sluiten.

### **4.9.2 Resultaten vleermuizenonderzoek**

Uit een aanvullend vleermuizenonderzoek (zie separate bijlage 6) is gebleken, dat er geen verblijfsfuncties voor vleermuizen in het plangebied aanwezig zijn. Daarom zijn er geen maatregelen voor vleermuizen noodzakelijk.

#### *Doorwerking in dit bestemmingsplan*

Vanuit het aspect flora en fauna is er geen belemmering voor het uitvoeren van het initiatief.

---

den voeren wij dan ook uit volgens de door het NGB vastgestelde gedragscode (versie juni 2008, aangevuld in februari 2010). De medewerkers binnen de discipline ecologie voldoen aan de door het Ministerie van EL&I genoemde voorwaarden voor ter zake deskundigen op het gebied van ecologisch onderzoek.

## 4.10 Waterparagraaf

Per 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.

### Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2010-2015 van waterschap De Dommel, de Vierde Nota Waterhuishouding, het rapport Waterbeleid voor de 21<sup>ste</sup> eeuw, 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.

### *Waterschap De Dommel: Beleidsnota uitgangspunten Watertoets*

Het bestemmingsplan biedt ruimte aan nieuwbouw. Ten aanzien van deze nieuwbouwplannen in relatie tot duurzaam omgaan met water zijn de volgende beleidsuitgangspunten van het waterschap De Dommel van toepassing:

- Gescheiden houden van het vuilwater en het schoon hemelwater; Het streefbeeld is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het projectgebied.
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater dient worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen; 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer'.
- Hydrologisch Neutraal bouwen; Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de Ausgangssituatie. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstang (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.
- 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'; Bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties (NBW-norm). De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie, zodat 'wateroverlastvrij bestemd' wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is zal gezocht moeten worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

#### *Gemeentelijk Waterplan*

De gemeente Boxtel, heeft in 2004 in samenwerking met de gemeente Sint-Michielsgestel en het waterschap De Dommel een gemeentelijk Waterplan opgesteld. Hierin wordt in het toekomstperspectief omschreven dat de gemeente een 'groene gemeente' dient te blijven. Voor het watersysteem geldt dat zoveel mogelijk dient te worden aangesloten bij het natuurlijke systeem en de aanwezige natuurlijke veerkracht van het watersysteem.

De groene principes kunnen op grond van de huidige situatie en het vigerend beleid in de gemeente Boxtel worden vertaald naar een aantal watergerelateerde thema's. Deze thema's vormen de kapstok waaraan uiteenlopende gebiedsgerelateerde aspecten kunnen worden opgehangen en geven daarmee een praktische ordening;

- **Hoog water**  
Binnen dit thema gaat het om het functioneren van het watersysteem in relatie tot het primaire belang "droge voeten". Droge voeten heeft betrekking op het voorkomen van overstromingen en het hebben van een voldoende ontwateringsdiepte om een veilig en gezond woonmilieu te kunnen garanderen. Door ophoging van het plangebied, in combinatie met het creëren van voldoende waterberging vindt dit thema doorwerking in het plan.
- **Schoon water**  
Hierbij gaat het om de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater en waterbodembodem. Bij de beoogde ontwikkeling wordt relatief schoon hemelwater behouden in het plangebied door het plaatselijk te bergen en/ of te infiltreren in de bodem.
- **Natuurlijk water**  
Het vasthouden en plaatselijk bergen van hemelwater dat in het plangebied valt, sluit ook aan bij het thema natuurlijk water. Op deze wijze wordt een situatie gecreëerd die dicht bij de natuurlijke situatie staat. Daarnaast worden watergangen voorzien van flauwe, tamelijk natuurvriendelijke oevers.

- **Mooi water**  
Dit thema speelt in om de belevingswaarde van water. In het plan krijgt water een zichtbare en beleefbare plek in de openbare ruimte.

### **Huidige waterhuishoudkundige situatie**

#### *Algemeen*

In de huidige situatie is het plangebied nagenoeg geheel bebouwd.

#### *Bodem en grondwater*

De bodem in het plangebied bestaat uit eerdgronden, dit zijn zandige gronden met een tamelijk humusrijke (donkere) bovenlaag. Deze bovenlaag is ontstaan als gevolg van jarenlange agrarische bewerking van de gronden.

De grondwatergegevens zijn bepaald op basis van de digitale wateratlas van de provincie Noord-Brabant/ Deze grondwaterstanden zijn voor wat betreft het plangebied niet gekarteerd op de provinciale Wateratlas, echter het aangrenzende gebied direct ten oosten van de Bosscheweg is qua grondwaterdynamiek wel representatief voor de planlocatie. globaal als volgt te typeren.

- Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG); 80-100 cm-mv
- Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG); 200 – 250 cm-mv
- Grondwatertrap. VII

#### *Grondwaterbescherming*

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied, of een boringsvrije zone, zoals deze zijn vastgelegd in de Provinciale Milieuverordening van de provincie Noord-Brabant.

#### *Oppervlaktewater*

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. In de nabijheid is de rivier de Dommel gelegen. Het plangebied ligt echter volledig buiten de keurzones van deze rivier.

#### *Riolering*

De bestaande bebouwing plangebied is thans aangesloten op de gemengde riolering van de gemeente Boxtel. Het toekomstige beleid van de gemeente is om binnen de gemeente een gescheiden rioleringssysteem aan te leggen.

#### *Water & natuur*

In het plangebied alsook in de directe nabijheid daarvan is geen (verdrogingsgevoelige) natuur, aanwezig.

## **Water in relatie tot de beoogde ontwikkelingen**

### *Hydrologisch Neutraal ontwikkelen*

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen is een watertoets verplicht. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen zodanig te worden vormgegeven dat er geen negatieve gevolgen ontstaan voor de plaatselijke waterhuishouding en de waterhuishouding in de omgeving. Zo mag een ruimtelijk plan niet tot een structurele verandering van de grondwaterspiegel leiden, of een structurele toename van het afvloeiend hemelwater naar het omliggende watersysteem. Ook mag de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater niet worden aangetast. Kort gezegd dient een ruimtelijke ontwikkeling zoveel mogelijk 'hydrologisch neutraal' te geschieden.

### *Toename verhard oppervlak*

Van de acht woonblokjes worden er zes gesloopt. Op ongeveer dezelfde plek worden drie rijen met grondgebonden seniorenwoningen gebouwd. Er zal als gevolg van deze ontwikkeling in zeer beperkte mate (circa 6%) sprake zijn van een toename van verharde oppervlakken. Compenserende waterberging is dan ook niet aan de orde.

### *Afvoeren/ afkoppelen hemelwater*

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang dat, waar mogelijk, afvloeiend hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. Om ongewenste riooloverstorten te voorkomen is het zaak om zo weinig mogelijk (schoon) hemelwater nodeloos af te voeren naar de riolering. Gemeente en waterschap zijn voorstander van zoveel mogelijk afkoppelen en plaatselijk bergen/infiltreren van afvloeiend hemelwater. In het plangebied en de directe omgeving is geen gelegenheid om het hemelwater af te voeren naar oppervlaktewater.

De directe omgeving van het plangebied heeft nog geen gescheiden stelsel, zodat afgekoppelde afvoer nog niet mogelijk is. Het is wel de ambitie om de hele wijk Selissenwal op termijn af te koppelen. Vooruitlopend hierop wordt in het plangebied een gescheiden afvoer naar het bestaande riool gerealiseerd.

### *Riolering/ vuilwaterafvoer*

De afvoer van vuilwater worden aangesloten op de riolering De Brederodestraat en Het Schild. Omdat het aantal woningen in het plangebied minder zal zijn dan in de huidige situatie, wordt aangenomen dat het rioolstelsel het aanbod aan vuilwater kan verwerken.

## **Conclusie**

Onderhavig initiatief kan met het oog op een duurzaam waterbeheer doorgang vinden. Er vindt geen substantiële toename van verharde oppervlakken plaats, of structurele verandering van de grondwaterspiegel. Compenserende maatregelen zijn niet aan de orde.

Het is de gemeentelijke ambitie om in de hele wijk Selissenwal op termijn een gescheiden rioleringsstelsel te realiseren. Vooruitlopend hierop wordt in het plangebied het hemelwater en vuilwater reeds gescheiden aangeboden naar het bestaande riool.

*Doorwerking in dit ruimtelijk plan*

Vanuit het aspect water is er geen belemmering voor het uitvoeren van het initiatief.

#### **4.11 Kabels en leidingen**

In het plangebied zijn geen kabels, leidingen of straalpaden waar rekening mee gehouden moet worden bij de bouw van de woningen.

*Doorwerking in dit bestemmingsplan*

Vanuit het aspect kabels en leidingen is er geen belemmering voor het uitvoeren van het initiatief.



## 5. JURIDISCHE TOELICHTING

### 5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit één verbeelding (met legenda) en planregels, vergezeld van een toelichting. Verbeelding en planregels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Verbeeldingen hebben de rol van visualisering van bestemmingen. Planregels regelen gebruiksmogelijkheden van gronden, bouw-mogelijkheden en gebruiksmogelijkheden van aanwezige en/of op te richten be-bouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij uitleg van verbeelding en planregels. In de volgende twee paragrafen wordt de systematiek van planregels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming ge-geven.

### 5.2 Systematiek van planregels

De opbouw van het bestemmingsplan is conform SVBP 2008. Naast de SVBP 2008 is aangesloten bij de plan 'Boxtel-Noord' van de gemeente Boxtel en het recente ont-werpbestemmingsplan Lennisheuvel (met name wat betreft de bestemming wonen).

De planregels van het bestemmingsplan 'Het Schild e.o.' bestaan uit vier hoofdstuk-ken, waarin achtereenvolgens inleidende regels, bestemmingsregels, algemene re-gels en overgangs- en slotregels aan de orde komen. In de navolgende paragrafen wordt allereerst de indeling van de regels toegelicht. Vervolgens komen de verschil-lende bestemmingen aan de orde.

#### 5.2.1 Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestem-mingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

De wijze van meten bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlaktes, percentages, hoogtes, dieptes, breedtes en dergelijke, waarmee op een eenduidige manier uitleg wordt gegeven wat onder diverse begrippen wordt verstaan.

### 5.2.2 Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van gronden voor verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning met betrekking tot bouwen heeft verleend. Een omgevingsvergunning met betrekking tot bouwen wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de regels van bestemmingsplan, Bouwbesluit en Bouwverordening.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit<sup>7</sup>:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

Hieronder volgt per bestemmingsonderdeel een korte toelichting:

#### **Bestemmingsomschrijving**

De bestemmingsomschrijving bevat een omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van aan de grond toegekende functies zoals wonen of verkeer. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit voort uit de toegelaten functies.

De hoofdfuncties worden als eerste genoemd. Indien van toepassing worden ook aan de hoofdfuncties ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid wordt weergegeven door de zinsnede 'met daaraan ondergeschikt'. Tevens wordt aangegeven welke functies bij de bestemming behoren door middel van de zinsnede 'met daarbij bijbehorende'. Het betreft hier meestal functies als paden, groen, erven, etc. De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel, maar bevat ook inrichtingsaspecten.

#### **Bouwregels**

In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

---

<sup>7</sup> Duidelijk mag zijn, dat een bestemmingsplanbepaling niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

### **Afwijken van de bouwregels**

Door het opnemen van een afwijkingsregeling bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Afwijkingen dienen niet opgenomen te worden voor afwijkingen van bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze in (bijna) alle gevallen worden verleend. Dan dienen de bouwregels hierop aangepast te worden. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvan de afwijking wordt verleend, maximale afwijking die met het afwijken kan worden toegestaan en de situaties of voorwaarden waaronder afwijking wordt verleend.

Het gaat om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, worden ze geplaatst in hoofdstuk algemene regels.

### **Specifieke gebruiksregels**

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men strijdig acht met de bestemming. Hierin worden niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de bestemmingsomschrijving.

### **Afwijken van de gebruiksregels**

Een afwijking van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat wel afwijking kan worden verleend ten behoeve van functies die inherent zijn aan in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via een afwijking kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: de afwijkingsregeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ingrijpende ruimtelijke ingrepen worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid.

## **5.2.3 Algemene regels**

### **Anti-dubbeltelregel**

Deze regel 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 regels hebben o.a. betrekking op ondergeschikte bouwregels.

**Algemene afwijkingsregels**

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om afwijking te verlenen ten behoeve van niet-ingrijpende bouwactiviteiten. De criteria die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

**Algemene afwijkingsregels**

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om onder voorwaarden bestemmingen te wijzigen..

**5.2.4 Overgangs- en slotregels****Overgangsrecht**

In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

**Slotregel**

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze regel bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

**5.3 Beschrijving per bestemming****Verkeer - Verblijfsgebied**

De nieuwe aan te leggen wegen met groen- en parkeervoorzieningen hebben de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' gekregen. Hier zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen, toegestaan.

**Wonen***Gebruik*

Deze bestemming is gegeven aan de percelen met woningtypen 'aaneengebouwd' en 'patio'. De afzonderlijke woningtypen zijn ook als zodanig opgenomen op de verbeelding.

In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat in ieder geval voor de ingebruikname van de nieuwe woningen minimaal 55 parkeerplaatsen in en in de directe nabijheid van het plangebied moeten zijn aangelegd. Ook geldt een voorwaardelijke verplichting voor de aanplant van heggen (erfafscheidingen) ten behoeve van de huismus.

Via een afwijkingsbevoegdheid zijn bedrijven aan huis, mantelzorg en bed & breakfast toegestaan.

### *Bouwregels*

Op hoofdlijnen ziet de bouwregeling voor aaneengebouwde woningen er als volgt uit:

- hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- de goot- en bouwhoogtes van een hoofdgebouw bedragen maximaal 6,5 en 10;
- bijbehorende bouwwerken dienen 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gesitueerd;
- de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 50 % van het achtererfgebied met een maximum van 100 m<sup>2</sup>;
- de goot- en bouwhoogtes van aangebouwde bijbehorende bouwwerken zijn gerelateerd aan de goot- en bouwhoogtes van de hoofdgebouwen en die van vrijstaande bijgebouwen bedragen 3 en 5 meter tenzij op de verbeelding andere hoogtes zijn weergegeven;
- bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers zijn toegestaan mits aan een aantal voorwaarden met betrekking tot situering en maatvoering wordt voldaan;
- overkappingen zijn toegestaan mits aan een aantal voorwaarden met betrekking tot situering en maatvoering wordt voldaan;

Voor de patiowoningen is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de hierboven geschetste regeling. Omdat patiowoningen vaak veel bebouwing op hun perceel hebben met een kleine binnenruimte, wijkt de regeling van patiowoningen af van de bovenstaande regeling om deze punten te borgen en regelen.



## **6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

### **6.1 Inleiding**

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin is neergelegd de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan. Derhalve wordt eerst ingegaan op de economische uitvoerbaarheid. Vervolgens zullen de handhavingsaspecten worden behandeld. In het hoofdstuk 'Procesgang' zal de maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde komen in het kader van de procesgang.

### **6.2 Economische uitvoerbaarheid**

#### **6.2.1 Financieel economische haalbaarheid**

Onderzoek is ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan. Hierbij is inzicht verkregen in de opbrengsten die gegenereerd worden alsook de kosten die gemaakt worden. De omstandigheid dat er voor de gemeente zelf geen kosten zijn verbonden aan de realisering en exploitatie van het plan, ontslaat de gemeente niet van de verplichting een onderzoek in te stellen naar de uitvoerbaarheid van het plan en de uitkomsten van het onderzoek in deze plantoelichting op te nemen.

Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd, is er sprake van een dekkende exploitatie. De realisatie van de in dit bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk gemaakte ontwikkelingen is in handen van één ontwikkelende partij. Met deze partij heeft de gemeente een (anterieure) exploitatieovereenkomst gesloten als in de volgende paragraaf wordt beschreven. Niet is gebleken dat de ontwikkelende partij over onvoldoende middelen beschikt om de bedoelde ontwikkelingen te kunnen realiseren en de exploitatiebijdrage aan de gemeente te voldoen. Uit het onderzoek is daarnaast gebleken dat er geen onvoorziene, hoge kosten zijn te verwachten en de gemeente bovendien geen hoge, financiële risico's draagt. Het bestemmingsplan is derhalve economisch uitvoerbaar binnen de planperiode van tien jaar.

#### **6.2.2 Verhaal van kosten**

Om gemaakte kosten te verhalen dient de gemeenteraad ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is

voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen dat als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro wordt aangewezen een bouwplan voor:

- a) de bouw van een of meer woningen;
- b) de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c) de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d) de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e) de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f) de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de bouw van 30 woningen en betreft derhalve een bouwplan waarvoor in principe een exploitatieplan dient te worden opgesteld.

In afwijking hiervan behoeft de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, geen exploitatieplan vast te stellen, indien:

- a) het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.
- b) het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, en
- c) het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is.

Ten behoeve van onderhavig grondexploitatie heeft de gemeente met de ontwikkelende partij op 17 februari 2011 een (anterieure) exploitatieovereenkomst gesloten waarin de kosten ingevolge de grondexploitatie volledig worden verhaald op deze ontwikkelende partij. Hiermee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet meer noodzakelijk.

### 6.3 Handhavingsaspecten

Handhaving op het gebied van ruimtelijke ordening spitst zich toe op het gebruik van de gronden en opstellen en het uitvoeren van werken en werkzaamheden waarvoor een aanlegvergunning nodig is. Handhaving kan kortweg worden omschreven als: *elke handeling die erop gericht is de naleving van rechtsregels te bevorderen of een overtreding te beëindigen.*

In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen dient ingevolge aanbeveling 4 van de Inspectie Ruimtelijke Ordening een handhavingsparagraaf te worden opgenomen. Hierbij wordt met name aangegeven, hoe met bestaande illegale situaties zal worden omgegaan. De uitgangssituatie voor controle wordt gevormd door de regels van het bestemmingsplan.

Het niet naleven van een bestemmingsplan komt neer op het ondergraven van één van de meest waardevolle en invloedrijkste instrumenten van de gemeentelijke overheid. Daarnaast is een dergelijke inbreuk een aantasting van één van de belangrijkste waarborgen die de burger op gemeentelijk niveau heeft. De burger mag immers verwachten, veelal eisen, van de gemeentelijke overheid dat zij de regelgeving die zij in het bestemmingsplan heeft opgenomen ook zal handhaven. Bovendien tast het niet naleven en handhaven van het bestemmingsplan de geloofwaardigheid van de gemeente in het algemeen aan. Om deze redenen is het noodzakelijk de handhaving van de bestemmingsplannen ter hand te nemen en blijven nemen.

De gemeente heeft derhalve alle illegale, met het vorige bestemmingsplan strijdige zaken met een uitgebreide inventarisatie in beeld gebracht. Uit deze inventarisatie blijkt dat er geen illegale activiteiten plaatsvonden met het vorige bestemmingsplan. Handhavend optreden is in deze niet van toepassing aangezien er geen strijdigheid aanwezig was.



## 7. PROCESGANG

Bij maatschappelijke uitvoerbaarheid moet gedacht worden aan de relatie tussen de uitvoering van het bestemmingsplan en de te verwachten maatschappelijke ontwikkeling, ofwel het maatschappelijke draagvlak.

Om de rechten van het individu in de maatschappij te waarborgen, zijn er wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Awb geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dientengevolge zijn de volgende fasen te onderscheiden:

- Facultatieve inspraakprocedure;
- Voorbereidings-/overlegfase;
- Vaststellingsfase;
- Beroepsfase.

### 7.1 Inspraak

De inspraakprocedure is niet wettelijk verplicht. Echter, de gemeentelijke inspraakverordening kan bepalen dat voorafgaande aan de voorbereidingsprocedure inspraak moet worden gevoerd. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze en aan wie de mogelijkheid wordt geboden hun mening kenbaar te maken.

Op basis van de 'inspraakverordening Boxtel 2006' d.d. 22 juni 2006 van de gemeente Boxtel is inspraak niet noodzakelijk.

### 7.2 Overleg

Omdat een provinciaal belang ontbreekt, is het bestemmingsplan niet in vooroverleg besproken met de provincie.

Tijdens een regulier overleg met het Waterschap is dit bestemmingsplan besproken over het aspect water. Er waren geen opmerkingen over dit plan. Vandaar dat verder vooroverleg niet meer noodzakelijk was.

### **7.3   Ontwerp**

Na de kennisgeving van de ter inzage legging van het ontwerp van het bestemmingsplan 'Het Schild e.o.' op grond van artikel 3.8 Wro kan de formele procedure voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan van start gaan.

## **SEPARATE BIJLAGEN**

**Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek**

**Bijlage 2: Archeologisch onderzoek / bureauonderzoek**

**Bijlage 3: Archeologisch onderzoek / veldonderzoek**

**Bijlage 4: Selectieadvies archeologische monumentenzorg**

**Bijlage 5: Flora en fauna notitie Het Schild**

**Bijlage 6: Vleermuizenonderzoek**

**Bijlage 7: Uitgangspunten berekening verkeersgeneratie**

**Bijlage 8: Stedenbouwkundige visie**



**Regels**





