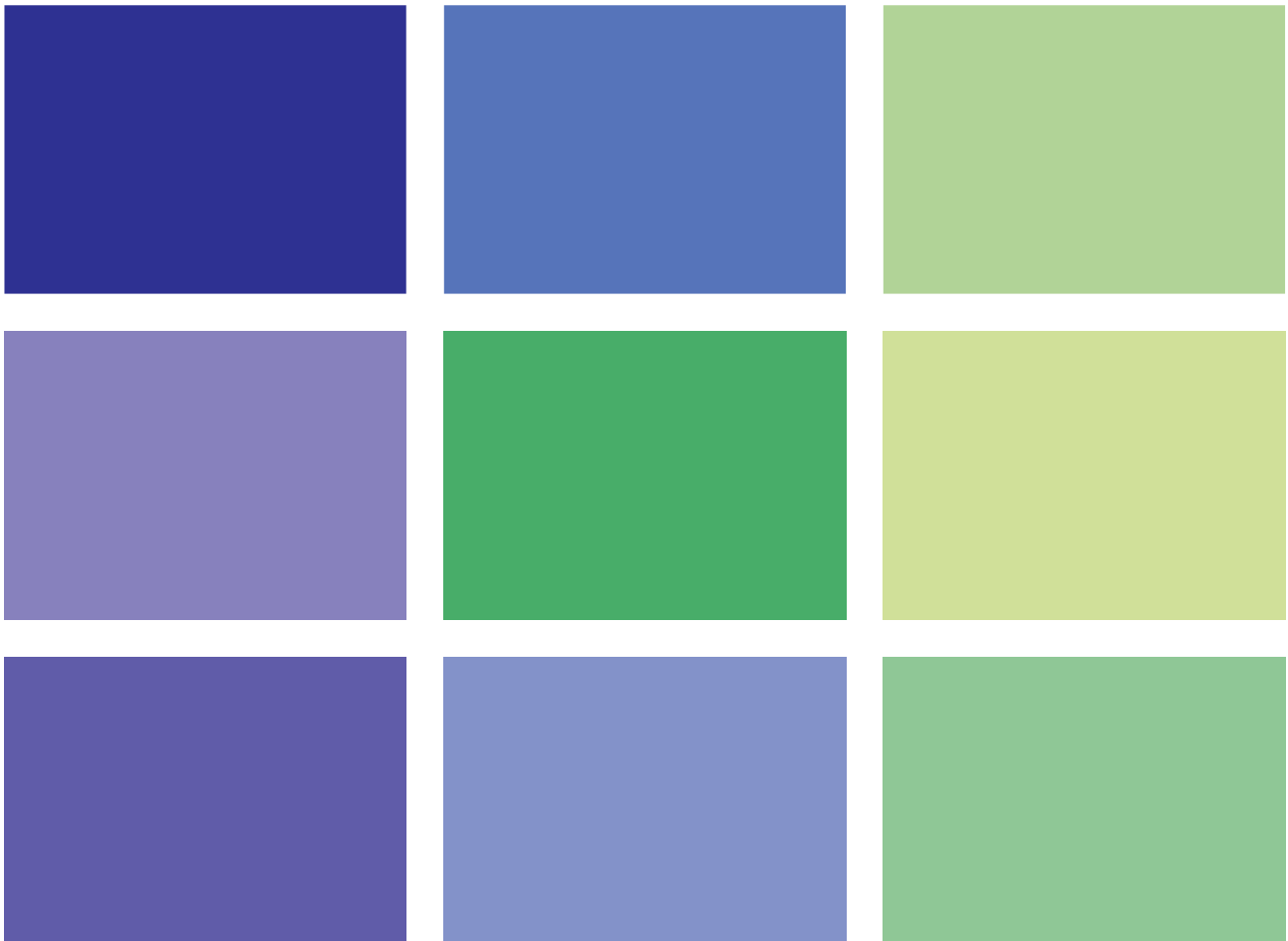


Ontwerpbestemmingsplan

Sparrenlaene, 1^e herziening

Gemeente Boxtel



Ontwerpbestemmingsplan

Sparrenlaene, 1^e herziening

Gemeente Boxtel

Toelichting

Bijlage(n)

Regels

Bijlage(n)

Verbeelding

Schaal 1:1000

Datum:

juli 2013

Projectgegevens:

TOE03-0252486-01D

REG03-0252486-01D

TEK03-0252486-01D

Identificatienummer:

NL.IMR0.0757.B006Sparrenlaenehz-OTW1

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

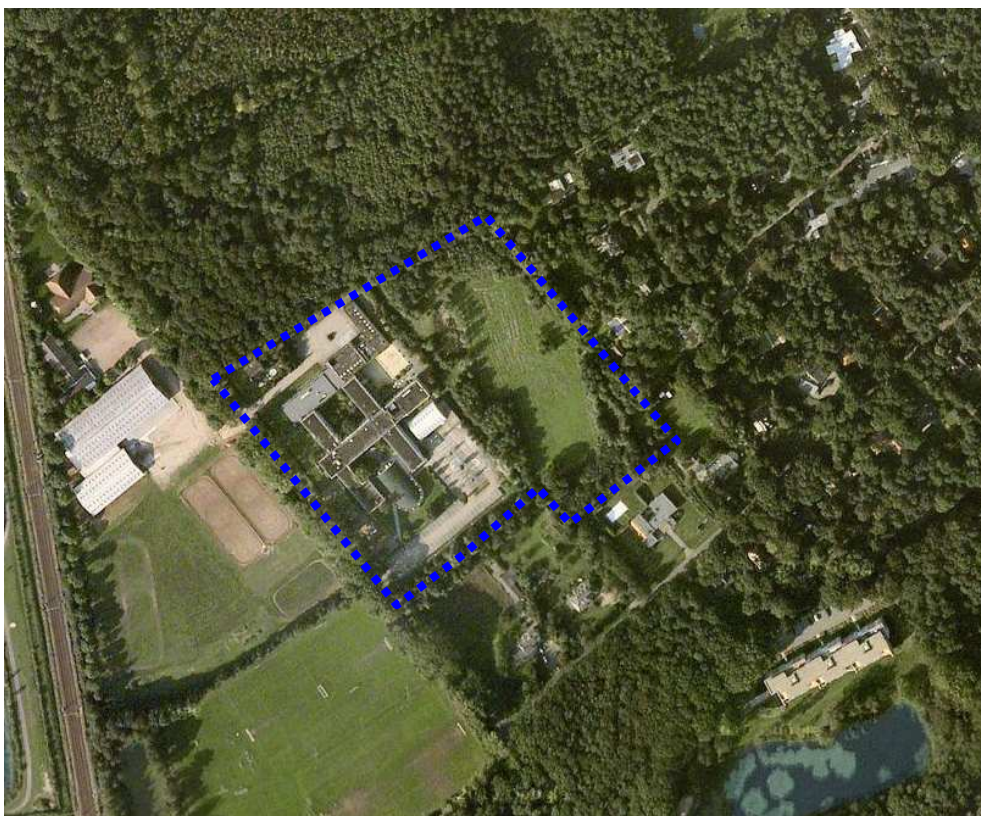
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Aanpassingen aan stedenbouwkundig plan	3
2.3	Vertaling naar het bestemmingsplan	6
3	Beleidskader	7
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	9
4.1	Geluid	9
4.2	Water	9
4.3	Flora en fauna	10
4.4	Archeologie	11
5	Juridische planopzet	13
5.1	Plansystematiek	13
5.2	Bestemmingen	14
6	Haalbaarheid	17
6.1	Financieel	17
6.2	Maatschappelijk	17

Bijlage

1. Beschrijving stedenbouwkundig plan
2. Archeologisch Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van verkennende boringen Sparrenlaene, gemeente Boxtel, Oranjewoud, 14 januari 2013



Globale ligging en begrenzing plangebied (Bron: Google Maps, 2013)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Enkele jaren geleden is het terrein van een voormalig gezondheidsinstituut voor dieren aan de Molenwijkseweg vrijgekomen. Op het terrein bevond zich destijds een kantoor met laboratorium. Inmiddels is alle bebouwing gesloopt. Op 20 juli 2010 is voor de locatie het bestemmingsplan 'Sparrenlaene' vastgesteld. Binnen dit bestemmingsplan is de nieuwbouw van appartementen, grondgebonden woningen in de vorm van vrijstaande en twee-aaneen woningen en de uitbreiding van de bestaande beheerderswoning mogelijk. In dit vigerende bestemmingsplan zijn de locaties waar de bepaalde woningbouwtypen gebouwd mogen worden strak vastgelegd volgens het stedenbouwkundig plan.

De huidige situatie van de woningbouwmarkt vraagt om meer flexibiliteit in woningbouwtypen. De wens van de initiatiefnemer is om binnen het plan meer mogelijkheden te bieden voor wisseling van woningbouwtypen. Daarnaast is bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan een kleine aanpassing met betrekking tot de perceelsgrenzen van de verschillende kavels opgetreden. Enerzijds zijn delen van de bestemming 'Wonen' gewijzigd in de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' en anderzijds zijn er gronden op andere plekken weer teruggebracht in de bestemming 'Wonen'. Een en ander als gevolg van optimalisatie van het civieltechnische plan en de eisen en wensen van de nutsbedrijven. Binnen dit bestemmingsplan wordt dit herzien. Ook is vanuit de gemeente gevraagd de regeling met betrekking tot ondergronds bouwen aan te passen aan de nieuwe standaard van de gemeente.

Bovenstaande wensen passen niet binnen het huidig vigerend bestemmingsplan, zodat voorliggend bestemmingsplan is opgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om bovenstaande wensen mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

Het plangebied van het project Sparrenlaene ligt aan de noordkant van Boxtel, aan de Molenwijkseweg. De locatie ligt op de overgang van de woonbebouwing van Boxtel aan de zuidkant en het bosgebied Sparrenrijk aan de noordkant.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Sparrenlaene'. Dit bestemmingsplan is op 20 juli 2010 vastgesteld door de gemeenteraad. Het plangebied heeft de bestemmingen 'Wonen', 'Woongebied', 'Groen' en Verkeers- en verblijfsgebied'.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- en voorliggende toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven, waarna in hoofdstuk 3 het geldende beleidskader aan bod komt. In hoofdstuk 4 worden diverse milieuhygiënische en planologische aspecten verantwoord. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de financiële en maatschappelijke haalbaarheid beschreven.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Locatie in groter verband

Het projectgebied ligt in de noordelijke rand van de kern Boxtel. Het sluit direct aan op de ruim opgezette en groene, bosachtige villawijk aan weerszijden van de Halderheiweg, welke een geleidelijke overgang vormt tussen de meer traditioneel en rationeel opgebouwde woonwijken aan de zuidkant en het bosgebied Sparrenrijk aan de noordkant.

Aan de overzijde van de Molenwijkseweg vormt het multifunctioneel (sport-) park eveneens een geleidelijke overgang tussen de kern Boxtel en het (agrarisch) buitengebied. De Molenwijkseweg en Sparrenrijk vormen de logische ruimtelijke begrenzing van het verstedelijkt gebied van Boxtel zodat hier nadrukkelijk sprake is van een inbreidingslocatie.

2.1.2 Locatie en directe omgeving

De locatie zelf met de geconcentreerde bebouwingsmassa markeert ook door de architectonische vormgeving de grens van het stedelijk gebied.

Het plangebied heeft betrekking op een oppervlakte van circa 3,5 ha; ongeveer 1,9 ha had ook al een bebouwde sfeer en ongeveer 1,6 ha is parkachtig zonder bebouwing. Inmiddels is de bebouwing van het voormalig gezondheidsinstituut voor dieren gesloopt en wordt op korte termijn gestart met het bouwen van het plangebied.

Binnen het plangebied is het door de vaststelling van het bestemmingsplan Sparrenlaene in juli 2010 inmiddels mogelijk grondgebonden woningen en appartementen te bouwen. Een aantal van de kavels en woningen is ook verkocht en deze geplande woningen zullen dus binnen afzienbare tijd worden gerealiseerd. Het stedenbouwkundig plan, zoals opgenomen in het bestemmingsplan van 2010, is opgenomen in bijlage 1 van voorliggend bestemmingsplan.

2.2 Aanpassingen aan stedenbouwkundig plan

Woningbouwtypologieën

Om de gewenste flexibiliteit in bouw mogelijkheden te krijgen is binnen het raamwerk van het bestaande stedenbouwkundig plan bekeken waar andere woningbouwtypen een plek zouden kunnen krijgen. Op de volgende pagina is verbeeld waar aanpassingen ten aanzien van woningbouwtypen plaatsvinden.

Dit betekent dat op de kavels V3, V4, V7, V8 en V9 naast vrijstaande woningen ook halfvrijstaande woningen gebouwd mogen worden.

Deze halfvrijstaande woningen dienen wel als één bouwmassa ontworpen te worden, zodat de twee woningen er samen uitzien als één villa.

Op de kavels W1 tot en met W8 mogen naast de al toegestane halfvrijstaande woningen ook vrijstaande woningen gerealiseerd worden.



	toestaan vrijstaande én twee-aaneen woningen
	toestaan twee-aaneen én vrijstaande woningen
	wijzigen bestemming van 'Verkeer - Verblijfsgebied' naar 'Wonen'
	wijzigen bestemming van 'Wonen' naar 'Verkeer - Verblijfsgebied'
	aanpassing bouwvlak beheerderwoning

Bestemmingen

Naast de aanpassingen aan de woningbouwtypologieën hebben er bij de uitwerking van het stedenbouwkundig en civieltechnische plan beperkte wijzigingen aan de uitgeefbare gronden plaatsgevonden. Om ten zuiden van de kavels H3 t/m H8 voldoende ruimte te creëren voor de benodigde kabels en leidingen is de verkeersruimte vergroot door een strook van de woonkavels af te halen.

Daarnaast zijn kleine delen van de woonkavels buiten de bestemming 'Wonen' komen te liggen. Om te voorkomen dat de toekomstige bewoners beperkingen in gebruik van hun kavels hebben zijn in dit bestemmingsplan de woonbestemmingen ten zuidwesten en noordoosten van de kavels W1, W8, H3 en H6 vergroot. Ook de percelen H1 en H2 zijn aan de zuidwestzijde vergroot.

Het perceel B1 is iets verkleind waardoor een deel van de ontsluitingsweg in het vigerend bestemmingsplan binnen de bestemming 'Wonen' ligt in plaats van de bestemming 'Verkeer'. Ook dit is aangepast. Ook het bouwvlak van de beheerderswoning op kavel B1 is aangepast aan het aangepaste kavel.

Minimale oppervlakte percelen

Door de toevoeging van bebouwingstypologieën kunnen er in een aantal bouwvlakken meer woningen gerealiseerd worden. Voorkomen dient te worden dat de gronden gesplitst worden in meerdere kleinere percelen waarop nog steeds vrijstaande woningen worden gebouwd. Het is daarom gewenst om binnen de bestemmingen 'Wonen' en 'Woongebied' een differentiatie aan te brengen in de verschillende minimale m² perceeloppervlak.

Binnen de bestemming 'Wonen':

- een vrijstaande woning dient minimaal een perceelsoppervlakte van 500 m² te hebben.
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bebouwingregeling' dient de perceelsoppervlakte van een twee-aaneengebouwde woning minimaal 500 m² te bedragen en van een vrijstaande woning minimaal 1000 m² te bedragen.

Binnen de bestemming 'Woongebied':

- een vrijstaande woning dient minimaal een perceelsoppervlakte van 1.500 m² te hebben.
- twee percelen met twee-aaneengebouwde woningen samen (en waarvan de woningen tegen elkaar aan gebouwd zijn) dienen minimaal een oppervlakte van 1.500 m² hebben.

Maximale inhoud van de woningen

Door de toevoeging van bebouwingstypologieën kunnen er in een aantal bouwvlakken meer woningen gerealiseerd worden. Voorkomen dient te worden dat wanneer het maximale aantal woningen wordt gebouwd de totale inhoud van alle woningen binnen het plangebied meer dan de maximale 43.000 m³ wordt. Het is daarom gewenst om binnen de bestemmingen 'Wonen' en 'Woongebied' een differentiatie aan te brengen in de verschillende maximale inhoudsmaten (van de hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen) per bebouwingstypologie en/of perceelsgrootte.

Binnen de bestemming 'Wonen':

- 600 m³ in geval van twee-aaneengebouwde woningen
- 850 m³ in geval van vrijstaande woningen
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bebouwingregeling' mag de inhoud op een perceel van een vrijstaande woning niet meer dan 1.200 m³ bedragen.

Binnen de bestemming 'Woongebied':

- op de percelen tot 1.500 m² (voor halfvrijstaande woningen) mag de inhoud niet meer bedragen dan 600 m³.
- op percelen van 1.500 m² – 3000 m² niet meer dan 1.200 m³.
- en op percelen groter dan 3.000 m² niet meer dan 1.750 m³.

- ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – afwijkende bebouwingregeling 2’ mag de inhoud op een perceel van een twee-aaneengebouwde woning niet meer dan 750 m³ bedragen.

Er is bij de berekening van de gewenste maximale inhoudsmaten rekening gehouden dat als het maximale aantal woningen gebouwd zou worden de totale inhoud van alle woningen maximaal 43.000 m³ behelst. Dit zoals afgesproken bij het opstellen van het vigerende bestemmingsplan.

Ondergronds bouwen

De regeling ondergronds bouwen is aangepast aan de standaardregeling voor de woongebieden van de gemeente Boxtel. Dit betekent dat er geen beperkingen meer gelden ten aanzien van de locatie voor het ondergronds bouwen. Wel dient een kelder beschouwd te worden als een bijbehorend bouwwerk waarvoor regels in dit bestemmingsplan zijn opgenomen.

2.3 Vertaling naar het bestemmingsplan

In voorliggend bestemmingsplan zijn de regels van het vigerende bestemmingsplan als basis gebruikt. Bovenstaande aanpassingen aan de maximale inhoud van de woningen zijn verwerkt in de regels

Om de regeling ten aanzien van ondergronds bouwen gelijk te maken met de nieuwe standaard regels voor de bestemmingsplannen voor de kern van de gemeente Boxtel is in dit bestemmingsplan in de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Woongebied’ de regeling met betrekking tot ondergronds bouwen verwijderd.

De regels zijn daarnaast beperkt aangepast aan de nieuwe standaard SVBP 2012 en WABO. Dit heeft geen inhoudelijke wijzigingen tot gevolg gehad.

3 Beleidskader

De aanpassingen van de bebouwingtypologieën en beperkte wijzigingen van de bestemmingsgrenzen vallen binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten van het vigerend bestemmingsplan. De bouwvlakken blijven ongewijzigd. In het kader van het vigerend plan is reeds een beleidsmatige afweging gemaakt of er nieuwe woonbebouwing op deze locatie mogelijk is. Met betrekking tot het rijks- en provinciaal beleid wordt daarom verwezen naar het bestemmingsplan 'Sparrenlaene', vastgesteld 20 juli 2010.

In voorliggende herziening worden wel meer woningen mogelijk gemaakt. Daarom is gekeken naar de gemeentelijke 'Woonvisie 2010-2014' of het bouwen van extra woningen past binnen deze visie. In de visie is opgenomen dat er nog 930 woningen binnen de periode gebouwd diende te worden. Het plan Sparrenlaene was hierin opgenomen om een deel van de woningen te realiseren. Van veel locaties was nog niet zeker of deze ontwikkeld zouden worden.

Door de huidige woningbouwsituatie is het nog belangrijker geworden de bouw van woningen flexibeler te maken en ook binnen een bestemmingsplan meerdere typen woningen mogelijk te maken. De maximale toename van het aantal woningen (5 halfvrijstaande woningen) is relatief beperkt ten opzichte van het aantal woningen dat reeds gebouwd mag worden binnen het bestemmingsplan (71 woningen) en past binnen het gemeentelijke woonbeleid waarbij het mogelijk maken van verschillende typen woningen juist als beleidsregel is opgenomen.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Sparrenlaene' heeft reeds een toetsing aan de milieuhygiënische en planologische aspecten plaatsgevonden.

Ten aanzien van bodem en milieuzonering heeft de uitbreiding van het aantal woningen geen gevolgen. Ten aanzien van luchtkwaliteit kan gesteld worden dat de uitbreiding van het aantal woningen niet in betekenende (NIBM) zal bijdragen aan de luchtkwaliteit en een toets niet nodig is en ten aanzien van externe veiligheid is er door de beperkte toename van het aantal woningen geen noemenswaardige toename van het, toch al lage, groepsrisico te verwachten. In dit hoofdstuk is daarom alleen een verantwoording voor de aspecten opgenomen waarvan de conclusie door de toevoeging van de extra woningen mogelijk zou wijzigen.

4.1 Geluid

In het kader van het bestemmingsplan 'Sparrenlaene' is reeds akoestisch onderzoek verricht naar wegverkeer- en spoorweglawaai. Voor wegverkeer is de geluidsbelasting vanwege de Molenwijkseweg onderzocht. Er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Ten aanzien van spoorweglawaai is onderzoek verricht naar de spoorbaan 's-Hertogenbosch –Eindhoven. Voor enkele geprojecteerde woningen, gelegen nabij de Molenwijkseweg, is een hogere waarde vastgesteld. De rest van het plangebied voldeed aan de voorkeursgrenswaarde. Er worden in dit bestemmingsplan geen nieuwe bouwmogelijkheden nabij de Molenwijkseweg mogelijk gemaakt. Het plan voldoet aan de akoestische eisen.

Conclusie

Nader akoestisch onderzocht is daarom niet noodzakelijk.

4.2 Water

Met de toevoeging van maximaal 3 extra (halfvrijstaande)woningen is er nog steeds sprake van een afname van het verhard oppervlak ten opzichte van de uitgangssituatie. Er worden daarom geen problemen verwacht ten aanzien van het hydrologisch neutraal bouwen. De benodigde extra berging kan opgevangen worden binnen het plangebied opgenomen groenzone.

In voorliggende herziening van het bestemmingsplan kan het blok met 8 projectmatige tweekappers (bouwblok loodrecht op de Molenwijkseweg) omgezet worden in 4 bouwkavels voor vrijstaande woningen. Deze wijziging is een verbetering voor wat betreft de waterhuishouding. Het aantal m³ bebouwing neemt dan namelijk af, aangezien het bouwvolume van de 8 tweekappers tezamen maximaal 4.800 m³ kan bedragen en het bouwvolume van de 4 vrijstaande woningen slechts 3.400 m³. Omdat de hoogtes gelijk blijven neemt het bebouwd oppervlak dus aanzienlijk af.

Daarnaast is er de mogelijkheid om op maximaal 3 villakavels een blok van 2 tweekappers te bouwen. De inhoud van een blok tweekappers samen is even groot als van één villa. Het maximale bouwvolume van de 6 tweekappers kan daarmee gelijk gesteld worden aan het huidige maximale bouwvolume voor de 3 villa's.

Ten aanzien van de waterhuishouding wijzigt er voor deze kavels dus ook niets, buiten een extra inrit.

Voor één villakavel wordt bij de bouw van een blok tweekappers een extra bouwvolume van 150 m³ per tweekapper toegestaan. In totaal gaat het dus om een vermeerdering van 300 m³ over een bouwhoogte van 10 meter spreken we dan dus over een extra verhard oppervlak van 30 m².

In een voor de waterhuishouding minst gunstig maximaal scenario (dus geen vrijstaande woningen op de plek van de projectmatige tweekappers en op alle vier de villakavels een tweekapper) is er een zeer geringe toename van het verhard oppervlak. In totaal is er nog steeds een afname van het totale verhard oppervlak t.o.v. de oude situatie met de Gezondheidsdienst voor Dieren. Er worden dan ook geen problemen worden verwacht t.a.v. hydrologisch neutraal bouwen.

Conclusie

De wijzigingen van de bouw mogelijkheden zijn in totaal van positieve invloed op het watersysteem. Dat wil zeggen dat er per saldo minder water wordt afgevoerd. Het waterhuishoudkundig systeem verandert verder niet. Er worden daarom geen belemmeringen ten aanzien van het aspect water verwacht.

Voorstaande is voorgelegd aan Waterschap De Dommel. Zij kunnen instemmen met deze conclusie, en hebben dan ook 24 juni 2013 per mail een positief wateradvies afgegeven.

4.3 Flora en fauna

De grootste wijzigingen in dit bestemmingsplan ten opzichte van het bestemmingsplan 'Sparrenlaene' vinden plaats binnen de bouwvlakken waar reeds bebouwing mogelijk is. Deze wijzigingen hebben geen invloed op de groenzone binnen het plangebied.

Ten aanzien van de vleermuizen kan daarnaast worden opgemerkt dat de bebouwing van de dierenkliniek reeds gesloopt is en geen nieuwe verstoring voor vleermuizen kan plaatsvinden. De compenserende en mitigerende maatregelen zoals genoemd in bestemmingsplan 'Sparrenlaene' zullen worden toegepast.

Conclusie

Er worden geen belemmeringen ten aanzien van Flora- en fauna verwacht.

4.4 Archeologie

In bestemmingsplan 'Sparrenlaene' was met betrekking tot het aspect archeologie aangegeven dat tijdens de bouw archeologische begeleiding diende plaats te vinden. In januari 2013 heeft Ingenieursbureau Oranjewoud bv, vooruitlopend op de bouw, een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd. De rapportage, d.d. 14 januari 2013, is als bijlage opgenomen, hierna zijn de conclusies beschreven.

Het bureauonderzoek is grotendeels overgenomen van het bureauonderzoek dat in 2009 is uitgevoerd door Jacobs & Burnier archeologisch projectbureau is uitgevoerd. Aangezien dat bureauonderzoek onder KNA 3.1 is uitgevoerd is het onderzoek waar nodig geactualiseerd voor de huidige bepalingen van KNA 3.2.

Op basis van het bureauonderzoek kan gesteld worden dat voor het plangebied sprake is van een lage verwachting m.b.t. de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Dit met name vanwege het feit dat het gebied gedurende de late middeleeuwen en nieuwe tijd waarschijnlijk in grote mate is afgeplagd. Eventuele oorspronkelijk aanwezige archeologische waarden uit de periode van de Late Prehistorie tot en met de vroege middeleeuwen zullen daarbij geheel of grotendeels vernietigd zijn. Niet uitgesloten kan echter worden dat nog restanten van met name dieper ingegraven sporen uit deze perioden aanwezig zijn. Deze zullen dan op de huidige onbebouwde terreindelen te vinden zijn, aangezien op de locatie van de huidige bebouwing de ondergrond zeker tot op grotere diepte verstoord is.

Uit het veldonderzoek blijkt dat op basis van de aangetroffen bodemopbouw kan worden vastgesteld dat de bodemopbouw in het plangebied niet meer intact is. In het gehele plangebied blijkt de bodem verstoord tot in de C-horizont, eventuele archeologische vindplaatsen zouden in een eerder stadium reeds verstoord zijn. Aan de hand van de huidige gegevens kan niet geheel uitgesloten worden dat diepere sporen niet alsnog bewaard zijn gebleven, de kans hierop is echter wel klein.

Geadviseerd wordt om de archeologische verwachting voor het plangebied bij te stellen naar laag en het gebied vrij te geven voor toekomstige ontwikkelingen.

Selectieadvies

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 19 februari 2013 besloten in te stemmen met het selectieadvies en het gebied vrij te geven. Er hoeft geen vervolgonderzoek te worden uitgevoerd.

Conclusie

Er worden geen belemmeringen ten aanzien van Archeologie verwacht.

4.5 Parkeren

Voorliggend plan veroorzaakt een minimale wijziging in de parkeersituatie binnen het plangebied. Op de percelen W1 t/m W8 zijn in het vigerend bestemmingsplan 8 woningen mogelijk waarbij 1,5 parkeerplaats per woning op eigen terrein dient te worden aangelegd. In het nieuwe plan zouden in de maximale variant 4 vrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd met 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein. De parkeerdruk in de straat wordt hiermee verminderd.

Op de percelen V3, V4 en V8 t/m V9 dient na splitsing ten behoeve van twee-aaneengebouwde woningen minimaal 1,5 parkeerplaats per perceel te worden aangelegd. Er is een zeer beperkte toename van het aantal parkeerders in de openbare ruimte te verwachten. Binnen het plangebied is hiervoor voldoende ruimte beschikbaar.

Conclusie

Er worden geen belemmeringen ten aanzien van parkeren verwacht.

5 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

5.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan is het instrument bij uitstek voor de gemeentelijke ruimtelijke ordening. Afhankelijk van het beleid kan een bestemmingsplan een meer of minder globaal karakter dragen. Veelal wordt in relatie tot globaliteit in één adem ook het begrip flexibiliteit genoemd. Het betreft hier echter verschillende begrippen. In een globale regeling zijn veel activiteiten zonder nadere toetsing toegelaten. Alleen die activiteiten zijn verboden waarvan zeker lijkt dat deze uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening in het betreffende plangebied niet kunnen worden toegelaten. Het betreft dus een regeling die veel ruimte biedt.

Een flexibele regeling daarentegen biedt in beginsel meer ruimte en laat zonder nadere toetsing alle activiteiten toe, waarvan zeker is dat die uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening geen bezwaar ontmoeten.

Andere activiteiten zijn verboden maar kunnen, als er in het concrete geval geen bezwaar tegen bestaat alsnog worden toegelaten aan de hand van een nadere beoordeling.

Overigens kan zowel met globaliteit als flexibiliteit uiteindelijk tot hetzelfde resultaat worden gekomen. Er zijn namelijk allerlei tussen- en mengvormen mogelijk.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven voor de ten behoeve van woningbouw te ontwikkelen gronden binnen het plangebied. Voor de gronden van de planlocatie is voor een groot gedeelte een relatief gedetailleerde woonbestemming opgenomen. Voor een ander gedeelte is juist gekozen voor een meer globale bestemming, waarmee ook meer flexibiliteit ontstaat om met de locatie voor de nieuwe woningen te schuiven. De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

In totaal kent dit bestemmingsplan vier bestemmingen welke hierna worden uitgewerkt.

5.2 Bestemmingen

5.2.1 Groen

Deze gronden zijn primair bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, verkeersvoorzieningen voor langzaam verkeer, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en geluidwerende voorzieningen.

Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en erfafscheidingen worden gebouwd. In de regels zijn hiervoor bepalingen opgenomen. Er is een aanlegvergunningstelsel van toepassingen wat beperkingen oplegt aan activiteiten met een mogelijk negatief effect op de gronden.

Zo zijn grondomzettingen en bodemingrepen met een diepte van meer dan 0,4 m pas mogelijk met een aanlegvergunning afgeven door het college van burgemeester en wethouders. Hetzelfde geldt voor het rooien van bos, het verwijderen van bosopstanden en dergelijke. Tevens wordt voorkomen dat grotere oppervlakten terrein verhard worden. Daarnaast is er specifieke aandacht voor het afschermende groen. Hieraan mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan. Activiteiten voor regulier onderhoud en dergelijke zijn zonder aanlegvergunning toegestaan.

5.2.2 Verkeer – verblijfsgebied

Deze gronden zijn bestemd voor woonstraten, wegen en paden met een minder doorgaand of verblijfskarakter. Verder zijn de gronden ook bestemd voor parkeervoorzieningen en groen- en faunavoorzieningen.

Op de gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Inrichtingsregels bieden de mogelijkheid tot een aansluiting van ten hoogste 2 ontsluitingswegen op de Molenwijkseweg. Ter bescherming van landschappelijke waarden zijn in de planregels mogelijkheden tot het stellen van nadere eisen voor verhardingen, parkeervoorzieningen opgenomen.

5.2.3 Wonen

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn de gronden bestemd voor wonen, onder bepaalde voorwaarden aan-huis-verbonden beroepen, parkeervoorzieningen, tuinen, erven en verharding, groen- en faunavoorzieningen en speelvoorzieningen.

In de bouwregels worden regels opgenomen voor de bouw van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de woningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hoofdgebouwen moeten in principe binnen een bouwvlak worden gebouwd. Er is een maximum aantal m³ bebouwing per perceel en/of bebouwingstype opgenomen. Dit betreft het hoofdgebouw inclusief eventuele bijgebouwen. Het bebouwingstype, de goothoogte en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangeduid. Inrichtingsregels maken de bouw van opritten, een keldertoerit en parkeerplaatsen mogelijk.

De regels voor aan- en bijgebouwen is in overeenstemming met de huidige gemeentelijke standaard, waarbij in geval van grotere percelen een groter oppervlak aan bijgebouwen is toegestaan, met dien verstande dat het maximale bouwvolume per perceel niet wordt overschreden.

5.2.4 Woongebied (WG)

Binnen de bestemming 'Woongebied' staan de planregels onder andere wonen, tuinen, groen- en faunavoorzieningen, wegen en paden en speelvoorzieningen toe.

In de bouwregels zijn regels opgenomen voor de bouw van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de woningen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en nutsvoorzieningen. Hoofdgebouwen moeten in principe binnen een bouwvlak worden gebouwd. Er is een maximum aantal m³ bebouwing per perceel opgenomen. Dit betreft het hoofdgebouw inclusief eventuele bijgebouwen. Er is daarbij onderscheid gemaakt tussen verschillende grootten van percelen. Het bebouwingstype, de goothoogte en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangeduid. Binnen de bouwregels zijn inrichtingsregels opgenomen voor de aanleg van opritten en parkeerplaatsen.

Omdat nog niet geheel bekend is hoe het gebied precies wordt ingericht, is voorzien in een regeling voor nadere eisen, op grond waarvan burgemeester en wethouders om specifieke redenen eisen aan de inrichting kunnen stellen. De regels voor aan- en bijgebouwen is in overeenstemming met de huidige gemeentelijke standaard, waarbij in geval van grotere percelen een groter oppervlak aan bijgebouwen is toegestaan, met dien verstande dat het maximale bouwvolume per perceel niet wordt overschreden.

6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van de ontwikkeling aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Financieel

6.1.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

6.1.2 Kostenverhaal

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

In voorliggend geval is het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

6.2 Maatschappelijk

Het Concept-Ontwerpbestemmingsplan 'Sparrenlaene, 1^e herziening' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Het waterschap heeft een positief wateradvies afgegeven. Van de Provincie Noord-Brabant is binnen de gestelde termijn geen reactie ontvangen.

Na voorgenoemd vooroverleg doorloopt het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening.

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

Bijlage 1

Beschrijving stedenbouwkundig plan

Bijlage 2

Archeologisch Bureauonderzoek en
inventariserend veldonderzoek

