

Gemeente Boxtel

Ontwerp Bestemmingsplan

**"Halderheiweg ongenummerd,
tussen 3 en 5"**

Gemeente Boxtel

Ontwerp Bestemmingsplan

**"Halderheiweg ongenummerd,
tussen 3 en 5"**

Inhoud

1. toelichting
 2. bestemmingsplanregels
 3. verbeelding
- identificatienummer:
NL.IMRO.0757.BP06halderheiweg-OTW1

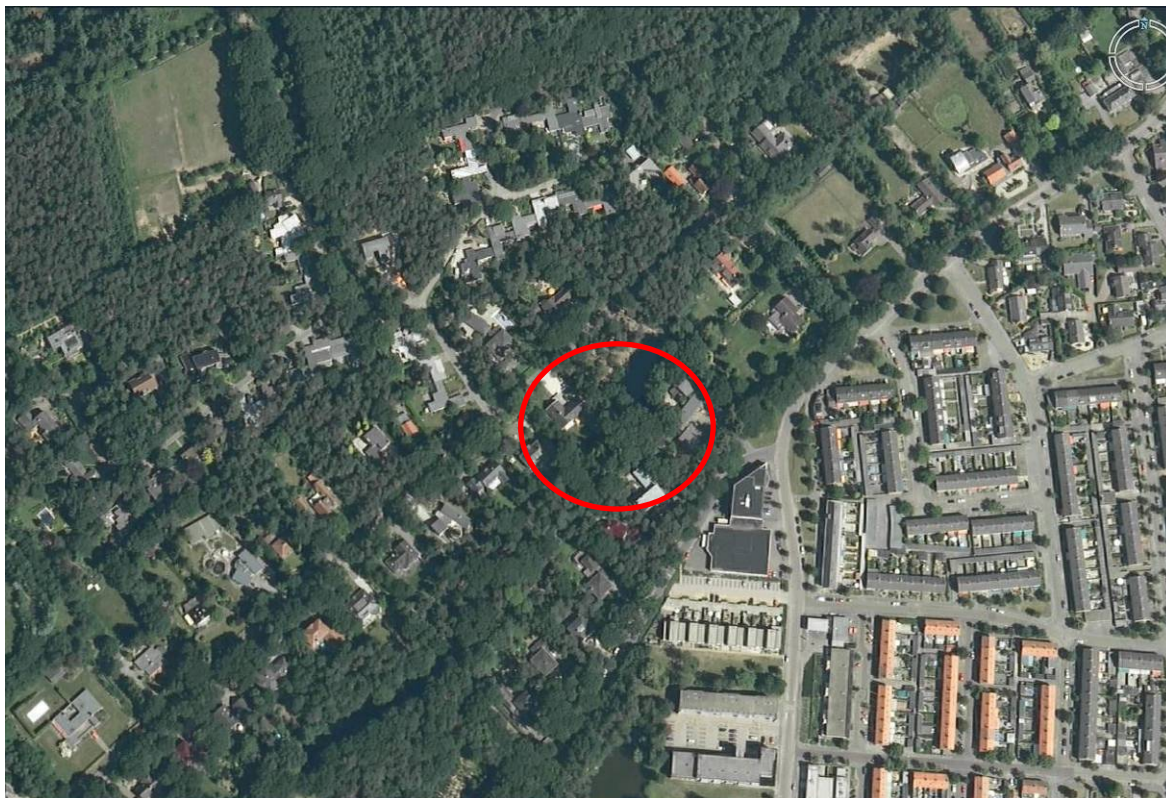
Toelichting

INHOUD

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en plangrenzen	3
1.3	Vigerende bestemmingsplan.....	3
1.4	Planvorm	3
1.5	Leeswijzer	3
1.6	Onderzoeksrapporten	4
2	Beleidskader.....	5
2.1	Nationaal beleid	5
2.2	Provinciaal / Regionaal beleid	7
2.3	Gemeentelijk beleid	11
3	Gebiedsprofiel	17
3.1	De omgeving.....	17
3.2	Het plangebied.....	17
3.3	Vigerend bestemmingsplan	19
4	Planbeschrijving.....	21
4.1	Programma	21
4.2	Groen en water	21
4.3	Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing	21
4.4	Verkeer en parkeren	21
5	Planologisch relevante aspecten	22
5.1	Bodem	22
5.2	Flora en fauna.....	22
5.3	Archeologisch onderzoek en cultuurhistorie	23
5.4	Watertoets.....	24
5.5	Geluid (akoestische aspecten)	28
5.6	De milieuhinder van bedrijven of andere functies in de omgeving.....	29
5.7	Externe veiligheid	30
5.8	Luchtkwaliteit	31
5.9	Kabels- en leidingen	32
6	Economische uitvoerbaarheid	33
7	Juridische plantoelichting.....	34
7.1	Plansystematiek	34
7.2	Beschrijving van de bestemmingsplanregels.....	34
8	Inspraak en overleg	37

BIJLAGEN

Onderzoeksrapporten
Reactie Waterschap



Luchtfoto projectlocatie. (Bron TerraDesk, 2007).



Foto's projectlocatie en naastgelegen pand aan de Parkweg 3 (2005)

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

NIVO bv. en Wiba vastgoed zijn voornemens om ter plaatse van een perceel aan de Halderheiweg ongenummerd, tussen 3 en 5 te Boxtel twee woningen te realiseren. De ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Voor dit deel van Boxtel is de gemeente momenteel een nieuw bestemmingsplan aan het opstellen. Gezien de conserverende aard van dit bestemmingsplan is besloten om voor onderhavig initiatief een zogenaamd 'postzegelbestemmingsplan' op te stellen om de ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 LIGGING EN PLANGRENZEN

Het perceel is gelegen in het noordelijke deel van de kern van Boxtel en staat kadastraal bekend als: gemeente Boxtel, sectie A, nr. 2663. Het plangebied wordt als volgt begrensd:

- ten noorden door de Halderheiweg;
- ten westen door het perceel van Halderheiweg 5;
- ten zuiden door de bebouwing van Parkweg 3;
- ten oosten door twee bouwpercelen zonder woonbebouwing aan de Halderheiweg 3.

1.3 VIGERENDE BESTEMMINGSPLAN

Momenteel vigeert binnen het plangebied het bestemmingsplan "Halderheiweg en omgeving" zoals vastgesteld op 24 november 1983. De ontwikkeling past niet binnen de regeling van de vigerende bestemmingsplannen. De gronden in het plangebied hebben de bestemmingen 'water' en 'voor- of zijtuin, open erf'. Ter plaatse van deze bestemmingen is het niet toegestaan gebouwen op te richten.

1.4 PLANVORM

Voorliggend bestemmingsplan vormt het planologisch kader voor de ontwikkeling van twee woningen op het perceel aan de Halderheiweg ongenummerd, tussen 3 en 5. Daar dit bestemmingsplan een functieverandering betreft is er sprake van een zogenoemd ontwikkelingsplan.

1.5 LEESWIJZER

Deze toelichting is onderdeel van het bestemmingsplan 'Halderheiweg ongenummerd, tussen 3 en 5'. Andere onderdelen van dit bestemmingsplan zijn de bestemmingsplanregels en de verbeelding. De toelichting bestaat uit de volgende hoofdstukken:

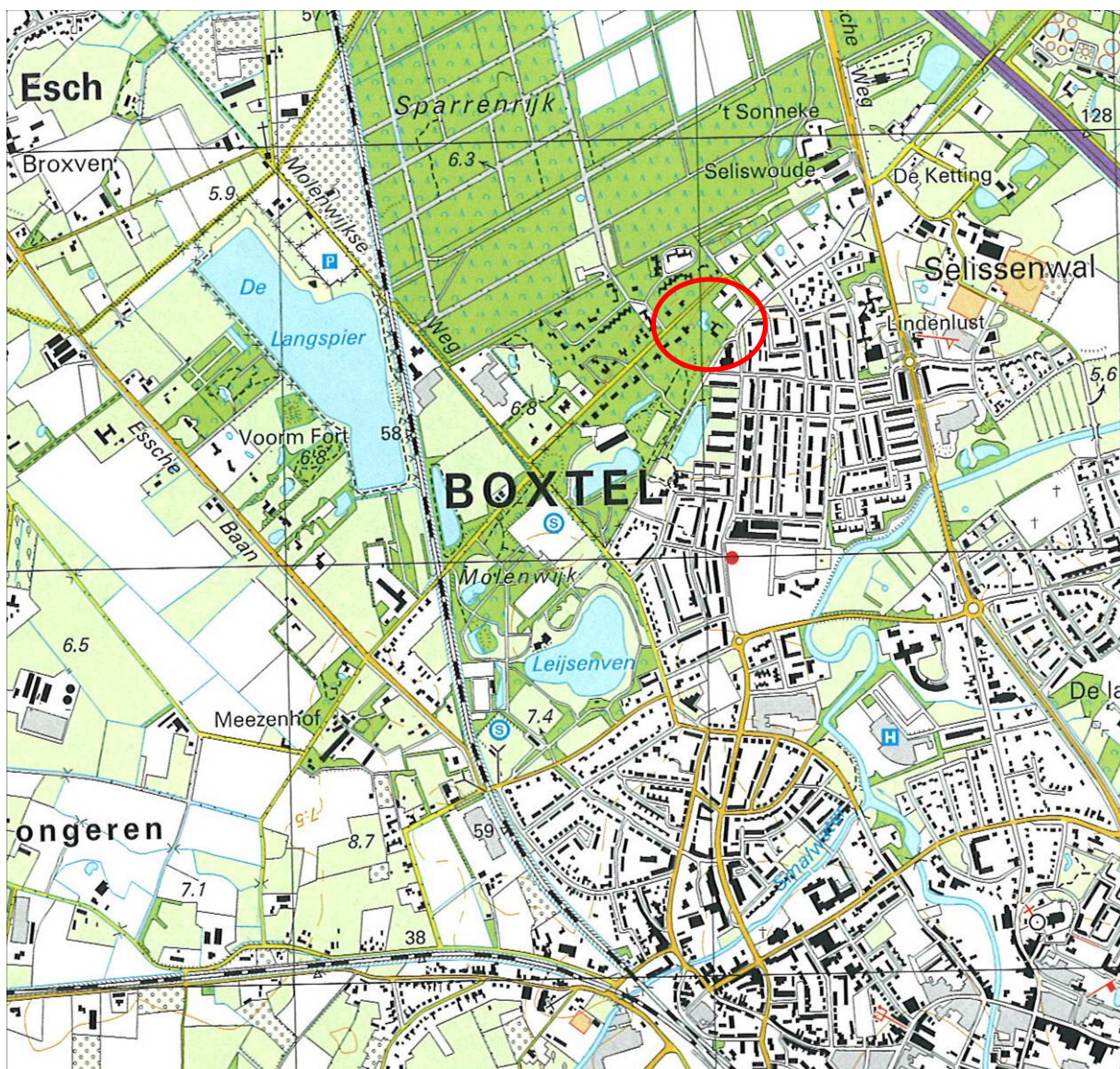
- In hoofdstuk 2 is het relevante ruimtelijke beleid beschreven;
- In hoofdstuk 3 zijn de ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied in de gebiedsanalyse opgenomen;
- In hoofdstuk 4 wordt het te realiseren plan nader toegelicht;
- In hoofdstuk 5 komen de planologisch relevante (milieu)aspecten aan bod;
- In hoofdstuk 6 is de economische uitvoerbaarheid toegelicht, waarna;

- In hoofdstuk 7 de juridische vormgeving wordt beschreven met een toelichting op de gebruikte bestemmingen;
- In hoofdstuk 8 zijn tot slot de resultaten van het vooroverleg beschreven;

1.6 ONDERZOEKSRAPPORTEN

Bij het bestemmingsplan behoren de volgende onderzoeksrapporten:

Naam	Datum
Quickscan natuur	22 juli 2005
Update quickscan natuurwetgeving, Halderheiweg Boxtel	13 oktober 2009
Verkenndend archeologisch onderzoek Halderheiweg	30 augustus 2010
Verkenndend bodemonderzoek Halderheiweg	18 augustus 2010
Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Halderheiweg	november 2010



Topografische kaart met aanduiding projectlocatie (Bron: topografische atlas 2005).

2 BELEIDSKADER

2.1 NATIONAAL BELEID

Nota ruimte

Het landelijk ruimtelijk beleid is verwoord in de Nota Ruimte. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het gaat om de inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij het kabinet kiest voor 'decentraal wat kan, en centraal wat moet'. De nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren.

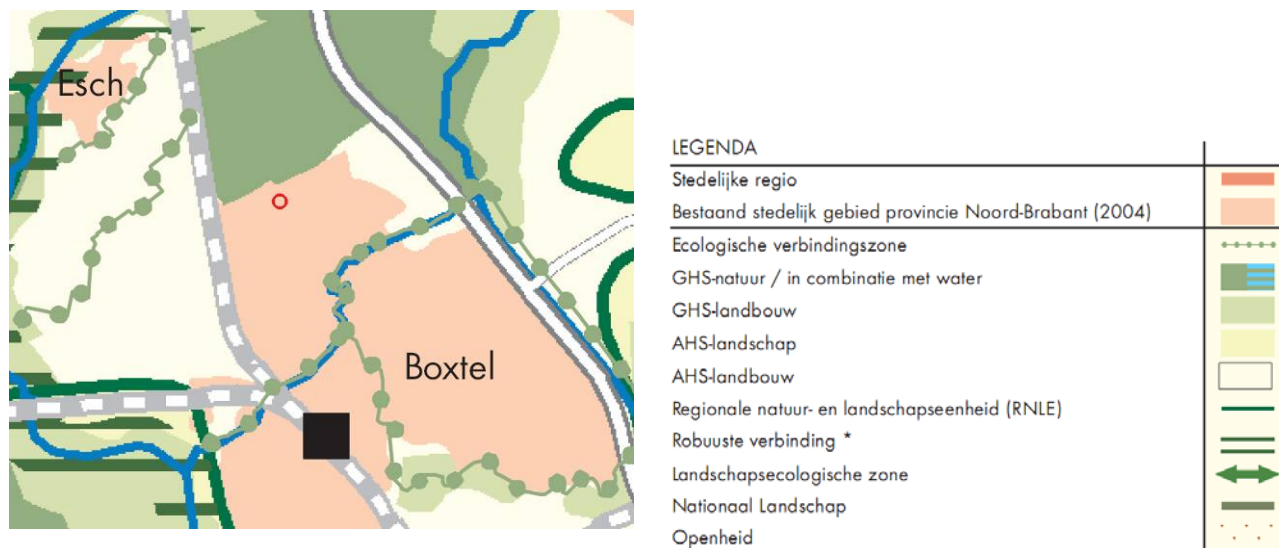
Om voor een generieke basiskwaliteit in heel Nederland te zorgen is in de Nota Ruimte een beperkt aantal regels opgenomen. De regels kunnen beschouwd worden als ondergrens die bij alle ruimtelijke afwegingen geldt.

De gezamenlijke overheden staan voor een aantal ruimtelijke opgaven met betrekking tot de groene ruimte en het water, die voortvloeien uit de vier hoofddoelstellingen van het nationale ruimtelijke beleid:

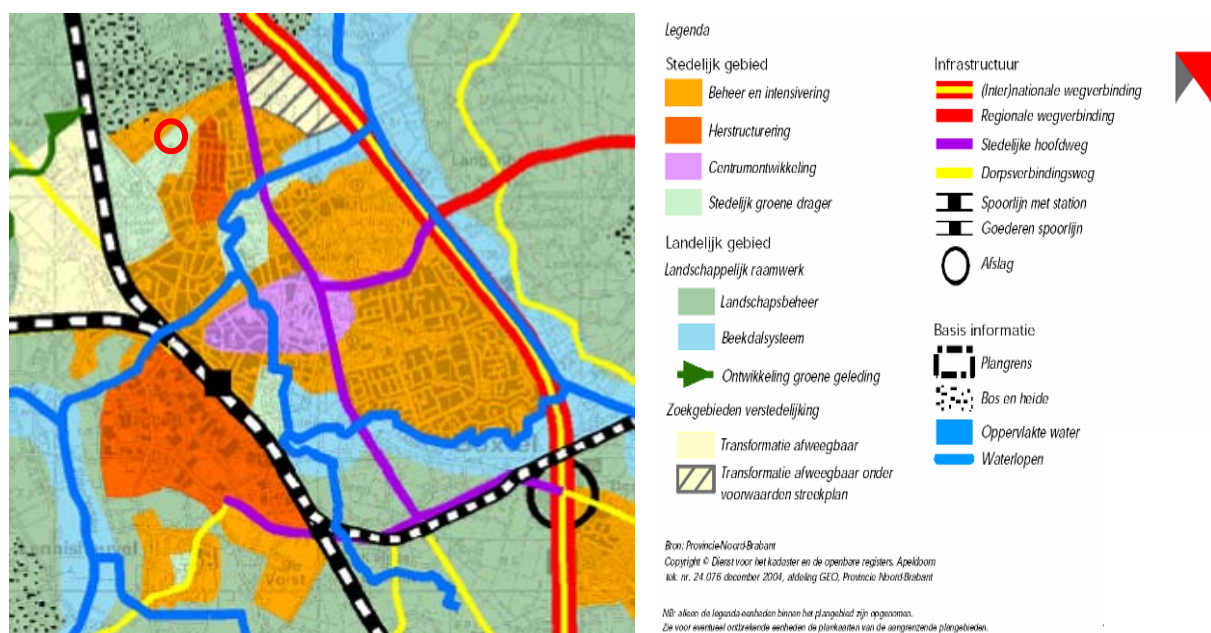
- versterken van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en;
- borging van de veiligheid.

Een aantal bijzondere waardevolle gebieden en gebouwen is aangemerkt als nationaal landschap. Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Binnen nationale landschappen is 'behoud door ontwikkeling' het uitgangspunt voor het ruimtelijke beleid. De landschappelijke kwaliteiten zijn medesturend voor de wijze waarop de gebiedsontwikkeling plaatsvindt. In algemene zin geldt dat binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt ('ja, mits'-regime). Binnen nationale landschappen is ruimte voor ten hoogste de eigen bevolkingsgroei (migratiesaldo nul). Maatvoering, schaal en ontwerp zijn bepalend voor behoud van de kwaliteiten van deze landschappen.

Boxtel ligt in het nationaal landschap het 'Groene Woud'. De kernkwaliteiten van het Groene Woud zijn gelegen in het groene karakter, de kleinschalige openheid en het samenhangend complex van beken, essen, kampen, bossen en heides. Het klassieke landschap van de zandgebieden met beekdalen en hoger gelegen essen en kampen is hier nog gaaf aanwezig.



Uitsnede Ruimtelijke hoofdstructuur, Interimstructuurvisie Noord-Brabant



Uitsnede uitwerkingsplan landelijke regio Boxtel, Haaren en Sint Michielsgestel

2.2 PROVINCIAAL / REGIONAAL BELEID

2.2.1 BRABANT IN ONTWIKKELING; INTERIMSTRUCTUURVISIE

Aanleiding voor het opstellen van de Interimstructuurvisie is de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (nWro) per 1 juli 2008. De Interimstructuurvisie is grotendeels gebaseerd op het voormalige Streekplan 2002, aangevuld met nieuwe beleidsuitgangspunten.

In de visie van de provincie op de ruimtelijke ontwikkelingen staan de natuurlijke leefomgeving en de landschappelijke en cultuurhistorische rijkdom centraal. Het eigen karakter, de specifieke kwaliteiten en de contrasten dienen hierbij duidelijk herkenbaar te zijn. Zuinig ruimtegebruik is één van de belangrijkste beleidslijnen van de Interimstructuurvisie. Hiermee wil de provincie de groei en spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen en tegelijkertijd stimuleren dat nieuwe ontwikkelingen op een geconcentreerde manier vorm krijgen. Bij het zoeken naar ruimte om te voorzien in de behoeften op het vlak van onder meer wonen en werken moeten de mogelijkheden binnen de bestaande bebouwde ruimte zo goed mogelijk worden benut. Sleutelwoorden zijn inbreiden, herstructureren, intensiveren en meervoudig ruimtegebruik.

De Interimstructuurvisie maakt onderscheid tussen landelijke en stedelijke regio's. Het merendeel van de verstedelijkingsopgaven wordt toegedeeld aan de stedelijke regio's.

Het plangebied is gelegen in de landelijke regio Boxtel en omgeving. In landelijke regio's staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied door verstedelijking centraal. Uitgangspunt is dat het aansnijden van nieuwe ruimte pas aan de orde is, als blijkt dat de bouwopgave van wonen en werken niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Als toch nieuwe ruimte moet worden aangesneden wordt nagegaan waar, gelet op de specifieke ruimtelijke kwaliteiten en karakteristieken van de betreffende landelijke regio, nog verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen.

Het plangebied is op de plankaart van de ruimtelijke hoofdstructuur gelegen binnen 'bestaand stedelijk gebied'. Aansluitend op het beleid voor landelijke regio's geldt voor deze gebieden dat de groei van het stedelijk ruimtebeslag afgeremd moet worden en nieuwe ontwikkelingen op een geconcentreerde wijze vorm moeten krijgen. Voor het stedelijk gebied betekent zuinig ruimtegebruik dat bij het zoeken naar ruimte om te voorzien in de behoeften op het vlak van wonen, werken en voorzieningen de mogelijkheden van de bestaande ruimte zo goed mogelijk worden benut. Het accent moet hierbij liggen op inbreiding en herstructurering.

De ontwikkeling kan worden gezien als een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Dit past binnen het beleid van de Interimstructuurvisie.

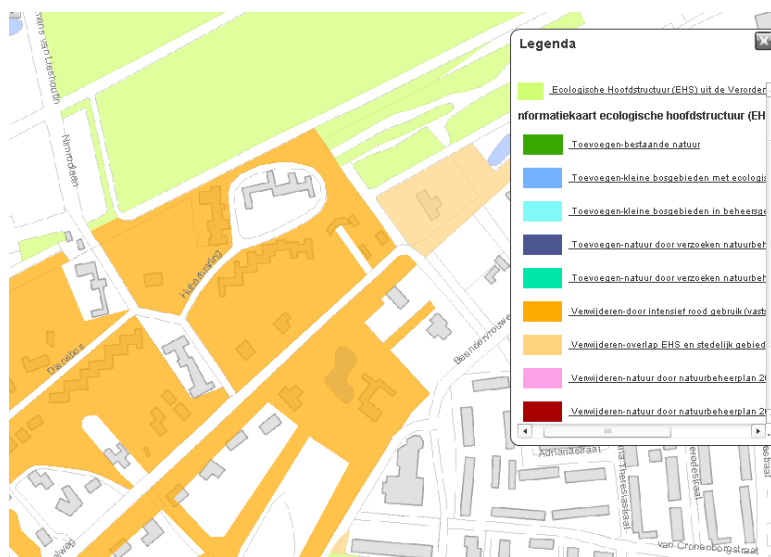
2.2.2 VERORDENING RUIMTE 1E FASE

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor de ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen gemeenten, provincies en rijk. Zo kan de provincie regels opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van

bestemmingsplannen: de provinciale planologische verordening. Door deze regels weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

De door Gedeputeerde Staten op 23 april 2010 vastgestelde Verordening ruimte Noord-Brabant 1^e fase regelt een beperkt aantal onderwerpen. De bepalingen voor deze onderwerpen zijn gebaseerd op het bestaande provinciale beleid zoals dat nu is opgenomen in de Interimstructuurvisie, de Paraplunota en de regionale uitwerkingsplannen.

Ten behoeve van de uitwerking van het bundelingsbeleid is het bestaand stedelijk gebied bepaald. De ontwikkeling ligt binnen het bestaand stedelijk gebied. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Op de volgende relevante kaart is de begrenzing van de ecologische hoofdstructuur weergegeven voor het plangebied. Binnen het plangebied zijn gronden aangewezen als ‘te verwijderen ecologische hoofdstructuur door intensief rood gebruik’. Compensatie uit dien hoofde is daarom niet van toepassing. Er zal bij de bouw van de woningen een kapvergunning aangevraagd moeten worden voordat de bomen die gerooid gaan worden. Bij de beoordeling van dit verzoek zal de gemeente bekijken of zij herplant noodzakelijk acht.



Het plangebied op de uitsnede van de kaart ecologische hoofdstructuur

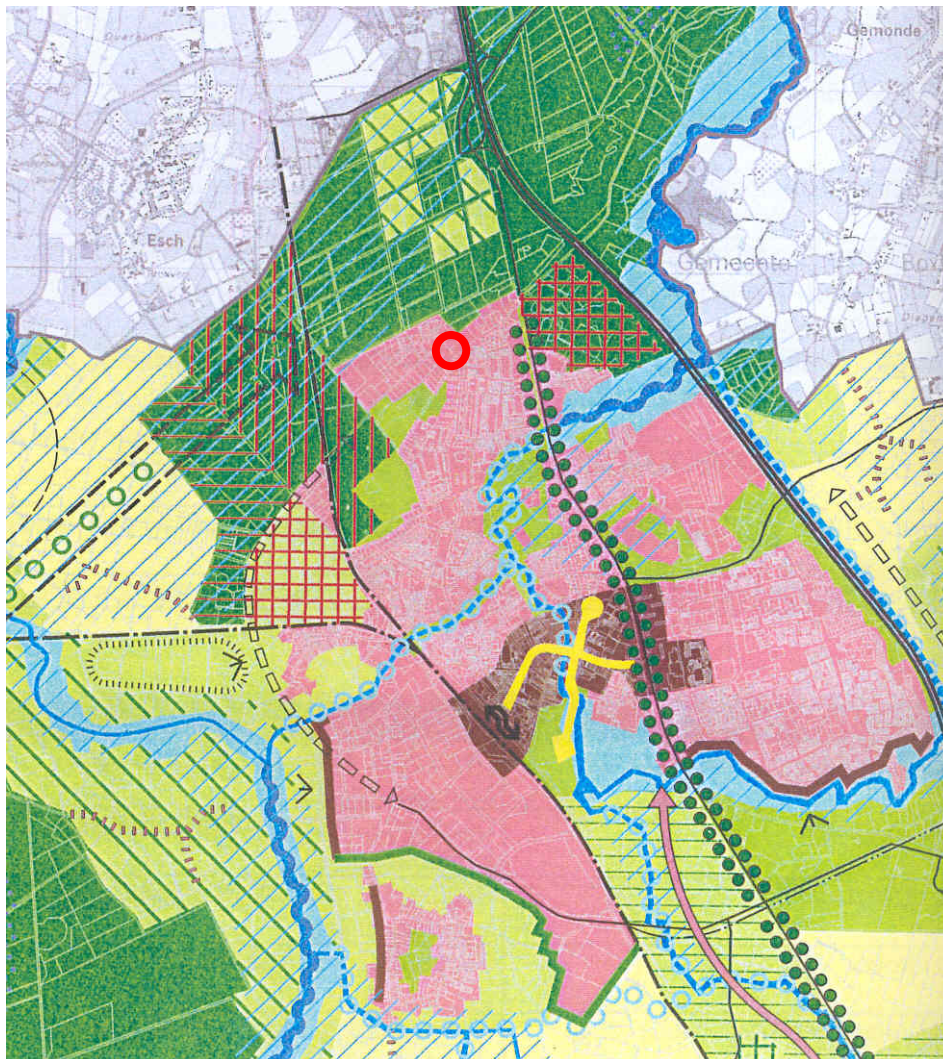
2.2.3 STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ORDENING (SVRO)

De SVRO geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. Een deel van het provinciale beleid uit de voorgaande beleidsstukken is nog steeds actueel en blijft ongewijzigd. Voorbeelden zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zuinig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen.

De provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn met name van belang voor onderhavig plan.

De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: groenblauwe structuur, agrarische structuur, stedelijke structuur en infrastructuur.

Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen. Dat betekent ook dat het leggen van nieuwe bestemmingen met bouw mogelijkheden (nieuwvestiging) in beginsel niet gewenst is. Bij ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.



- Legenda**
- Behoeve natuurgebied (GHS)
 - Behoeve kleinstedelijk agrarisch gebied (NHS)
 - Behoeve stedelijk gebied
 - Behoeve woonland groen in stedelijk gebied
 - Woonland in dorpen
 - Bijzonder open architectuur dorps landschap
 - Groenstedelijk openland
 - Autoweg A2
 - Spoorlijn Eindhoven - 's Hertogenbosch en Eindhoven - Tilburg
 - Goederenwagenglijd
 - Regionale wegen

Structuurbeeld uit de StructuurvisiePlus

2.3 GEMEENTELIJK BELEID

Structuurvisie Plus

In de Structuurvisie Plus (vastgesteld 24 januari 2002) zijn de ruimtelijke kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden van de gemeente Boxtel in beeld gebracht. De visie dient als toetsingskader voor ruimtelijke plannen en als leidraad bij toekomstige ontwikkelingen.

De gemeente kiest voor versterking van de identiteit van de gemeente Boxtel als groene gemeente tussen de stedendriehoek Den Bosch, Eindhoven en Tilburg. Op basis van een analyse van een duurzame ondergrond en vier dynamische systemen is een structuurbeeld opgesteld. Het Structuurbeeld voor Boxtel wordt bepaald door de volgende hoofdlijnen:

- het versterken van het groene profiel van de gemeente Boxtel dat bepaald wordt door de aanwezigheid van en de ligging aan de Dommel en de natuurgebieden van het Groene Woud;
- het verbeteren van de ruimtelijke en functionele relaties tussen natuurgebieden, cultuurlandschappen en stedelijke gebieden;
- de versterking van de dominante noordzuid oriëntatie, als verstedelijkingsprincipe evenwijdig aan de Noord-Zuid As, de spoorlijn 's-Hertogenbosch – Eindhoven en de A2;
- het versterken van de identiteit van de gemeente door de diversiteit van het landschap te vergroten en de verstedelijking te verbijzonderen (dorpsranden en nieuwe woonwerkmilieus).

Alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Boxtel dienen bij te dragen aan het behouden, versterken en ontwikkelen van de in het Structuurbeeld beschreven kwaliteiten en kansen. Daarbij wordt gestreefd naar zorgvuldig ruimtegebruik. Dit betekent dat de mogelijkheden voor herstructurering en inbreiding, meervoudig en intensief ruimtegebruik zoveel mogelijk benut moeten worden. Uitgangspunt is dat inbreidingen de ruimtelijke kwaliteit vergroten, de overlast verminderen en bijdragen aan de identiteit van de gemeente.

Het plangebied ligt binnen 'Beheer Stedelijk Gebied'. In het actieprogramma voor het stedelijk gebied is aangegeven dat voor de buitenplaats-, sport- en recreatiezone ten oosten van Esschebaan een stedenbouwkundige visie opgesteld moet worden. De visie betreft een studie om het gebied te versterken als bospark waarbij de mogelijkheden voor een combinatie van park, boswonen en buitenplaatsen onderzocht moeten worden.

Beleidsplan Woonvisie 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 in het woonbeleid voor de komende vier jaren aan. De Woonvisie laat niet het uiteindelijke plaatje 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.

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 huurwoningenvoorraad creëren. Dit door aanpassing en 'labelling' van de daarvoor in aanmerking komende delen van de woningvoorraad;
3. bouwen van uitsluitend nog levensloopbestendige woningen met een hoog duurzaamheid-gehalte 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.

- 'Kleine plus': 80 woningen extra

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 een of enkele grotere projecten.

- Bouwen voor hoger opgeleiden

Met de komst van het Rabo-Datacenter zullen meer werknemers elke dag richting Boxtel reizen. Een gedeelte van deze groep werknemers zal zich binnen Boxtel willen vestigen. Voor deze mensen ligt er daarom een volkshuisvestingstaak voor de gemeente Boxtel. Een extra vraag bovenop de behoefte die er al is. Deze doelgroep zal daarnaast mogelijk een belangrijke functie

kunnen krijgen binnen het Boxtelse verenigingsleven. Reden te meer om voor deze doelgroep gepaste woningen te bouwen.

Plangebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft de bouw van twee grondgebonden woningen in een hogere prijsklasse waardoor een verhuisbeweging op gang gebracht kan worden. De woningen zijn passend in de omgeving, waar reeds rondom de projectlocatie dergelijke woningen zijn gerealiseerd. Deze ontwikkeling draagt derhalve bij aan de doorstroming op de woningmarkt. In de Woonvisie is aangegeven dat er tot 2015 ruimte is voor de bouw van 930 woningen. Tevens kan deze ontwikkeling bijdragen aan de realisatie van het gewenste nieuwbouwprogramma tot 2014.

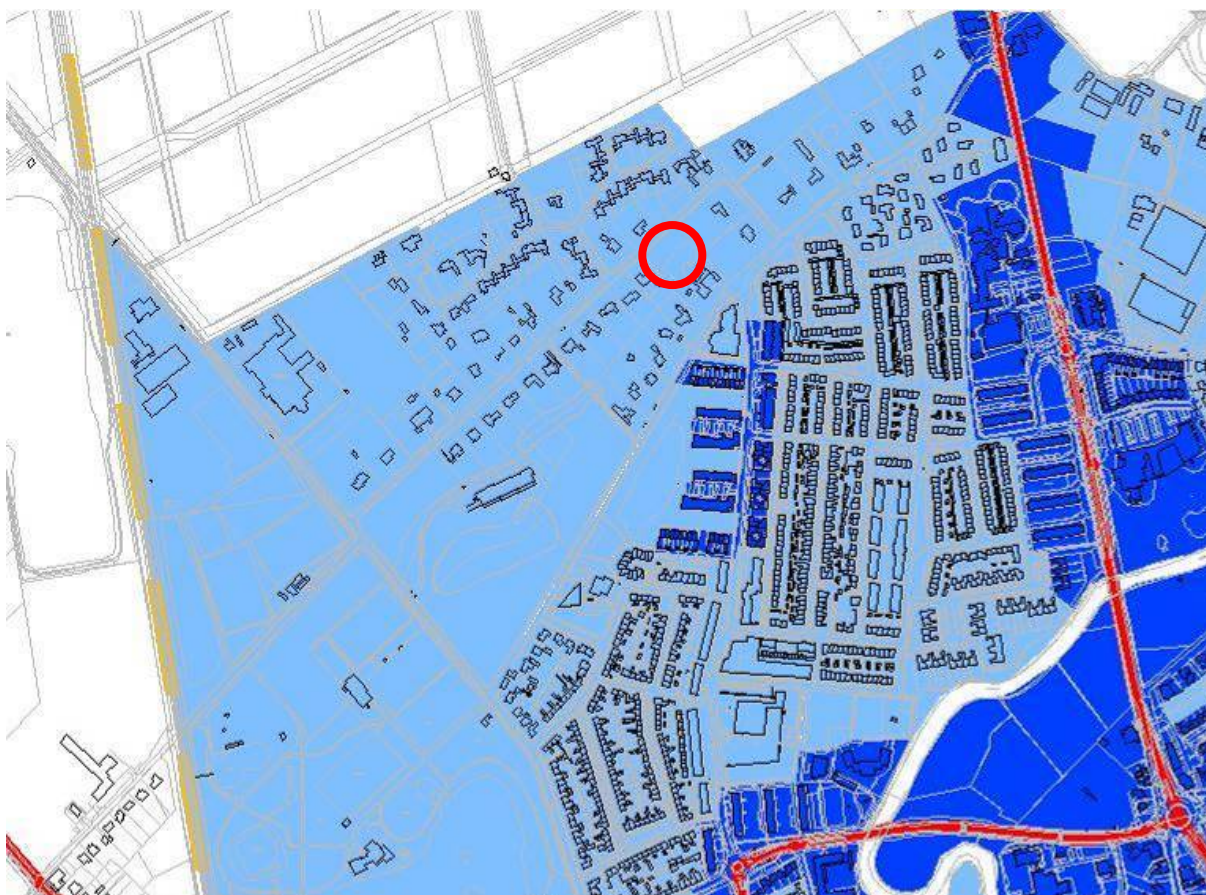
Welstandsnota Boxtel (juni 2004 / december 2007)

Het bestemmingsplan treedt regelend op voor wat betreft functie, plaatsing en maatvoering van gebouwen en andere bouwwerken. Bij vergunningverlening wordt een ingediend plan eerst getoetst aan het bestemmingsplan. Indien een plan in principe voldoet aan het bestemmingsplan vindt welstandstoetsing plaats.

De locatie ligt in het welstandgebied 'Thema 2 Parkachtige woongebieden'. Het gebied heeft een bijzonder karakteristiek bebouwingsbeeld. Behoud en herstel van dit beeld vergt een reguliere welstandstoetsing (niveau 2). Ten aanzien van het welstandsbeleid voor het gebied geeft de Welstandsnota het volgende aan:

'Het beleid voor het gebied is gericht op de instandhouding van de kwaliteit van deze woongebieden. Voorwaarde daarbij is dat het groene karakter van de tuininrichting en van de erfafscheiding behouden blijft. Aan- en uitbouwen mogen de openheid van het bebouwingskarakter niet aantasten. Het beleid is gericht op behoud van de oorspronkelijke vormgeving en kwaliteit van de panden. De ruime opzet van parkachtige woongebieden verdraagt een grote variatie in architectuur. Bij nieuwbouw kan een grote mate van vrijheid worden toegestaan in architectonische opvatting, mits situering, massa, materiaalkeuze en kleurstelling afgestemd zijn op het algemene beeld van de omgeving. Voorwaarde blijft dat nieuwbouw van een zelfde aandacht voor de architectonische uitwerking getuigd als de oorspronkelijke bebouwing. Dit vraagt van de opdrachtgever een zorgvuldige keuze van de architect.'

Bij het ontwerp van de woningen zal te zijner tijd rekening gehouden worden met het gestelde in de welstandsnota.



Figuur 9: Uitsnede Welstandskaat Kom Boxtel, welstandsniveaus

Bomenbeleidsplan 2007

De gemeente Boxtel heeft beleid opgesteld voor de monumentale en bijzondere bomen binnen haar gemeente in de notitie "Beeldbepalend Groen in de Tijd", Bomenbeleid Boxtel. Bij de formulering van het beleid voor monumentale bomen is voortgebouwd op het rapport over bijzondere bomen met bijbehorende inventarisatie uit 2002 van de Bomenadviescommissie (van de Werkgroep Natuur- en Landschapsbeheer Boxtel) en de landelijke richtlijnen van de Bomenstichting.

Voor het beleid voor monumentale bomen en bijzondere bomen maakt de gemeente onderscheid tussen:

- monumentale bomen: een boom (solitair of als bomengroep of bomenlaan) in de openbare ruimte of op particulier terrein, dien niet in bosverband staat, met een leeftijd van minimaal 80 jaar, die door zijn leeftijd en verschijning beeldbepalend en onvervangbaar is voor het karakter van de omgeving. Een monumentale boom is in een goede of redelijke conditie. Daarnaast worden herdenkingsbomen en bomen met een grote dendrologische waarde ook tot de monumentale bomen gerekend (bij deze bomen geldt het leeftijdscriterium niet).
- bijzondere bomen: een boom (solitair, als bomengroep of bomenlaan) die ouder dan 50 jaar is, beeldbepalend is voor de openbare ruimte of een bijzondere cultuurhistorische waarde vertegenwoordigd.

Tevens moeten monumentale en bijzondere bomen voldoen aan een of meerdere criteria die in een tabel worden genoemd. Op basis van deze criteria is een lijst van monumentale en bijzondere bomen vastgesteld die een keer per vijf jaar herzien wordt.

Voor alle stedenbouwkundige ontwikkelingen en inrichtings- en beheersmaatregelen is het duurzame behoud van:

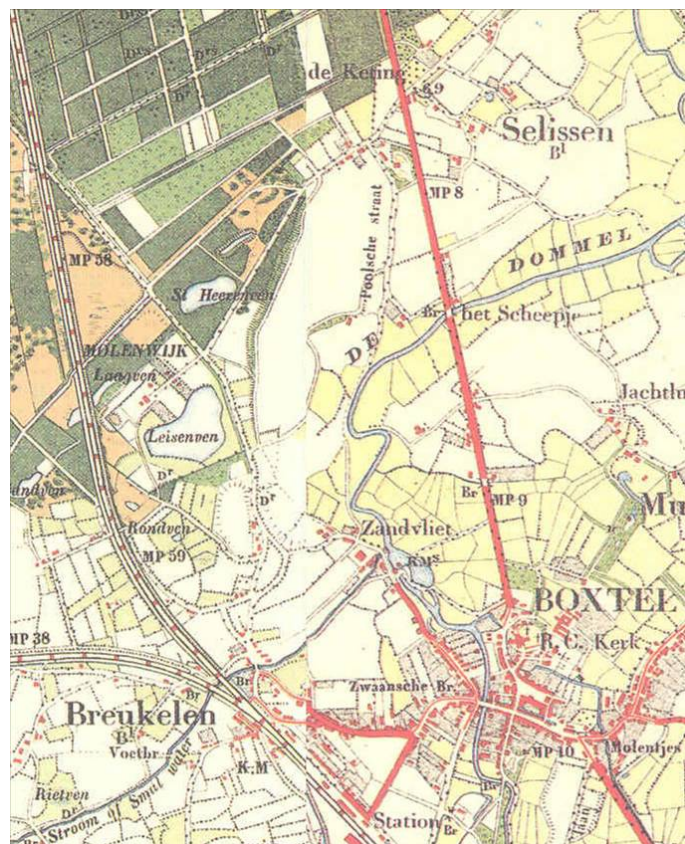
- monumentale bomen een randvoorwaarde (dus een hard kader); en
- bijzondere bomen een uitgangspunt (een startpunt om mee te nemen in alle plannen en maatregelen).

Hierbij maakt de gemeente geen onderscheid tussen de activiteiten van overheden, bedrijven of particulieren.

Voor de implementatie van het bomenbeleid worden diverse acties aangegeven. Het betreft onder andere het opstellen van een lijst met monumentale en bijzondere bomen op basis van een inventarisatie. Vervolgens worden de monumentale en bijzondere bomen opgenomen in de bestemmingsplannen op het moment dat deze gewijzigd worden. Dit is juridisch het sterkste instrument voor de (toekomstige) monumentale bomen. Hierdoor kan het belang om een boom duurzaam in stand te houden dwingend worden meegenomen in de belangenafweging en is het mogelijk om beschermende voorwaarden te stellen.



Beelden omgeving projectlocatie



Historische kaart, 1895

3 GEBIEDSPROFIEL

3.1 DE OMGEVING

De projectlocatie ligt aan de Halderheiweg ten noorden van Boxtel, een klein stuk ten zuiden van het landgoed Sparrenrijk. Het plangebied ligt aan de rand van het stedelijk gebied in een overgangsgebied met ruime vrijstaande woningen in een bosrijke omgeving. In de omgeving komt een aantal natuurlijke vennen voor. Kenmerkend voor het hele gebied van de Halderheiweg is de ruime opzet van de verkaveling en de rustige bosrijke atmosfeer. In het straatbeeld lopen openbare ruimte en privé erven in elkaar over. De villa's liggen verscholen in het groen. Groene bermen met laanbomen begeleiden de wegen en dit groene karakter loopt door in de erven.

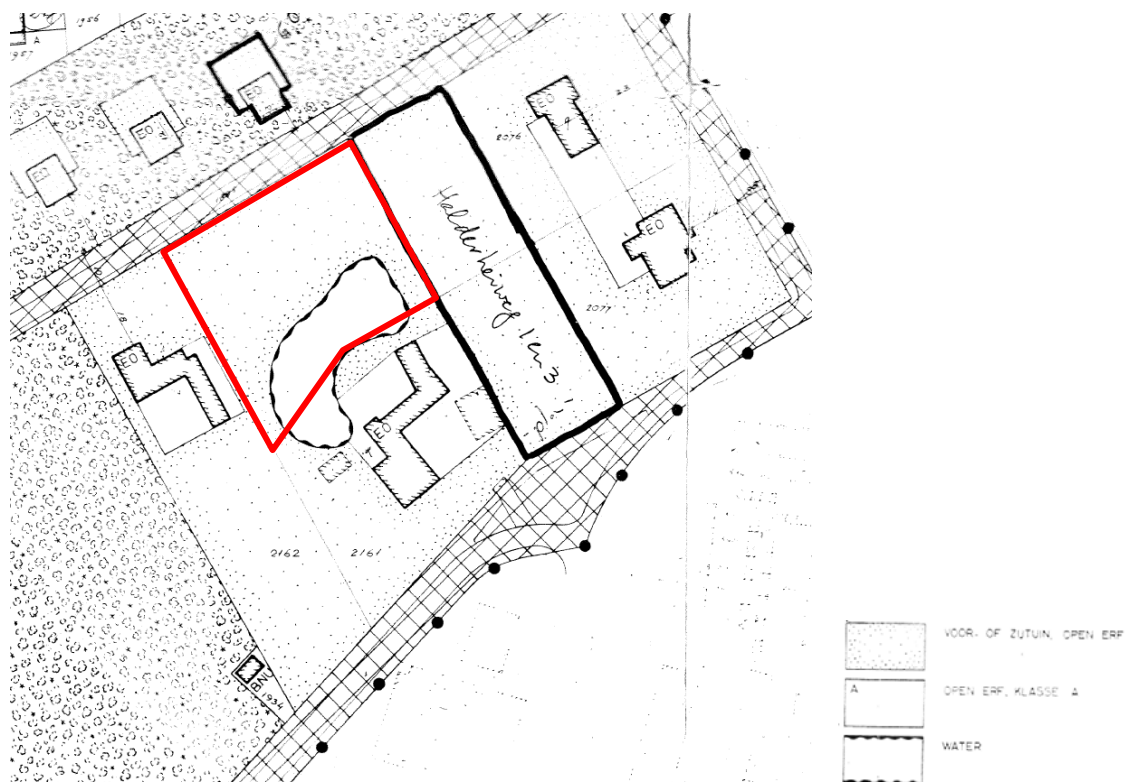
De openbare ruimte en privé tuinen vormen de groene entourage van de forse solitaire bouwmassa's. De villa's en herenhuizen bezitten compacte hoofdmassa's. De bouwhoogte is een á twee verdiepingen met een stevige kap (zadeldak of samengestelde dakvorm). De ruimte tussen de bouwmassa's is groter dan de breedte van de voorgevels. Hierdoor is niet alleen het groen op de voorerven van belang in de beeldvorming maar is ook het groen op de zij- en achtererven goed waarneembaar.

De architectuur van de gebouwen is zeer gevarieerd. De panden hebben elk een eigen gezicht waarbij veel aandacht is besteed aan de architectonische kwaliteit en uitstraling. De stijl van de betreffende bouwperiode en de smaak van de opdrachtgever komen sterk naar voren in de vormgeving. Overwegend betreft het woningen met een lichte baksteen en antraciete dakpannen.

In het gebied staan zowel oudere monumentale villa's als nieuwe woningen die de afgelopen decennia zijn gerealiseerd. De nieuwe woningen zijn door opsplitsing van grote percelen gerealiseerd. Hierbij is de verstedelijking in het gebied wel toegenomen maar het groene en bosrijke karakter van het gebied is er niet mee verloren gegaan. Het geheel kent nog steeds een zeer ruime opzet waarbij voldoende ruimte tussen de woningen aanwezig is voor het handhaven van bomen en het zicht op de groene zij- en achtererven.

3.2 HET PLANGEBIED

De locatie is momenteel in gebruik als open erf en ingericht met groen en bomen. Binnen het plangebied ligt een deel van een vijver of waterpartij. De vijver is gering van omvang, heeft een beperkte landschappelijke en natuurwaarde en komt niet voor op de historische kaart uit 1895. Op het perceel komt een gemengde beplanting voor van voornamelijk Zomereik, Grove den, Berk en Amerikaanse eik. Een aantal grote Zomereiken en Grove dennen hebben een landschappelijke waarde. Er is geen bebouwing op het perceel aanwezig.



Uitsnede uit plankaart bestemmingsplan "Halderheiweg en omgeving" uit 1983



Uitsnede uit verbeelding ontwerp bestemmingsplan "Boxtel Noord"

3.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

“Halderheiweg en omgeving”

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan “Halderheiweg en omgeving”, zoals vastgesteld op 23 november 1983 en goedgekeurd op 28 november 1984. De gronden in het plangebied hebben de bestemmingen ‘Water’ (het ven) en ‘Voor- of zijtuin, open erf’ (het overige deel van het kavel). Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht. De realisatie van twee vrijstaande woningen past dan ook niet binnen dit bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan “Halderheiweg e.o.” stelt: “Binnen het totale plangebied behorende bij dit bestemmingsplan is het beleid gericht op het beperkt uitbreiden van de bouwmogelijkheden ten behoeve van vrijstaande villa’s en bungalows. De nieuw te bouwen woningen in de bospercelen zijn zodanig bestemd, dat zo weinig mogelijk bomen gekapt mogen worden, opdat de natuur rond de bebouwing optimaal gehandhaafd blijft. Voor wat betreft de bomen in de tuinen van bestaande woningen geldt de gemeentelijke kapvergunning.

“Boxtel Noord”

Het plangebied is een onderdeel van het plangebied van het bestemmingsplan “Boxtel Noord”. Ten tijde van het schrijven van dit bestemmingsplan is de ter inzage procedure van het ontwerp reeds beëindigd. In overleg met de gemeente is ervoor gekozen om voor onderhavige ontwikkeling een postzegelbestemmingsplan op te stellen.



Schets situering nieuwe woningen

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 PROGRAMMA

In het plangebied zijn twee vrijstaande woningen geprojecteerd. De randvoorwaarden voor deze woningen zijn door het college van de gemeente als volgt vastgesteld:

- als voorgevelrooilijn wordt 12 m uit de grens met bestemming 'verkeersdoeleinden' aangehouden;
- er moet een minimale afstand van 6 m aangehouden worden tot de zijdelingse perceelsgrenzen;
- De woningen zullen mogen bestaan uit één bouwlaag met kap;
- de maximale goothoogte is 3m;
- de maximale nokhoogte is 9m.

4.2 GROEN EN WATER

De locatie is momenteel in gebruik als erf en is ingericht met groen en bomen. Binnen het plangebied ligt (deels) een vijver. Om de woningen te kunnen realiseren zal een aantal bomen gekapt moeten worden. De vijver zal worden gehandhaafd. De achterzijde van de geprojecteerde woningen zijn deels over de vijver geprojecteerd.

4.3 STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

De geprojecteerde woningen sluiten aan op het stramien van de omliggende percelen. Hiermee voegen de woningen zich in de bestaande stedenbouwkundige structuur en blijft het kenmerkende groene karakter van het gebied behouden.

De woningen zijn georiënteerd op de Halderheiweg. De woningen zijn op ruime afstand (12 meter) van de weg en van de zijdelingse perceelsgrenzen (6 meter) gesitueerd en sluiten aan op de situering van omliggende woningen. De woningen zullen deels over de aanwezige vijver gebouwd worden. De vijver wordt hierbij gehandhaafd.

De situering van de woningen is afgestemd op de aanwezige bomen. Zo zullen de bomen aan de straatzijde en bij de zijdelingse erfgrenzen behouden blijven. Het kenmerkende beeld van de wijk waarbij het groen het straatbeeld bepaald, blijft hiermee behouden.

4.4 VERKEER EN PARKEREN

De geprojecteerde woningen worden ontsloten aan de Halderheiweg. Via de Halderheiweg, de Parkweg en de Bosscheweg is de A2 bereikbaar. Parkeren vindt, net als bij de woningen in de omgeving, plaats op eigen terrein. De gemeentelijke parkeernorm schrijft voor dat er 2 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd dienen te worden. Hier is voldoende ruimte voor aanwezig binnen het plangebied.

5 PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN

5.1 BODEM

Een verkennend bodemonderzoek (conform NEN 5740) is ten aanzien van woningbouw altijd benodigd. Het onderzoek wordt gebruikt ter motivering dat de uitvoerbaarheid van het bouwproject plaatsvindt op schone grond. Voor onderhavige locatie is door Agel adviseurs een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Tijdens de uitvoering van het veldwerk zijn geen zintuiglijke waarnemingen aangetroffen. Er zijn tevens geen asbest verdachte materialen op of in de bodem aangetroffen. De bovengrond is licht verontreinigd met PCB's (som 7). De oorzaak van het licht verhoogde gehalte aan PCB's is niet eenduidig te verklaren. De gemeten gehalten van de overige geanalyseerde parameters zijn kleiner dan de achtergrondwaarden. In het grondwater zijn geen verhoogde concentraties aangetoond.

Op basis van de resultaten van het verrichte bodemonderzoek zijn er vanuit de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en de ontwikkeling van de locatie te verwachten.

5.2 FLORA EN FAUNA

In het kader van de Flora- en faunawet en de Europese regelgeving omtrent de Vogel- en Habitatrichtlijn, is formeel een flora en faunatoets vereist. In 2005 is ten behoeve van de opgestelde gebiedsvisie door Arcadis een quickscan uitgevoerd naar de landschappelijke en ecologische kwaliteit van het plangebied. In oktober 2009 heeft Arcadis dit onderzoek geactualiseerd (Update quickscan natuurwetgeving, locatie Halderheiweg Boxtel). De belangrijkste conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek zijn:

- In het plangebied zijn algemene soorten waarvoor een vrijstelling geldt en (algemene) vogelsoorten aangetroffen. De natuurwaarde van het plangebied in zijn algemeenheid is laag.
- Nader onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen, eekhoorns en jaarrond beschermde nestplaatsen van vogels dient te worden uitgevoerd, wanneer bekend is welke bomen worden gekapt.
- De werkzaamheden van het plangebied dienen buiten het broedseizoen (ongeveer 15 maart tot 15 juli) plaats te vinden. Dit om te voorkomen verboden handelingen ten aanzien van broedvogels plaatsvinden. Als dit niet mogelijk is, kunnen bomen worden gekapt en vegetatie worden verwijderd vóór het broedseizoen. In dat geval zullen vogels zich niet in het plangebied vestigen en kunnen overige werkzaamheden worden uitgevoerd tijdens het broedseizoen. Wanneer dergelijke werkzaamheden voor 15 maart aanvangen, zullen vogels buiten de (tijdelijke) verstoringszone gaan broeden en niet verstoord worden door de werkzaamheden.
- Het doden van kleine grondgebonden zoogdieren en amfibieën kan voorkomen worden door buiten het winterseizoen te werken.

- Voor de overige beschermde zoogdier- en amfibiesoorten, ten aanzien waarvan verboden handelingen te verwachten zijn, geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen in het kader van de nieuwe AMvB art. 75 van de Flora- en faunawet.

De ligging binnen de Ecologische Hoofdstructuur is toegelicht in paragraaf 2.1. Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling is de verwachting dat de aantasting van de binnen het plangebied aanwezige natuurwaarden tot een minimum beperkt blijft. Tijdens de bouwwerkzaamheden kunnen eventueel mitigerende maatregelen genomen worden om de verstoring te beperken.

5.3 ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK EN CULTUURHISTORIE

Op 10 augustus 2010 is door ArcheoPro een Inventariserend Veldonderzoek Overig (IVO-O) uitgevoerd op het terrein aan de Halderheiweg te Boxtel.

Het archeologisch onderzoek betrof een Inventariserend Veldonderzoek Overig (IVO-O) met bureaustudie. Het bureauonderzoek heeft tot doel om op basis van beschikbare informatie te komen tot een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel. Het Inventariserend Veldonderzoek heeft vervolgens tot doel om het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel te toetsen door middel van veldwaarnemingen. Hiermee kan de vraagstelling beantwoord worden of binnen het plangebied archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn en of deze vervolgonderzoek en/of planaanpassing vereisen.

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een hoge verwachting voor wat betreft de aanwezigheid van archeologische resten daterend vanaf het laat-paleolithicum tot en met de vroege middeleeuwen.

Om de kans op het aantreffen van archeologische indicatoren zo groot mogelijk te maken zijn binnen het plangebied 6 boringen gezet met behulp van een megaboer. Uit het met de megaboer verrichte onderzoek blijkt dat de bodem binnen het plangebied tot diep in de C-horizont verstoord is. Van de verwachte hoge zwarte enkeerdgronden en de onderliggende veldpodzolgronden zijn geen restanten aangetroffen. Ter plaatse van de vijver blijkt het plangebied tot op een diepte van meer dan twee meter te zijn ontgraven waardoor ook hier geen archeologische sporen meer aanwezig kunnen zijn.

Gezien de diepe bodemverstoring en het volledig ontbreken van archeologische indicatoren, geven de resultaten van het onderzoek geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden. De hoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het paleolithicum en het mesolithicum en voor nederzittingsresten vanaf het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen kan worden bijgesteld naar een lage verwachting.

5.4 WATERTOETS

Water is een belangrijk element binnen Boxtel. Met name de door Boxtel stromende Dommel heeft niet alleen een toegevoegde waarde voor de beleving van uit het centrum, maar is ook in ecologisch en waterhuishoudkundig opzicht van groot belang.

5.4.1 BELEID WATERSCHAP DE DOMMEL

Waterbeheerplan III, 'Krachtig water'

Het waterbeheerplan 'Krachtig Water' is een strategisch document. Het waterschap De Dommel geeft hierin aan wat haar doelen zijn voor de periode 2010-2015 en hoe zij die willen bereiken. Het plan is afgestemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Waterplan. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2010-2015. Onderscheid wordt gemaakt in de volgende thema's:

Droge voeten

Voor het thema Droge voeten legt het waterschap gestuurde waterbergingsgebieden aan, zodat de kans op regionale wateroverlast in 2015 in bebouwd gebied en een deel van de kwetsbare natuurgebieden acceptabel is. In beekdalen die in zeer natte perioden van oudsher overstromen, wordt geen overstromingsnorm toegepast.

Voldoende water

Voor voldoende water worden de plannen voor het gewenste grond- en oppervlakteregime (GGOR) in zowel landbouw- als natuurgebieden uiterlijk in 2015 vastgesteld. Met de realisatie van maatregelen in de belangrijkste verdroogde natuurgebieden (Topgebieden) gaat het waterschap stevig aan de slag.

Natuurlijk water

Voor het thema natuurlijk water richt het waterschap de inrichting en het beheer van onze watergangen op het halen van de ecologische doelen uit de Europese Kaderrichtlijn Water en de functies 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan. Om deze doelen te halen wordt verder gegaan met beekherstel, de aanleg van ecologische verbindingzones en het opheffen van barrières voor vismigratie. Deze maatregelen voert het waterschap zoveel mogelijk uit per gebied, in één samenhangend maatregelenpakket met herstel van Topgebieden en verbetering van de water(bodem)kwaliteit.

Schoon water

Voor Schoon water zetten het waterschap het proces van samenwerking met gemeenten in de waterketen door. Het waterschap voert gezamenlijke optimalisatiestudies uit en er worden afspraken vastgelegd in afvalwaterakkoorden. Verder verbetert het waterschap een deel van de rioolwaterzuiveringen om te voldoen aan de Kaderrichtlijn Water. Er worden bron- en effectgerichte maatregelen genomen om kwetsbare gebieden te beschermen.

Schone waterbodems

Bij het thema schone waterbodems worden vervuilde waterbodems aangepakt in samenhang met beekherstel. Afhankelijk van de soort verontreiniging zal worden gesaneerd, beheerd of geaccepteerd.

Mooi water

Voor mooi water wordt bij de inrichtingsprojecten van het waterschap de waarde van water voor de mens vergroot. Dit wordt gedaan door ruimte te bieden aan recreatiemogelijkheden, landschap en cultuurhistorie.

Binnen de kerntaken die het waterschap heeft, kiezen ze ervoor om twee onderwerpen met hoge prioriteit aan te pakken:

1. Het voorkómen van wateroverlast
2. Het herstellen van het watersysteem van Natura 2000-gebieden.

Aan de basis van het waterbeheerplan staan de waterprogramma's. Deze kwamen in 2007-2008 in samenwerking met andere overheden en belangenpartijen in ons gebied tot stand en richten zich op alle waterdoelen in ons beheergebied.

Emissiebeheersplan fase 1, 'Koersen op schoon water'

Het Emissiebeheersplan bevat een gebiedsgerichte strategie die aangeeft op welke wijze en in hoeverre effectief en efficiënt de waterkwaliteitsdoelstellingen voor de beken in het beheergebied zullen worden nagestreefd. De verplichtingen voor het emissiebeheer volgen uit belangrijke mate uit de Kaderrichtlijn Water. Hiermee wordt de chemische en ecologische toestand van een waterlichaam opgehangen aan de referentietoestanden van het betreffende type oppervlaktewater. De inspanningen die hiermee samenhangen richten zich vooral op verbetering van de chemische en ecologische toestand van de zogenaamde prioritaire beken.

Waterbodembeheerplan

Het waterbodembeheerplan geeft weer hoe Waterschap De Dommel om wil gaan met de verontreinigde waterbodem die in het beheersgebied aanwezig is. In de Kempen zijn de waterbodems verontreinigd met cadmium en zink. Hier is gekozen om in te zetten op een goed beheer. In het gebied Beerze en Reusel komen overmatige hoeveelheden nikkel voor. Dit wordt gezien de oorsprong ervan geaccepteerd. In het gebied van de Leijen (Nieuwe Ley, Voorste Stroom, Essche Stroom en Zandleij) komen verhoogde concentraties van chroom en plaatselijk zink voor. Deze verontreinigingen worden gesaneerd. Voor de waterbergingsgebieden geldt dat een toename van inundatiefrequentie mogelijk is zolang er geen sprake is van een toename van de belasting van het overstromingsgebied met verontreinigd slib.

Waterbergingsvisie

In de waterbergingsvisie geeft Waterschap De Dommel aan wat er tot 2015 moet gebeuren om de wateroverlast in haar beheersgebied beheersbaar te maken. Hierbij wordt het principe vasthouden-bergen-afvoeren gehanteerd. Naast het benoemen van voorkeurslocaties voor gestuurde waterberging wordt beekherstel als bijdrage aan meestromende waterberging beschouwd. Vanuit de vrachtenbenadering volgt dat de totale hoeveelheid afgezet sediment / slib binnen een watersysteem (op termijn) niet mag toenemen ten opzichte van de huidige situatie.

Kadernota Stedelijk Water, 'Water om op te bouwen'

De Kadernota Stedelijk Water geeft de visie weer van het Waterschap hoe water in het stedelijk gebied, zoveel als realistisch haalbaar, een bijdrage kan leveren aan een duurzaam en veerkrachtig regionaal watersysteem. Om dit te realiseren worden maatregelen opgesteld die bijdragen aan natuurlijk, voldoende en schoon water, aan schone waterbodem, droge voeten en aan mooi water. Een duurzaam afvalwatersysteem wordt gerealiseerd door het sluiten van een afvalwaterakkoord, het leveren van een basisinspanning, het beschikbaar stellen van een afkoppelbijdrage in bestaand stedelijk of nieuw stedelijk gebied. Het gaat hierbij om de principes:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen afwegingstappen hergebruik, infiltratie, buffering en afvoer;
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- 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.

Nautisch beheer

Op 26 februari 2003 is door het Algemeen Bestuur van Waterschap De Dommel op grond van de Scheepvaartverkeerswet een algemeen vaarverbod afgekondigd en tegelijkertijd zijn het Verkeersbesluit Vaarwegen en de beleidsnota Nautisch Beheer vastgesteld. De beleidsnota is herzien in maart 2004.

In deze nota wordt weergegeven waar het beleid met betrekking tot de recreatieve vaart in het beheersgebied van Waterschap De Dommel op is gericht. Op basis van de beleidsnota kan worden beoordeeld waar en in welke omvang ontheffing van het vaarverbod mogelijk is. Nieuwe aanvragen en eventuele aanpassingen met betrekking tot nog te vergeven en/of reeds verleende ontheffingen worden getoetst aan, de op het moment van indiening, geldende beleidsnota.

Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk

Ter ondersteuning van het watertoetsproces is een instrumentarium (HNO-tool) ontwikkeld waarmee op een snelle manier een plan getoetst kan worden op hydrologische neutraliteit. Daarbij is een vertaalslag gemaakt naar vijf toetsaspecten waaraan een plan of ontwikkeling

getoetst kan worden. In de beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' zijn voor de toetsing drie methodieken onderscheiden met een verschillend detailniveau: de kengetallen methode, het bakjesmodel en een (geo)hydrologische modellering.

De HNO-tool vervangt de “kengetallen methode” en het “bakjesmodel. De HNO-tool is voor alle kleine tot middelgrote plannen als één eenduidig toetsinstrumentarium ontwikkeld. Het toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen bestaat uit een programma waarin de gebruiker de kenmerken van het projectgebied en gegevens over de systeemeisen invoert. De resultaten worden echter niet berekend, maar uit een database ingelezen en gepresenteerd. De database is gevuld met de rekenresultaten van een bakjesmodel. Op deze wijze wordt geen nieuw model gemaakt maar wordt er wel indirect gebruik gemaakt van een geavanceerd model, terwijl de gewenste resultaten snel en eenvoudig worden gepresenteerd.

5.4.2 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, toepassen trits vasthouden – bergen – afvoeren, reduceren overstromingen uit rioolstelsels, realiseren natuurvriendelijke oevers / natuurlijke inrichting van water, toepassen van milieuvriendelijke beheersmethoden in openbaar gebied. Daarnaast zijn er enkele specifieke projecten aangegeven. Voor Boxtel-Noord betreft het:

- het project “De Dommel door Boxtel”;
- het vergroten van de belevingswaarde van De Dommel langs het bebouwd gebied.

5.4.3 WATERTOETS

Over het algemeen is het beleid van het waterschap De Dommel er op gericht dat daar waar vanwege woningbouwprojecten nieuwe riolering wordt aangelegd, rekening gehouden dient te worden met de mogelijkheid van een (verbeterd) gescheiden rioolsysteem. Tevens mag geen gebruik gemaakt worden van uitloppende materialen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient worden nagegaan of hemelwater zo lang mogelijk vastgehouden kan worden in de bodem (waterconservering) en als dat niet kan zal nagegaan moeten worden of het oppervlaktewater gebergt (waterberging) en/of geïnfiltreerd kan worden in het gebied.

Met onderhavig initiatief zal het verhard oppervlak toenemen. De aanwezige vijver op de projectlocatie wordt gehandhaafd en hier wordt tevens overheen gebouwd. Het hemelwater kan voldoende afgevoerd worden richting de vijver en geïnfiltreerd worden in het gebied. Bij de vijver zal een calamiteitenoverloop aangebracht worden naar de riolering, 10 centimeter boven het maximaal toelaatbare peil. De bedoeling van deze overloop is dat bij onverwachte peilstijging er geen schade aan de omgeving ontstaat. Ten behoeve van de ontwikkeling is de HNO-tool gebruikt. Geconcludeerd kan worden dat er ten aanzien van de afvoer van (hemel)water geen negatieve invloed is op de omgeving. De oppervlakte van de in het plangebied aanwezige vijver is groot genoeg om in combinatie met de ingeschatte GHG het hemelwater te bergen. De resultaten van de HNO toets in de bijlagen van dit plan opgenomen.

Het afvalwater van de woningen zal worden afgekoppeld op het aanwezige gemeentelijke rioolstelsel. Bij de bouw van de woningen zullen geen uitloppende materialen worden gebruikt.

5.5 GELUID (AKOESTISCHE ASPECTEN)

Afhankelijk van het snelheidsregime is een geluidsonderzoek verplicht bij de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies als er sprake kan zijn van wegverkeerslawaai. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is in november 2010 door Tritium een wegverkeerslawaai onderzoek uitgevoerd.

Ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen Halderheiweg, Baandervrouwenlaan, Parkweg, Nimrodlaan, Hubertusring, Dianabos, Adrianastraat en Maria Theresiastraat. De laatste vier wegen zijn echter niet meegenomen in het onderhavige akoestisch onderzoek. De wegen Hubertusring en Dianabos zijn namelijk erg korte, doodlopende wegen met enkel bestemmingsverkeer. Van de wegen Adrianastraat en Maria

Theresiastraat is akoestisch gezien eveneens geen invloed te verwachten vanwege de afstand tot het bouwplan, de mate van afscherming en het relatief geringe aantal te verwachten voertuigbewegingen.

Voor de twee nieuw te bouwen woningen geldt dat de geluidbelasting op de gevels ten gevolge van het wegverkeer op de wegen Baandervrouwenlaan, Parkweg en Nimrodlaan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï van 48 dB niet overschrijdt. Voor de Halderheiweg geldt dat de geluidbelasting op de grens van het geprojecteerde bestemmings- en bouwvlak de voorkeursgrenswaarde met circa 2 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt derhalve niet overschreden. Hierdoor is het mogelijk om een beschikking hogere grenswaarde aan te vragen bij de gemeente.

Tevens is onderzocht hoeveel meter de voorgevelrooilijn van het bouwplan dient te verschuiven ten opzichte van de bouwvlakgrens om de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï niet meer te overschrijden. Uit de rekenresultaten blijkt de twee woningen dan circa 6 meter verder van de Halderheiweg dienen te worden opgericht.

Bij de uitwerking van het bouwplan zal rekening worden gehouden met de resultaten van het akoestisch onderzoek. De hogere waarde procedure loopt gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure.

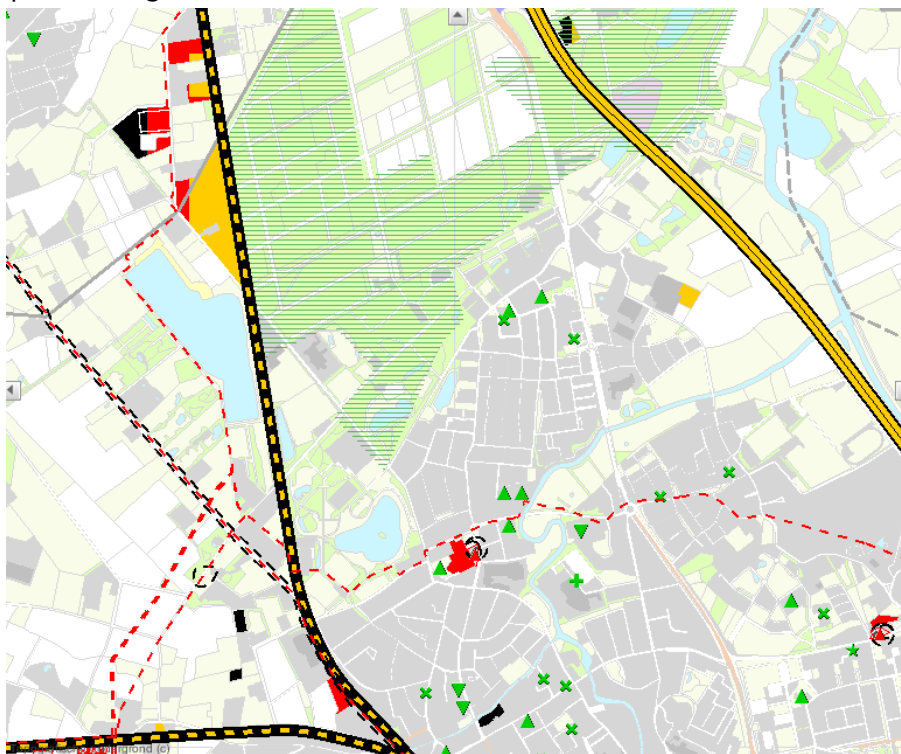
5.6 DE MILIEUHINDER VAN BEDRIJVEN OF ANDERE FUNCTIES IN DE OMGEVING

Bij de ontwikkeling van het plangebied is het van belang om aan te tonen dat de nieuwe woningen die binnen het plangebied gerealiseerd worden geen belemmeringen veroorzaken voor de omliggende bedrijven. Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen mogen tevens de bestaande bedrijven geen overlast bezorgen richting de nieuwe woningen.

In de omgeving zijn de volgende instellingen en aan te houden afstanden relevant:

- Tankstation, Baandervrouwenlaan 50 ,
Op ca 140 meter vanaf het plangebied ligt een Tankstation (zonder LPG). De grootste aan te houden afstand tot *Benzineservisestations zonder LPG*. (categorie 2) volgens de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering (2009) is 30 meter in verband met de aspecten geur en geluid. De werkelijke afstand tot de woningen is ca. 140 meter. Dit is dus geen belemmering voor de planvorming.
- Kantoor Parkweg 24,
De grootste aan te houden afstand tot een *kantoor* (categorie 1) volgens de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering (2009) is 10 meter in verband met het aspect geluid. De werkelijke afstand tot de woningen is ca. 60 meter. Dit is dus geen belemmering voor de planvorming.
- Horeca gelegenheden,
Ten zuidwesten van het plangebied ligt een horeca bestemming. De grootste aan te houden afstand tot horeca geldt voor *Discotheken, muziekcafé's of cateringbedrijven* (categorie 2) en is volgens de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering (2009) 30 meter in verband met het aspect geluid. De werkelijke afstand van de horeca

bestemming tot de woningen is ca. 230 meter. Dit is dus geen belemmering voor de planvorming.



Uitsnede uit provinciale risicokaart

Geconcludeerd kan worden dat de in de omgeving van het plangebied gelegen bedrijven geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Andersom zullen de woningen eveneens geen belemmering vormen voor mogelijkheden van de in de omgeving aanwezige bedrijvigheid.

5.7 EXTERNE VEILIGHEID

Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Dit besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Inrichtingen

De externe veiligheid van inrichtingen heeft betrekking op de kans die bestaat om te overlijden buiten een inrichting als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Bij het bepalen van dit risico speelt de hoeveelheid opgeslagen gevaarlijke stoffen een belangrijke rol. Er zijn geen bedrijven in de omgeving

aanwezig die in het kader van onderhavig project relevant zijn in het kader van de BEVI. Dit blijkt uit de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant (zie nevenstaande afbeelding).

Transport

In 2003 is de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen verschenen. De Risicoatlas levert informatie voor de evaluatie van het externe veiligheidsbeleid en bevat een inventarisatie van de omvang van de risico's veroorzaakt door het vervoer over de weg van gevaarlijke stoffen. De Risicoatlas kan worden gebruikt om na te gaan waar er aandachtspunten voor de externe veiligheid zijn, die bij lokale planontwikkeling gedetailleerd dienen te worden beoordeeld. De locatie is gelegen op ongeveer 875 meter afstand van de rijksweg A2. Dit deel van de A2 is niet opgenomen in de risicoatlas. Er zijn derhalve geen belemmeringen op het gebied van wegtransport en externe veiligheid. De locatie is gelegen op ongeveer 700 meter afstand van het spoortraject Eindhoven – 's Hertogenbosch. Gezien de grote afstand tot het spoortraject levert dit geen belemmeringen op voor de planvorming.

Bos- en heidebranden

De projectlocatie is gelegen in een gebied (Wilhelminapark – Venrode – Sparrenrijk) dat aangewezen is als gebied waar een kans is op natuurbranden. Heide-, duin- en bosbrand zijn voorbeelden van natuurbranden. Ook in Nederland kunnen grote bos- en heidebranden ontstaan. De risicokaart geeft aan waar dat eventueel aan de orde is. Woningen, dorpen en vakantieparken in die gebieden kunnen door de brand worden bedreigd. Gezien de ligging van het projectgebied tussen overige bebouwing bevinden zich op dit vlak eveneens geen belemmeringen.

Voor de projectlocatie zijn de overige aspecten niet van belang aangezien er geen buisleidingen en luchthavens aanwezig zijn die voor belemmeringen zouden kunnen zorgen. Geconcludeerd kan worden dat er voor dit project geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

5.8 LUCHTKWALITEIT

In het kader van de planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van de nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de eisen in beeld te worden gebracht.

De luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), dat in werking is getreden op 1 augustus 2009 nadat de EU derogatie (verlening van de termijn waarbinnen luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn) heeft verleend.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Voor de realisatie van woningen betekent dit dat bij projecten waarbij sprake is van één ontsluitingsweg er 1500 of meer woningen gerealiseerd worden, middels een projectsaldering moet worden aangetoond dat voldaan kan worden aan de luchtkwaliteitseisen. Voor projecten waarbij sprake is van twee of meer ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, is een ondergrens 3000 woningen van toepassing.

Onderhavig project betreft de realisatie van 2 woningen. Gesteld kan worden dat de verkeersaantrekkende werking in vergelijking met de realisatie van 1500 woningen van een dermate kleine schaal is dat verwacht mag worden dat het project kan worden beschouwd als een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit zijn er derhalve geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

5.9 KABELS- EN LEIDINGEN

Binnen het plangebied of in de directe omgeving zijn er geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Op dit gebied zijn derhalve geen belemmeringen ten aanzien van onderhavig plan.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Omdat het plan een particulier initiatief betreft zijn er voor de gemeente Boxtel geen financieel economische consequenties aan verbonden.

De uitvoeringsrisico's liggen bij de initiatiefnemer. Alle onderzoeken ten behoeve van het bestemmingsplan zijn afgerond. Voor de uitvoering zijn reeds de benodigde financiële middelen gereserveerd.

De dekking van de kosten vindt plaats door de uitgifte van woningen via een woningcorporatie en aan particulieren. Naar de woningbouw is voldoende vraag en het plan is economisch haalbaar.

Omtrent de ontwikkeling van dit bouwinitiatief is tussen de initiatiefnemer en de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten waarin de (financiële) afspraken over dit project zijn vastgelegd. In het kader van deze overeenkomst zijn door de gemeente stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen.

Op grond van bovenstaande wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan financieel-economisch uitvoerbaar is.

7 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

7.1 PLANSYSTEMATIEK

Doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een adequate en actuele juridisch-planologische regeling. Voor de systematiek is aansluiting gezocht bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008) en de opzet van het ontwerp bestemmingsplan "Boxtel Noord".

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en bestemmingsplanregels die vergezeld gaan van een toelichting. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch plangedeelte. Wel fungeert de toelichting als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

De bestemmingsplanregeling is toegesneden op de toekomstige functie van het plangebied ten behoeve van de woonfunctie. Belangrijk met het bestemmingsplan is dat door toewijzing van de gronden met de nieuwe bestemmingen een directe bouwtitel ontstaat.

7.2 BESCHRIJVING VAN DE BESTEMMINGSPANREGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat een aantal inleidende bepalingen. Er zijn twee artikelen in dit hoofdstuk opgenomen:

Artikel 1 Begrippen;

Artikel 2 Wijze van meten.

Deze twee artikelen zijn van belang voor een goed begrip van de rest van de bestemmingsplanregels. Deze artikelen behoeven geen nadere uitleg.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte bestemmingsregels en omvat één artikel. Het stramien voor de bestemmingsregels is:

- Bestemmingsomschrijving: een omschrijving van de bestemming;
- Bouwregels: dit lid bevat regels omtrent de gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, eventueel aangevuld met nadere regelgeving;
- Nadere eisen: specifieke eisen behorende bij de bestemming;
- Afwijken van de bouwregels: indien relevant is het mogelijk een omgevingsvergunning te verlenen;
- Specifieke gebruiksregels: voor zover een nadere interpretatie van de algemene gebruiksregeling nodig is, is deze hier aangegeven;
- Afwijken van de gebruiksregels: indien relevant is het mogelijk een omgevingsvergunning te verlenen;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: voor het roeren van de grond is het nodig een omgevingsvergunning aan te vragen;

- Wijzigingsbevoegdheid: Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het gebruik of functie te wijzigen naar hetgeen als wijzigingsmogelijkheid is aangegeven;

In dit hoofdstuk zijn drie bestemmingen opgenomen:

Artikel 3 Groen - 2

De gronden binnen de bestemming Groen – 2 zijn bestemd voor de (meer) open gedeelten van particuliere percelen. Onder strikte voorwaarden mag met toepassing van een afwijkingsbevoegdheid in beperkte mate erfbebouwing worden opgericht op deze perceelsgedeelten. Deze afwijkingsbevoegdheid dient in samenhang met de bestemming “Wonen - 1” te worden gezien. Vanwege het “groene karakter” zijn specifieke gebruiksregels van toepassing naast de algemene gebruiksregels.

Artikel 4 Water

Binnen de bestemming water is de bestaande vijver opgenomen. De gronden zijn bestemd voor het behoud van de aanwezige waterpartij. Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn enkel toegestaan met een maximale bouwhoogte van 1,5 meter en ten dienste van de bestemming.

Artikel 5 Wonen - 1

Binnen de bestemming wonen is de bouw van twee vrijstaande woningen toegestaan met bijbehorende erven, tuinen, aan- en bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde.

Voor deze woonpercelen is overeenkomstig de regeling in Boxtel Noord een aparte regeling voor de aan- en uitbouwen en bijgebouwen opgesteld. Enerzijds is voor de perceelsgedeelten met de bestemming “Wonen - 1” de standaardregeling voor erfbebouwing van toepassing en anderzijds is voor de perceelsgedeelten met de bestemming “Groen - 2” de regeling voor erfbebouwing uit deze bestemming van toepassing.

Voor de bouwregels is uitgegaan van het bouwplan. De woning dient gerealiseerd te worden binnen het bouwvlak en voorzien te zijn van één bouwlaag met kap. De maximale goothoogte bedraagt 3 meter en de bouwhoogte 9 meter. Ter plaatse van de aanduiding ‘water’ dient de bestaande vijver behouden te worden en is het bouwen boven water toegestaan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels, die voor het hele plan van belang zijn. Er zijn vijf artikelen in dit hoofdstuk opgenomen:

Artikel 6 Anti-dubbeltelbepaling;

Artikel 7 Algemene gebruiksregels;

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels;

Artikel 9 Algemene procedureregels.

Artikel 6 heeft betrekking op het gegeven dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de boordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

In artikel 7 zijn algemene gebruiksregels ten aanzien van de grond en bestemming opgenomen. Hierin worden specifieke vormen van gebruik toegestaan of uitgesloten.

Artikel 8 bevat bepalingen die betrekking hebben op:

1. maatafwijkingen: het gaat om een afwijkingsregel voor maten. De mate van afwijking is bepaald op 10% van de maximaal toegestane maten. De maatafwijking geldt niet voor de goot- en bouwhoogtes van de woningen;
2. overschrijding: het gaat om afwijkingen tussen de verbeelding en de werkelijke situatie. Niet altijd zal voorkomen kunnen worden, dat, hoe nauwkeurig de kaarten ook zijn, er verschillen zijn met de werkelijke situatie. De afwijkingen moeten dan in de geest en de strekking van de begrenzing en bestemming worden gecorrigeerd;
3. kleine bouwwerken: deze bepaling is een versoepeling van de bebouwingsregeling bij de afzonderlijke bestemming, waarmee wordt bereikt dat voor ondergeschikte gebouwen en bouwwerken, waarvoor de juiste situering niet bij voorbaat is aan te geven, geen planherziening nodig is.

Artikel 9 bevat de algemene procedureregels die van toepassing zijn op het verlenen van een omgevingsvergunning of wijziging door Burgemeester en wethouders.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Deze paragraaf omvat twee artikelen:

Artikel 10 Overgangsrecht

Artikel 11 Slotregel

In artikel 10 wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. De formulering van het overgangsrecht wordt bindend voorgeschreven in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.1 Bro).

Artikel 11 bevat de slotregel. Deze regel bevat de titel van het plan.

8 INSPRAAK EN OVERLEG

Gezien het de ontwikkeling betreft binnen bestaand stedelijk gebied spelen er geen bovenbestuurlijke belangen. In het kader van het vooroverleg is de ontwikkeling reeds voorgelegd aan het Waterschap. De reactie van het waterschap is in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt en als bijlage bij het plan opgenomen. Bij het vooroverleg is, gezien de kleinschaligheid van het plan, geen inspraak gehouden. Eenieder heeft tijdens de procedure van ter inzage legging de gelegenheid om te reageren op het plan.

Bestemmingsplanregels