

bestemmingsplan

“Herziening Halderheiweg ongenummerd, tussen 3 en 5”

TOELICHTING

NL.IMRO.0757.BP06halderheiweg-ONH1

Titel: "Herziening Halderheiweg ongenummerd, tussen 3 en 5"

Datum: 24-11-2015
Projectnummer: 2014.133
Status / versie: Onherroepelijk / 24-11-2015

Initiatiefnemer: **Wiba Vastgoed en Projectontwikkeling BV**

Contactpersoon: W.P. van der Vorst
(Post)adres: Mijlstraat 24
5281 LL Boxtel

Adviesbureau: **Wintraecken Advies B.V.**

Contactpersoon: mr. D. (David) Wintraecken
(Post)adres: Harry Bolsiuslaan 13
5481 BN Schijndel
Telefoon: (073) 850 51 29 / (06) 146 488 29
E-mail: info@wintraeckenadvies.nl
Website: www.wintraeckenadvies.nl

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Wintraecken Advies.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Situatie.....	5
1.3 Doelstelling bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer.....	7
2. Beschrijving bestaande en gewenste situatie.....	8
2.1 Bestaande planologisch-juridische regeling.....	8
2.2 Planbeschrijving.....	9
3. Ruimtelijk beleidskader	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Rijksbeleid	10
3.3 Provinciaal beleid	11
3.4 Gemeentelijk beleid.....	14
4. Milieu- en ruimtelijke waardentoets	17
4.1 Inleiding	17
4.2 Geluid	17
4.3 Milieuzonering / hinderlijke bedrijvigheid	18
4.4 Externe veiligheid, kabels en leidingen	19
4.5 Milieueffectrapportage	20
4.6 Bodem.....	21
4.7 Water	22
4.8 Lucht.....	23
4.9 Flora en fauna	25
4.10 Historische kwaliteit	26
4.11 Mobiliteit en infrastructuur; verkeer en parkeren.....	27
4.12 Stedenbouwkundige onderbouwing en beeldkwaliteit	27
5. Juridische toelichting.....	29
5.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument	29
5.2 Systematiek van de regels	29
5.3 Bebouwing algemeen	30
5.4 Toelichting bestemming	30
6. Uitvoeringsaspecten.....	31
6.1 Economische uitvoerbaarheid	31
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
7. Slotconclusie.....	32

Bijlagen

1. Watertoets ter plaatse van de Halderheiweg tussen 3 en 5 te Boxtel; MILON bv; april 2015
2. Verkenning en waardering vijver Buro Maerlant
3. Nota van Zienswijzen

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Namens de initiatiefnemer is door Wintraecken Advies bij de gemeente Boxtel een verzoek ingediend om medewerking te verlenen aan het grotendeels dempen van de vijver behorende tot de locatie Halderheiweg ongenummerd, tussen 3 en 5 (plangebied).

De gemeente Boxtel heeft in mei 2014 bij brief laten weten in principe bereid te zijn om medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van een gewijzigd bestemmingsplan, dat dempen van de waterpartij, en de daarmee samengaan­de bestemmingswijziging, mogelijk maakt. Dit neemt niet weg dat nog met onderhavige toelichting duidelijkheid dient te worden gegeven over onder andere een aangepaste waterparagraaf in het bestemmingsplan, stabiliteit van de grond en afwerking van de nieuwe situatie op de grenzen van het perceel.

Een en ander dient te worden voorzien van een bestemmingsplan waarin keuzes en gevolgen zijn onderbouwd en verantwoord. Onderhavig document voorziet hierin.

1.2 Situatie

Het plangebied bevindt zich aan de Halderheiweg, tussen huisnummers 3 en 5, ten noorden van de bebouwde kom van Boxtel. De oppervlakte van de locatie bedraagt 3.086 m². Daarbinnen heeft de bestemming 'Water' een oppervlakte van 946 m². Deze bestemming 'Water' wordt gevormd door een gegraven vijver. Met het vigerende bestemmingsplan is deze beschreven situatie planologisch reeds aangepast. De feitelijke situatie binnen het plangebied is zo, dat er reeds wel een vijver aanwezig is, maar dat de voorgenomen ontwikkeling van twee woningen, binnen de bestemming 'Wonen', nog niet heeft plaatsgevonden.

Overig terrein en omgeving

Ten noordwesten en noordoosten is de Halderheiweg gelegen, ten zuidwesten is de Parkweg gelegen en ten zuiden de Moortwijk. De omgeving wordt ten zuidwesten gekenmerkt door met name woonbebouwing en ten noordoosten door bosrijk buitengebied. De ligging van het plangebied is weergegeven op de luchtfoto's in de hierna volgende afbeeldingen. Het plangebied staat kadastraal bekend als: gemeente Boxtel, sectie A, nr. 2663.

Afbeelding 1: Luchtfoto's plangebied



A: globale ligging plangebied ten noorden van Boxtel

B: Plangebied in bosrijke omgeving

1.3 Doelstelling bestemmingsplan

Doelstelling van deze partiële herziening van het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Halderheiweg ongenummerd, tussen 3 en 5" is, zoals hiervoor reeds vermeld, om de realisatie van het onderliggende planvoornemen planologisch en juridisch mogelijk te maken.

Het bestemmingsplan besteedt aandacht aan de ruimtelijke en milieuhygiënische effecten van de voorgenomen ontwikkeling. Onderzocht wordt hoe het initiatief zich verhoudt – zowel in negatieve als in positieve zin – tot de aanwezige functies en waarden van de planlocatie en de directe omgeving ervan. In dit kader worden, behalve het ruimtelijk-planologische beleid, alle ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten alsmede de landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit nader beschouwd.

Aan de volgende deels juridische voorwaarden dient te worden voldaan:

- het motiveren van de afwijking(en) van de geldende bestemming middels het opstellen van een bestemmingsplan;
- het met een bestemmingsplan aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieuhygiënische aanvaardbaarheid;
- het in procedure brengen van het bestemmingsplan.

Met dit bestemmingsplan wordt derhalve een planologische en juridische basis gelegd om de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen te kunnen realiseren.

Het bestemmingsplan dient verder te voldoen aan de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) en de standaarden die zijn ontwikkeld voor DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) en de RO Standaarden 2012 (Regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening):

- IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening 2012);
- SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012);
- STRI2012 (Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten 2012).

1.4 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de bestaande en de gewenste situatie alsmede van de bestaande planologisch-juridische regeling. Hoofdstuk 3 gaat in op het ruimtelijk-planologische beleidskader. Voor een beschrijving van de milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten wordt verwezen naar Hoofdstuk 4. De juridische aspecten worden toegelicht in Hoofdstuk 5 en het onderdeel economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid in Hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 bevat de slotconclusie.

2. Beschrijving bestaande en gewenste situatie

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de ontwikkelingen die aanleiding zijn geweest voor het nieuwe bestemmingsplan. Eerst wordt de bestaande planologisch-juridische situatie beschreven, gevolgd door een beschrijving van de gewenste situatie (de planbeschrijving).

2.1 Bestaande planologisch-juridische regeling

De planlocatie valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Halderheiweg ongenummerd, tussen 3 en 5" en heeft de bestemmingen 'Wonen - 1' (met een gedeeltelijke aanduiding 'Water'), 'Groen - 2' en 'Water'. Navolgende afbeelding betreft een uitsnede van het thans vigerende bestemmingplan.

Afbeelding 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan



De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor vrijstaande woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, en ter plaatse van de aanduiding 'water' voor het behoud van de bestaande waterpartij. Een en ander met de daarbij behorende tuinen en erven, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De voor 'Groen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor bos en bebossing, groenvoorzieningen, bermen en beplanting, bijgebouwen behorende bij de op hetzelfde bouwperceel aanwezige woning(en). Hier aan ondergeschikt kunnen tuinen en erven, paden, waterlopen en waterpartijen en waterberging, parkeervoorzieningen en speelvoorzienin-

gen worden opgericht. Een en ander met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor waterhuishouding, waterlopen, waterpartijen en waterberging, groenvoorzieningen en extensief recreatief gebruik. Een en ander met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers en aanlegsteigers.

Uit de bestemmingsomschrijvingen en functieaanduiding is op te maken dat de wijziging die de initiatiefnemer op de locatie planologisch-juridisch wenst door te voeren, niet past binnen de regeling van het vigerende bestemmingsplan, maar niet leidt tot grote wijzigingen die niet passend zouden zijn binnen vigerende beleidskaders.

2.2 Planbeschrijving

Het bestemmingsplan "Halderheiweg ongenummerd, tussen 3 en 5" is in 2011 vastgesteld. Met dit bestemmingsplan kunnen twee woningen worden toegevoegd aan het plangebied aan de Halderheiweg, tussen 3 en 5, ten noorden van Boxtel. Gebleken is dat er vanwege de bestemming 'Water' geen enkele interesse is voor woningen met water als tuin. De kavels zijn daardoor helaas onverkoopbaar gebleken. Om deze reden wil initiatiefnemer met een partiële herziening de bestemming 'Water' wijzigen, zodat er een situatie ontstaat die vergelijkbaar is met de overige percelen in de directe omgeving, dus wonen met tuin en omringend groen, eventueel (ondergeschikt) met waterlopen, waterpartijen en waterberging.

Wat betreft stedenbouwkundige opzet en beeldkwaliteit zijn de veranderingen ten opzichte van het oorspronkelijke plan minimaal. Enkel de bestemming 'Water' wordt omgezet in een iets ruimere bestemming 'Wonen' en 'Groen'. De voorgestane ontwikkeling steunt daarmee onvoorwaardelijk de waarborging van de stedenbouwkundige en architectonische en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse. Van een doorbreking van de ruimtelijke structuur door de aanwezige waterpartij c.q. de bestemming 'Water' (eventueel deels) te laten vervallen is geen sprake.

Zoals is aangetoond met het vigerende bestemmingsplan "Halderheiweg ongenummerd, tussen 3 en 5" heeft de aanwezige waterpartij verder geen ecologische, landschappelijke of anderszins aangetoonde waarde of kwaliteit. Middels een watertoets (zie bijlage 1) is in onderhavige toelichting aangegeven wat de hydrologische gevolgen zijn van het (eventueel voor een gedeelte) dempen van de aanwezige waterpartij in relatie tot het bouwplan om twee woningen toe te voegen ten opzichte van de feitelijke, bestaande situatie.

3. Ruimtelijk beleidskader

3.1 Inleiding

Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheidsverdeling zijn het Rijk, de provincies en de gemeenten verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van Rijk of provincie met de gemeente, indien dat noodzakelijk is vanwege een nationaal respectievelijk provinciaal belang. Rijk en provincies beschikken in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening over dezelfde bevoegdheden als gemeenten om hun eigen ruimtelijke belangen te kunnen uitvoeren.

Daarnaast kunnen het Rijk en de provincies algemeen verbindende regels uitvaardigen en aanwijzingen geven om hun belangen veilig te stellen. Voor het "Bestemmingsplan Halderheiweg ongenummerd, tussen 3 en 5" heeft reeds een toets aan het vigerende beleid plaatsgevonden. De wijziging ten opzichte van de vigerende planologische situatie en de gewenste situatie is minimaal. Onderstaand zijn alle van toepassing zijnde beleidsniveaus en beleidsstukken behandeld en ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, op onderdelen geactualiseerd.

3.2 Rijksbeleid

Het voorliggende bestemmingsplan sluit aan bij de doelstellingen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) / AMvB Ruimte om te komen tot de bevordering van krachtige dorpen en steden en duurzaam en zuinig ruimtegebruik. Het voldoet aan de eis om ruimtelijke ontwikkelingen integraal te bezien en zorgvuldig om te gaan met de leefomgeving. Aspecten als water, veiligheid, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit vormen onderdeel van de planologische toets. Daarmee is het bestemmingsplan niet in strijd met het rijksbeleid.

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

Voorgenomen planontwikkeling betreft geen stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i Bro. Er is namelijk geen sprake van de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Ter plaatse van de planlocatie gelden immers reeds bestemmingen die rechtstreeks aansluiten op de stedelijke functie wonen ('Wonen - 1', 'Groen - 2' en 'Water'). Met het "Bestemmingsplan Halderheide ongenummerd, tussen nummer 3 en 5" is reeds een verantwoording voor onderhavige ontwikkeling afgelegd. Daarmee is de 'ladder duurzame verstedelijking' ten behoeve van de demping van de vijver niet aan de orde.

3.3 Provinciaal beleid

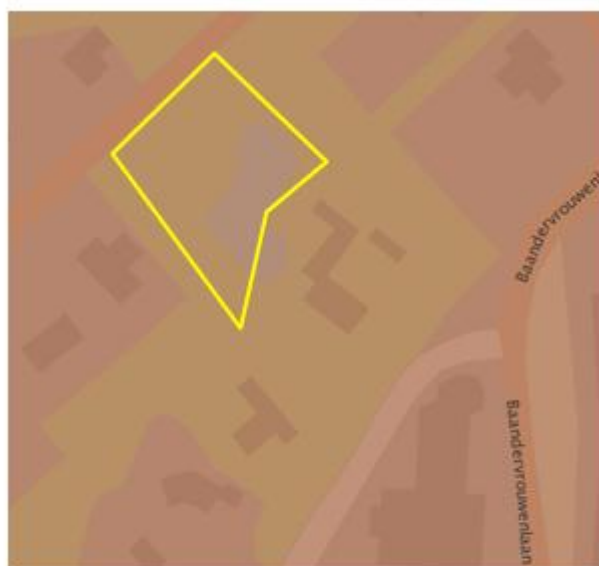
Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014

In de provinciale structuurvisie zijn de hoofdlijnen van het Brabantse ruimtelijke beleid uitgewerkt. Het hoofddoel is en blijft dat zorgvuldig omgegaan moet worden met de ruimte. De provincie streeft naar een duurzame ruimtelijke kwaliteit, waarbij de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten met elkaar in balans zijn. Waardoor het voor eenieder prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant. De provincie heeft hiertoe zes leidende principes geformuleerd:

1. concentratie van verstedelijking;
2. inspelen op demografische ontwikkelingen;
3. zorgvuldig ruimtegebruik;
4. meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
5. betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
6. versterking van de economische kennisclusters.

Op de Structurenkaart (zie de navolgende uitsnede) is te zien dat de planlocatie is gelegen in de zone 'Kernen in het landelijk gebied'.

Afbeelding 3: Aanduiding planlocatie Structurenkaart provincie Noord-Brabant



-  Grens bestemmingsplangebied
-  Kern in het landelijk gebied

Kernen in het landelijk gebied

Het beleid van de provincie Noord-Brabant ten aanzien van de kernen in het landelijk gebied is er op gericht om het verschil tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied te behouden. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. Om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied.

De kernen in het landelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken, voorzieningen). De provincie vindt het belangrijk dat gemeenten in hun structuurvisies aandacht geven aan de wijze waarop stedelijke ontwikkelingen het eigen karakter van de kernen en de relatie met het landschap kunnen versterken. In de kernen in het landelijk gebied hanteert de provincie als uitgangspunt dat er alleen voorzieningen worden gevestigd die qua aard, schaal en functie passen. Dit zijn voorzieningen met een lokaal verzorgingsgebied.

Onderhavige ontwikkeling is passend in de omgeving. Het betreft een bestemmingswijziging die geen ruimtelijke ingrepen behoeft, welke negatieve gevolgen zal hebben op de directe omgeving van het plangebied, dat met name bestaat uit de bestemmingen ten behoeve van de functies woningen en bos. Er worden geen bouwwerken aan de locatie toegevoegd en er wordt in maat en schaal van de voorzieningen rekening gehouden met de kwaliteiten en het karakter van de relatief rustige omgeving van de landelijke kern Boxtel.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

Het beleid uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening is verwerkt in de regels die zijn opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 van de provincie. De onderwerpen die in de verordening staan komen dus uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. In de verordening ruimte is een aantal regels opgenomen die van toepassing zijn op onderhavig bestemmingsplan. Deze zullen hierna worden besproken. Telkens wordt een conclusie getrokken over in hoeverre onderhavig bestemmingsplan aansluit bij de beleidskaders in de verordening ruimte.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant. De provincie biedt ontwikkelingsruimte in het buitengebied, mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan het behouden wat er is, ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe ruimtelijke kwaliteiten.

Niet alle thematische kaarten zijn relevant voor onderhavig plan. Onderstaande tabel illustreert welke thematische kaarten in principe van toepassing zijn op de planlocatie en welke niet.

Kaartnaam	Van toepassing
Stedelijke ontwikkeling	Ja
Cultuurhistorie	Nee
Agrarische ontwikkelingen en windturbines	Nee
Water	Nee
Natuur en landschap	Nee

Stedelijke ontwikkeling

Binnen het kaartbeeld 'Stedelijke ontwikkeling' is het plangebied aangeduid als 'Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.

Afbeelding 4: Aanduiding planlocatie op kaartbeeld Stedelijke ontwikkeling



Het begrip 'bestaand stedelijk gebied' is zodanig geformuleerd dat alle op het moment van aanwijzing bestaande stedelijke voorzieningen – bebouwd en onbebouwd – daaronder vallen, uiteraard inclusief de in het planologisch besluitproces reeds aanvaarde voorzieningen. Onder de hier genoemde stedelijke functies kunnen in ieder geval begrepen worden: wonen, industriële, logistieke, ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven, groothandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, leisurevoorzieningen, stedelijke groenvoorzieningen en stedelijke infrastructuur.

In de Verordening ruimte worden algemene regels gegeven waaraan de toelichting bij een gemeentelijk planologisch besluit dat nieuwbouw van woningen mogelijk maakt, moet voldoen. Uiteraard dient gekeken te worden naar de bestaande harde plancapaciteit. Tevens moet uitdrukkelijk een relatie gelegd worden met de afspraken die in het regionaal planningsoverleg zijn gemaakt over de nieuwbouw van woningen. Deze afspraken worden jaarlijks gemaakt en zo nodig herzien. Zij worden gebaseerd op de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose. De afspraken hebben in ieder geval betrekking op de aantallen te bouwen woningen. Zij kunnen daarnaast betrekking hebben op de aard van de woningen. Daaronder worden onder meer begrepen woningen voor bijzondere doelgroepen, zoals ouderen, personen met een zorgvraag, jongeren en starters op de woningmarkt, in het bijzonder voor zover deze groepen behoren tot de lagere inkomensgroepen. Ook kan de aard van de woningen betrekking hebben op de woningbouwcategorieën zoals geregeld in artikel 3.1.2, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening: sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en particulier opdrachtgeverschap.

In de Verordening ruimte is bepaald dat ruimtelijke plannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling, in principe alleen in bestaand stedelijk gebied mogen vallen. Bestaand stedelijk gebied is het bestaande ruimtebeslag van een kern voor een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies.

De Verordening ruimte vereist dat in de gemeentelijke planvorming – zowel in de stedelijke concentratiegebieden als in de kernen in landelijk gebied – wordt verantwoord dat de ruimtelijke mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk worden benut. Deze verantwoording dient gebaseerd te zijn op onderzoek dan wel op concreet beleid vastgelegd in een gemeentelijke structuurvisie. Het accent ligt op inbreiden en herstructureren. Ook moet bestaande, nieuwe of te herontwikkelen ruimte intensiever worden benut. Door verschillende functies op een locatie te combineren kan extra ruimtebeslag worden voorkomen of beperkt.

Slotconclusie provinciaal beleid

Voorgestane ontwikkeling voorziet in de demping van een vijver en de wijziging van een bestemming 'Water' in de bestemming 'Groen'. Het wijzigen van bouwvlakken of het oprichten van bouwwerken is geen sprake. De ontwikkeling past wat aard, schaal en functie betreft binnen de omgeving van de planlocatie. Ten behoeve van het vigerende bestemmingsplan heeft al een toetsing plaatsgevonden voor de oprichting van de twee woningen aan het destijds vigerende provinciale beleid. Hieruit kwam naar voren dat met de voorgenomen ontwikkeling van twee woningen wordt voldaan aan het provinciale beleid.

De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieuhygiënische aanvaardbaarheid van de voormelde plannen worden verder gemotiveerd in de hoofdstuk 4.

3.4 Gemeentelijk beleid

Het planologisch-juridische beleidskader van het vigerende bestemmingsplan "Bestemmingsplan Halderheiweg ongenummerd, tussen 3 en 5" is reeds in paragraaf 2.1 aan bod gekomen. Verder is onderhavige planontwikkeling, met inachtneming van de genoemde provinciale beleidskaders, vanuit gemeentelijk beleidsperspectief slechts van beperkte relevantie.

Structuurvisie Verfrissend Boxtel 2011

In juli 2011 heeft de gemeenteraad van Boxtel de Structuurvisie Verfrissend Boxtel voor het gemeentelijk grondgebied vastgesteld. Hierin wordt een integrale visie gegeven op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. De structuurvisie 'Verfrissend Boxtel' neemt de kans waar om Boxtel in meer brede zin te beleven, én buiten én binnen. Ondanks de wenselijke verschillen tussen de bebouwde kom en het buitengebied, zoekt men juist ook naar de overeenkomsten. Een kwalitatief Centrum is de voorwaarde om Boxtel aan Het Groene Woud te verknopen door uitnodigende, veilige en comfortabele verbindingen te realiseren.

De visie bestaat ten eerste uit een Atlas, hierin wordt een inventarisatie van het huidige beleid gemaakt en een beschrijving van het huidige Boxtel gegeven. Vervolgens is een analyse gemaakt op vier integrale thema's: wonen en leven, beleven, ondernemen en verbinden. Daarop volgend zijn een agenda, welke de belangrijkste vraagstukken bevat, en een bedrijfsplan gemaakt. De vier thema's vormen de rode draad van de visie. In het thema 'wonen en leven' wordt een voorwaardenkaart voor aangenaam leven geschetst, in het thema 'beleven' wordt een troevenkaart van Boxtel gegeven, in het thema 'ondernemen' wordt een kansenkaart voor vitaliteit geschetst en in het thema 'verbinden' wordt een vervlechtingskaart van duurzame relaties gegeven.

In de structuurvisie wordt de nadruk gelegd op de ligging van Boxtel en de omringende dorpen in het Nationale Landschap Het Groene Woud. Beide entiteiten zijn onmiskenbaar

aan elkaar gekoppeld, het wonen en werken kunnen daar direct van profiteren. Ondanks de wenselijke verschillen tussen de bebouwde kommen en het buitengebied, wordt juist ook gezocht naar overeenkomsten. Hierbij wil de gemeente Boxtel en omgeving niet grondig in aanzien veranderen, maar de bestaande sterke punten van de gemeente worden beter benut. Hiertoe worden in de structuurvisie onder andere een aantal concentratiegebieden aangegeven waar de voor de visie belangrijke projecten worden geplaatst.

De woonomgeving in Boxtel is gevarieerd, en in de omgeving van het plangebied, aan de noordzijde van Boxtel is de woonomgeving bosrijk. De opgave voor het woningaanbod is te komen tot meer differentiatie en variatie. Onder andere via het organiseren van goed verspreide zorgvoorzieningen. De woningvraag in Boxtel leidt niet tot grootschalige uitbreidingen, maar eerder tot 'afronden' (met kleinschalige uitbreidingen) en 'inbreiden' en herstructureren. Het inbreiden is met de ontwikkeling van twee woningen binnen bestaand woongebied, volledig van toepassing op onderhavig plangebied.

Doorwerking plangebied

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

De hierboven beschreven afweging heeft echter al in een eerder stadium plaatsgevonden in het kader de toelichting van het "Bestemming Halderheiweg ongenummerd, tussen 3 en 5". De ontwikkeling is destijds getoetst aan het beleid uit de structuurvisie Plus van de gemeente Boxtel, deze was toen vigerend. Tot slot heeft onderhavig bestemmingsplan voornamelijk als doel om de demping van de vijver mogelijk te maken en de bestemming 'Water' hiertoe te wijzigen in de bestemming 'Groen'. Met deze laatste aanpassing wordt geen afbreuk gedaan aan de uitgangspunten zoals opgenomen in de Structuurvisie Verfrissend Boxtel 2011.

Boxtel 2020, duurzaam en dynamisch centrum in het Groene Woud

De gemeente Boxtel wil zich naar de toekomst toe klimaatbestendig en duurzaam ontwikkelen. De gemeente Boxtel verlangt daarom van iedere bouwer een bijdrage in het milieuverantwoord bouwen.

Uit ruimtelijk oogpunt bezien, is het belangrijk om te komen tot 'duurzaam bouwen'. Duurzaam bouwen verhoogt de gebruikswaarde (functioneel), de belevingswaarde (vorm) en de toekomst (tijd) voor de bebouwde omgeving. Duurzaam bouwen is in dit geval te onderscheiden in stedenbouwkundig en bouwkundig duurzaam bouwen.

Het algemene ruimtelijke uitgangspunt van gemeenten is er verder op gericht om te komen tot 'duurzaam bouwen'. Duurzaam bouwen verhoogt de gebruikswaarde (functioneel), belevingswaarde (vorm) en de toekomst (tijd) voor de bebouwde omgeving. Duurzaam bouwen is in dit geval te onderscheiden in stedenbouwkundig en bouwkundig duurzaam bouwen. Een goed stedenbouwkundig plan draagt bij aan een duurzame toekomst en voorkomt onder andere verloedering en leegstand.

Dew gemeente Boxtel heeft hiertoe in het beleidsstuk 'Boxtel 2020, duurzaam en dynamisch centrum in het Groene Woud' zes ambities opgesteld. Deze zijn:

1. Boxtel blijft voorop met duurzaamheid;

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

Voor onderhavig plan geldt dat voornamelijk ambitie 5 'Boxtel is ook in 2020 een prima woongemeente' van toepassing is op onderhavige ontwikkeling en de ontwikkeling, zoals eerder beschreven in het "Bestemmingsplan Halderheiweg ongenummerd, tussen 3 en 5". Tot 2020 zijn voor de eigen bevolking circa 1.200 woningen nodig. Dit komt voort uit de groei van de eigen bevolking in Boxtel, maar ook door gezinsverdunning. Doorwerking plangebied. Met de genoemde aantallen woningen en de kwaliteiten voor de locaties, biedt dit beleidskader volop beleidsruimte voor het project van het bouwen van de twee woningen. Op het dempen van de vijver is dit beleidsstuk minder van toepassing, maar vormt het zeker geen belemmering.

Overig beleid

Met onderhavige ontwikkeling wordt voorts geen afbreuk gedaan aan de beleidsuitgangspunten, zoals opgesteld in de Beleidsplan Woonvisie 2010-2014, in het Bomenbeleidsplan 2007 en in de Welstandsnota Boxtel (juni 2004 / december 2007). De ontwikkeling zoals uitgebreid beschreven in het "Bestemmingsplan Halderheiweg ongenummerd, tussen 3 en 5" is in de toelichting, van ditzelfde bestemmingsplan, getoetst aan deze beleidsuitgangspunten. Hier is geconcludeerd dat de ontwikkeling op geen enkele wijze de uitgangspunten van de diverse beleidsstukken in de weg staat.

Slotconclusie gemeentelijk beleid

Met in achtneming van de provinciale beleidskaders is onderhavige planontwikkeling vanuit gemeentelijk beleidsperspectief slechts van beperkte relevantie. Vergaande ruimtelijk ingrepen zijn niet aan de orde. In die zin blijft de locatie voldoen aan de ambities en uitgangspunten, zoals opgenomen in het gemeentelijke beleid. Onderhavige ontwikkeling sluit aan op de ambitie van de gemeente om bestaande structuren in stand te houden en waar mogelijk te verbeteren.

4. Milieu- en ruimtelijke waardentoets

4.1 Inleiding

De ontwikkeling dient praktisch uitvoerbaar te zijn. In dit kader is het noodzakelijk om aandacht te besteden aan alle ruimtelijke en milieuhygiënische (deel)aspecten.

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De beleidsvelden groeien naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies, zoals bedrijfsactiviteiten, ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies, zoals woningen.

Dit hoofdstuk gaat in op de milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten die van belang zijn voor de voorgenomen ontwikkelingen. De resultaten van de kwalitatieve onderzoeken naar de milieukundige haalbaarheid worden beschreven en er wordt aan de andere – ruimtelijk relevante – waarden en omgevingsaspecten, zoals verkeer, parkeren en mobiliteit, getoetst. De thema's die aan bod komen, hebben direct of indirect betrekking op de voorgenomen planontwikkeling.

Bij de beoordeling in onderstaande paragrafen is uitgegaan van de demping van een vijver (bestemming 'Water') die in het "Bestemmingsplan Halderheiweg ongenummerd, tussen 3 en 5" uit 2011 behoort tot een ontwikkeling inclusief de bestemmingen 'Wonen' en 'Groen'. Onderstaand is kort stilgestaan bij de conclusies uit de onderzoeken ten aanzien van de te ontwikkelen van het gehele perceel, waaronder de woningen, en is aandacht besteed aan de consequenties van het dempen van de vijver op de milieu- en ruimtelijke waarden.

4.2 Geluid

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Bij de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, in de nabijheid van wegen dient in het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de akoestische omstandigheden. De gevels van de woningen ondervinden namelijk een geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer in de omgeving.

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidbron of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt.

De Wet geluidhinder bepaalt in hoeverre het bouwen op een locatie is toegestaan, het Bouwbesluit bevat onder meer eisen die aan de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van het gebouw worden gesteld. Deze worden onder meer bepaald door de hoogte van de geluidbelasting, het type buitengeluid en de gebruiksfunctie.

Motivering en conclusies geluid voor bestemmingsplan

Voor de twee bestemde woningen is eerder berekend 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.

Onderhavig bestemmingsplan heeft enkel betrekking op de demping van een vijver en het teniet doen van de bestemming 'Water' deze voorgenomen ontwikkeling levert vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen op en wordt een nader akoestisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Het leefklimaat ter plaatse van de planlocatie en de directe omgeving is in een eerder stadium reeds gewaarborgd.

4.3 Milieuzonering / hinderlijke bedrijvigheid

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving. Instrumenten van ruimtelijke ordening en milieu kunnen elkaar daarbij ondersteunen. Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen, onderscheidt de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in haar brochure Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009) twee omgevingstypen:

1. omgevingstype rustige woonwijk of rustig buitengebied;
2. omgevingstype gemengd gebied.

Ad. 1

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een 'rustig buitengebied' (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Ad. 2

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Vervolgens worden in de brochure, op basis van een aantal factoren (geur, stof, geluid en gevaar), richtafstanden genoemd tussen verschillende bedrijfstypen en omgevingstype 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied', waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Indien sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied', dan kunnen de richtafstanden – zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat en het functioneren van bedrijven – met één afstandsstap worden verlaagd.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen.

De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een intensieve veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. De Regeling geurhinder en veehouderij is gepubliceerd op 18 december 2006.

Motivering en conclusies milieuzonering en hinderlijke bedrijvigheid voor bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan betreft een de demping van een vijver binnen een bestaande woningbouwlocatie voor (de oprichting van) twee woningen.

In een eerder stadium is ten behoeve van de ontwikkeling van twee woningen al geconcludeerd dat de in de omgeving van het plangebied gelegen bedrijven geen belemmering vormen. Andersom zijn de woningen eveneens geen belemmering voor mogelijkheden van de in de omgeving aanwezige bedrijvigheid.

Bezien vanuit het oogpunt van 'inwaartse milieuzonering' komt er in de nabijheid van de planlocatie dus geen bedrijvigheid voor welke een mogelijke belemmering vormt voor het onderliggende initiatief. Daarnaast levert het initiatief, vanuit het oogpunt van 'uitwaartse zonering, ook geen belemmering op voor omliggende bedrijven.

Dit betekent dat er vanuit de aspecten milieuzonering en hinderlijke bedrijvigheid geen belemmeringen zijn voor het plan om de vijver te dempen.

4.4 Externe veiligheid, kabels en leidingen

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Het externe veiligheidsbeleid is bedoeld om de risico's voor de omgeving ten aanzien van handelingen met gevaarlijke stoffen te beperken en te beheersen. De wetgeving is gericht op het gebruiken, opslaan en productie van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen, als wel het transport van gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn de richtlijnen ten aanzien van inrichtingen opgenomen. Daarnaast zijn er richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In deze regelgeving is de verplichting opgenomen om in ruimtelijke plannen de ontwikkelingen te toetsen op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Externe veiligheid heeft dus betrekking op situaties waar iets mis zou kunnen gaan met gevaarlijke stoffen, waardoor mensen gevaar lopen. Voorbeelden van risicobronnen en risicovolle activiteiten zijn: productie, gebruik of opslag en transport van gevaarlijke stoffen (LPG-tankstations en fabrieken, routes voor gevaarlijke stoffen, leidingen).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een onbeschermd individu overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit plaatsgebonden risico wordt vertaald naar een risicocontour rondom een risicobron (bijvoorbeeld een inrichting of een weg). De maatgevende grens is de 10^{-6} contour, dit is de kans van 1 op 1 miljoen dat een onbeschermd persoon omkomt per jaar.

Groepsrisico

Het groepsrisico is de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is bedoeld om een inschatting te maken ten aanzien van de maatschappelijke ontwrichting in het geval van een calamiteit. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde in de verantwoording (dit betekent dat er gemotiveerd van mag worden afgeweken).

Elke verandering van het groepsrisico in het invloedsgebied van een risicobron moet verantwoord worden. Hierbij moet ingegaan worden op de wijze waarop deze verande-

ring in het groepsrisico is betrokken bij de besluitvorming. Tevens moeten kwalitatieve aspecten beoordeeld worden, zoals zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Kabels en (buis)leidingen

Transport van gevaarlijke stoffen vindt plaats over de weg, het spoor, het water en door buisleidingen. Tijdens het transport kunnen dingen misgaan waardoor de gevaarlijke lading kan ontbranden of exploderen of waardoor er bijvoorbeeld giftige gassen ontsnappen via een lek of breuk. Bij risicovolle buisleidingen kan gedacht worden aan (hoge druk) transport van aardgas, maar ook van olie, benzine, kerosine, chemische producten en industriële gassen. Deze stoffen kunnen giftig, lichtontvlambaar, of brandbaar zijn. Buisleidingen lopen meestal ondergronds, maar kunnen soms ook bovengronds voorkomen.

De grootste kans op een beschadiging aan een buisleiding ontstaat door graafwerkzaamheden. Denk hierbij aan werkzaamheden aan gas-, olie- en waterleidingen in de grond, of kabels voor stroom, TV, telefoon en internet. De risicokaart toont alle aardgasleidingen vanaf een diameter van 50 mm en een druk van 16 bar, alle buisleidingen voor brandbare vloeistoffen vanaf een diameter van 100 mm en alle overige buisleidingen waarvan geldt dat er een overschrijding van de wettelijke norm is op 5 meter afstand van de buis. Deze wettelijke norm is het plaatsgebonden risico 10^{-6} .

Het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (Bevb) is op 1 januari 2011 in werking getreden. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen zoals dit per 1 januari 2011 geldt, staan veiligheidseisen voor de exploitant en de gemeente. Exploitanten hebben een zorgplicht en moeten ervoor zorgen dat hun buisleidingen veilig zijn. Gemeenten moeten buisleidingen in hun bestemmingsplan opnemen en bij nieuwbouw zorgen voor genoeg afstand tot de buisleidingen.

Motivering en conclusies externe veiligheid voor bestemmingsplan

Ten aanzien van de woningbouwontwikkeling in het kader van het "Bestemmingsplan Halderheiweg ongenummerd, tussen 3 en 5" is reeds geconcludeerd dat er voor dit project geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid. Hiermee kan ook gesteld worden dat de voorgenomen bestemmingswijziging, waarmee de vijver teniet wordt gedaan, geen extern veiligheidsrisico vormt. Voor wat betreft externe veiligheid zijn er naar de omgeving toe geen belemmeringen te verwachten. Uitgebreid onderzoek naar externe veiligheid is dan ook niet nodig.

4.5 Milieueffectrapportage

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is de milieueffectrapportage ontwikkeld (zie met name hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer).

Gemeenten en provincies moeten per 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een milieueffectrapportage (MER) nodig is, via een zogenaamde m.e.r.-beoordeling. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt

dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Conclusie MER voor bestemmingsplan

In de bijlage bij het Besluit MER is opgenomen welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst). De aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende ruimtelijke ontwikkelingen zijn niet m.e.r.-plichtig en niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Verder blijkt uit de overige relevante milieuparagrafen van dit bestemmingsplan dat het niet gaat om 'belangrijke nadelige gevolgen' waarbij een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd dient te worden.

4.6 Bodem

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat bij een ruimtelijk plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

De Woningwet bepaalt dat alleen nog voor bouwwerken die specifiek bedoeld zijn voor het verblijf van mensen, een bodemtoets uitgevoerd moet worden. Het betreft hier bouwwerken waarin dagelijks gedurende enige tijd dezelfde mensen verblijven, bijvoorbeeld om te wonen en werken, onderwijs te geven of te genieten. Voorbeelden van bouwwerken waar sprake is van structureel verblijf door mensen zijn woningen, scholen, kantoren maar ook recreatiewoningen en sportkantines.

Motivering en conclusies bodem voor bestemmingsplan

Op de planlocatie worden ten aanzien van de huidige situatie geen nieuwe bouwwerken opgericht. Er is slechts sprake van de demping van een bestaande vijver. Deze ontwikkeling heeft geen invloed op de bodemkwaliteit en de bodemkwaliteit zal geen invloed hebben op de voorgenomen ontwikkeling, mits bij demping gebruik wordt gemaakt van schone grond.

In het verleden heeft reeds een bodemonderzoek ten behoeve van de oprichting van de woningen plaatsgevonden. 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.

4.7 Water

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

De locatie valt binnen het beheersgebied van Waterschap De Dommel. De hoofdlijnen voor het waterbeleid van De Dommel zijn beschreven in het waterbeheerplan 'Krachtig Water', dat is afgestemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Waterplan. In dit waterplan zijn de hoofdlijnen voor het beleid voor de periode 2010-2015 beschreven. Hierbij wordt met behulp van een aantal thema's gestreefd naar droge voeten, voldoende en schoon water om zo bij te dragen aan leefomgeving waarin mensen graag wonen, werken en recreëren met goede condities voor ondernemers. Een van de instrumenten om dit te bereiken is de watertoets; het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het centrale uitgangspunt hierbij is het principe 'Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen', waarbij de geohydrologische situatie als gevolg van de ontwikkelingen niet mag verslechteren.

Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas hebben in de notitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' (11 juli 2006) de uitgangspunten gegeven voor Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. Om dit te implementeren in het watertoetsproces en de verschillende aspecten toetsbaar te maken is het 'Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen' ontwikkeld. Doel van het toetsinstrumentarium is het bepalen van onder meer de benodigde hemelwaterinfiltratie en -berging ten behoeve van het hydrologisch neutraal ontwikkelen van een (nieuw) projectgebied. In oktober 2011 is een aanvulling op de handleiding van het toetsinstrumentarium doorgevoerd welke gebaseerd is op het rapport 'Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen'. De afvoercoëfficiëntenkaart is herontwikkeld door waterschap De Dommel en waterschap Aa en Maas. Het doel en de uitgangspunten in de handleiding zijn gelijk gebleven.

Concreet betekent dit dat er binnen de grenzen van het plangebied voor gezorgd moet worden dat:

- de hemelwaterafvoer niet toeneemt (geen toename van de afvoercoëfficiënt);
- de waterstanden in het open water niet toenemen;
- de grondwateraanvulling gelijk blijft (voor een gemiddeld nat jaar);
- de waterstanden in de infiltratievoorziening en de open waterberging voldoen aan de eisen voor de gemiddelde situatie en de T=10+10%-situatie en aan het advies voor de T=100+10%-situatie.

Op 28 november 2014 is contact geweest met het bevoegde Waterschap. Uit dit gesprek is gebleken dat de (gedeeltelijk) te dempen vijver, gezien het feit dat deze nergens op is aangesloten zoals watergangen of riool, gezien wordt als absoluut systeem. Op basis hiervan heeft het Waterschap geen belang bij dit oppervlaktewater. Wel is gebleken dat alle eigenaren van de grond waarbinnen de vijver is gelegen, akkoord dienen te zijn met het (gedeeltelijk) dempen van de vijver. Is dit niet het geval dan dient het voorstel tot dempen te worden voorgelegd aan het Waterschap zodat deze hierover een uitspraak kan doen. Tevens is besproken welke bergingsopgave noodzakelijk is voor de in de toekomst op te richten woningen.

De gemeente Boxtel heeft op 27 november 2014 aangegeven dat er geen specifieke eisen worden gesteld naast de gebruikelijk verwerking van hemelwater op eigen terrein. De gemeente geeft aan dat er, in het geval dat de vijver geheel wordt gedempt, ook een alternatieve oplossingsrichting dient te worden aangedragen. Hierop is in de door MILON bv uitgevoerde watertoets dan ook aandacht besteed. De gemeente Boxtel sluit met haar beleid aan bij het beleid van Waterschap De Dommel.

Conclusies water voor bestemmingsplan

Door MILON bv is een watertoets uitgevoerd (zie bijlage 1). De watertoets is uitgevoerd in verband met de het dempen van de aanwezige vijver op de locatie in combinatie met de toekomstige realisatie van twee woningen.

In onderstaande tabel is weergegeven hoe de verhardingssituatie er in de huidige en toekomstige situatie uit ziet:

Tabel 1: verhardingssituatie huidige en toekomstige situatie

	Huidige m ² (circa)	Toekomstig m ² (circa)
Bebouwd/verhard	0	723
Onverhard	3.086	2.363
Totaal terrein	3.086	3.086

De ontwikkeling op de onderzoekslocatie heeft, zoals blijkt uit de tabel, tot gevolg dat het verharde oppervlakte toeneemt met 723 m². In het kader van hydrologisch neutraal ontwikkelen kan een bovengrondse infiltratievoorziening (vijver) worden aangelegd met een berging van 47 m³. Hierbij is uitgegaan van behoud van een deel van de te dempen vijver. Vuilwater dient te worden geloosd op het gemengde rioolstelsel dat voor het plangebied nog dient te worden aangelegd. De nieuwe bebouwing dient te worden voorzien van een gescheiden rioolsysteem dat op de perceelsgrens afgekoppeld wordt.

Door de voorgestelde afvoer- en infiltratieoplossingsrichting wordt tegemoet gekomen aan de uitgangspunten van waterschap De Dommel en de gemeente Boxtel en wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld. Aanbevolen wordt om voor de demping van (een deel van) de vijver schone grond te gebruiken.

4.8 Lucht

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op.

Het doel van het luchtkwaliteitonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;

- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

De luchtkwaliteit komt voort uit Europese wet- en regelgeving en de hoofdlijnen van de regelgeving zijn opgenomen in de Wet milieubeheer. In de Nederlandse wetgeving is opgenomen dat in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen beoordeeld moet worden welk effect de gewenste ontwikkeling heeft op de luchtkwaliteit. Er zijn echter situaties waarin een ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan (de verslechtering) van de luchtkwaliteit. In het besluit 'niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en in de regeling 'niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) is aangegeven in welke gevallen hiervan sprake is.

Concreet is in het Besluit NIBM vastgelegd in welke gevallen een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een ontwikkeling is NIBM als aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

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

De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 1% op 500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 1.000 woningen worden gehanteerd.

Op 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden die toeziet op het beschermen van bepaalde gevoelige groepen mensen (bijvoorbeeld kinderen, ouderen en zieken). De intentie van het Besluit gevoelige bestemmingen is dat bepaalde gebouwen (bijvoorbeeld scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en verzorgingstehuizen) niet meer worden gebouwd in gebieden waar de normen worden overschreden. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. In de context van het besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties niet als 'gevoelige bestemming' gezien.

Conclusies lucht voor bestemmingsplan

Plannen hebben pas een negatief effect op de luchtkwaliteit, zodra de verkeersgeneratie in ruime mate toeneemt. Ter vergelijking; een effect op de luchtkwaliteit hoeft pas aangetoond te worden als de bouw van 1.500 woningen of 66.667 m² kantoor en de daarmee gepaard gaande verkeersgeneratie plaatsvindt.

Onderhavig project betrof eerder het planologisch-juridisch mogelijk maken van twee 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 destijds geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling geconstateerd.

Onderhavig bestemmingsplan heeft enkel betrekking op de demping van een bestaande vijver. Hiermee komt de luchtkwaliteit op generlei wijze in het geding.

4.9 Flora en fauna

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Vogel- en Habitatrichtlijn

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden ('Natura 2000'). Om dit te bereiken zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen zijn alle lidstaten, dus ook Nederland, verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen.

Flora- en faunawet

Doelstelling van de Flora- en faunawet is de bescherming en het behoud van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is het 'nee, tenzij-principe'. Dit betekent dat geen schade mag worden aangebracht aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. Soms is het optreden van schade aan beschermde dieren en planten echter onvermijdelijk. In die situaties is het nodig om vooraf te bekijken of hiervoor een vrijstelling geldt of dat een ontheffing moet worden aangevraagd.

In de Flora- en faunawet geldt dus een verbod op activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten. Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient dan ook uitgezocht te worden of er in dit kader belemmeringen aanwezig zijn. In 2005 is echter met het gewijzigde Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten het beschermingsregime versoepeld. Met deze aangepaste regelgeving is niet meer altijd een ontheffing nodig voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte. Voor regulier voorkomende werkzaamheden en ruimtelijke ontwikkelingen geldt nu een vrijstellingsregeling.

In de Flora- en faunawet is ook een zorgplicht opgenomen. De zorg houdt in ieder geval in dat handelen met nadelige gevolgen voor de flora en fauna, voor zover dit in redelijkheid kan worden verlangd, achterwege blijft of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan worden gemaakt. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. In het kader van de zorgplicht moet altijd met het volgende rekening worden gehouden:

- bij het verwijderen van beplanting, slopen van bebouwing en overige verstorende werkzaamheden moet men bedacht zijn op de aanwezigheid van broedvogels. Bij voorkeur worden de werkzaamheden buiten het broedseizoen (buiten 15 maart – 15 juli) uitgevoerd;
- bij het verwijderen van beplanting, maar ook bijvoorbeeld bij opslagplaatsen van puin, stapels stenen e.d. moet men, in het bijzonder in de periode van 1 november – 15 april, bedacht zijn op de aanwezigheid van overwinterende amfibieën. Wanneer amfibieën worden aangetroffen, worden deze in vervangend overwinteringsgebied geplaatst.

Conclusie flora en fauna voor bestemmingsplan

Zoals is aangetoond met het vigerende bestemmingsplan "Halderheiweg ongenummerd, tussen 3 en 5" heeft de aanwezige waterpartij geen landschappelijke en/of natuur- en/of cultuurhistorische en/of natuurhistorische en/of aardkundige waarde of anderszins aangetoonde waarde of kwaliteit. Een en ander is nader gemotiveerd door Buro Maerlant (zie bijlage 2). Om de woningen hydrologisch neutraal te realiseren, zou het optie kunnen zijn om de waterpartij – binnen de bestemming 'Groen' – in kleinere vorm te handhaven. Middels een watertoets is in onderhavige toelichting reeds aangegeven wat de hydrologische gevolgen zijn van het voor een gedeelte dempen van de aanwezige waterpartij in relatie tot het bouwplan om twee woningen toe te voegen ten opzichte van de feitelijke/bestaande situatie.

4.10 Historische kwaliteit

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Doel van het archeologische onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologische onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

Het archeologische onderzoek is verankerd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg uit 2007. De uitgangspunten van de wet zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- de initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling moet in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstoring ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren;
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer.

Bij de afweging of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is, dient nagegaan te worden of er binnen of rondom de planlocatie cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het eventueel aanwezig zijn van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling niet realiseerbaar is, maar geeft wel aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

Motivering en conclusies historische kwaliteit voor bestemmingsplan

In een eerder stadium is ten behoeve van het "Bestemmingsplan Halderheiweg ongenummerd, tussen 3 en 5" een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het archeologisch onderzoek betrof een Inventariserend Veldonderzoek Overig (IVO-O) met bureaustudie. 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 op een diepte van 6 meter in de Chorizont verstoord is. Van de verwachte hoge zwarte en-keerdgronden 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 bodemvestoring 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 nederzettingsresten vanaf het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen kan worden bijgesteld naar een lage verwachting.

Ten behoeve van de demping zullen, als vanzelfsprekend, geen activiteiten plaatsvinden waarmee de grond wordt geroerd. Een archeologisch onderzoek is dus vooralsnog niet aan de orde. Bovendien geldt er altijd een meldingsplicht indien er tijdens eventuele, toekomstige bouwgraafwerkzaamheden alsnog archeologische indicatoren aangetroffen worden.

Tot slot kan worden geconcludeerd dat de aspecten archeologie en cultuurhistorie niet aan de bestemmingswijziging in de weg staan.

4.11 Mobiliteit en infrastructuur; 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. De demping van de vijver en hiermee samengaande bestemmingswijziging, doet geen afbreuk aan dit voornemen op het gebied van verkeer en parkeren.

4.12 Stedenbouwkundige onderbouwing en beeldkwaliteit

In het "Bestemmingsplan Halderheiweg ongenummerd, tussen 3 en 5" is reeds uiteengezet dat de geprojecteerde woningen aansluiten 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, in tegenstelling tot het eerdere plan, niet over de aanwezige vijver gebouwd worden. De vijver wordt gedempt, en de bestemming 'Water' wordt gewijzigd in de bestemming 'Groen'. Hierdoor komt er een groene inrichting in plaats van een waterpartij te liggen op dit deel van het perceel, hetgeen voor toekomstige bewoners meer ruimte biedt om het perceel in te richten naar eigen inzicht en wensen. De situering van de woningen is afgestemd op de aanwezige bomen. Zo zullen de bomen aan de straatzijde en bij de zijdelingse erfgronden behouden blijven. Het kenmerkende beeld van de wijk waarbij het groen het straatbeeld bepaald, blijft hiermee behouden.

Wat betreft stedenbouwkundige opzet en beeldkwaliteit zijn de veranderingen ten opzichte van het oorspronkelijke plan minimaal. Enkel de bestemming 'Water' wordt omgezet in een iets ruimere bestemming 'Wonen' en 'Groen'. De voorgestane ontwikkeling steunt daarmee onvoorwaardelijk de waarborging van de stedenbouwkundige en architectonische en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse. Van een

doorbreking van de ruimtelijke structuur door de aanwezige waterpartij c.q. de bestemming 'Water' (eventueel deels) te laten vervallen is geen sprake.

5. Juridische toelichting

5.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding is aangegeven welke bestemmingen in het plan voorkomen en waarop deze betrekking hebben. De regels geven aan wat de doeleinden zijn van elke bestemming. In aansluiting hierop bevatten de regels bepalingen met betrekking tot de toegelaten bebouwing. Dit alles gerelateerd aan de desbetreffende bestemming. De regels en de verbeelding vormen samen het deel van het bestemmingsplan dat voor een ieder bindend is. De toelichting is niet bindend, maar heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het bestemmingsplan en voor de uitleg van bestemmingen en regels.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moeten bestemmingsplannen ook digitaal beschikbaar zijn en volledig voldoen aan een aantal standardeisen die zijn opgenomen in de 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012'. Zo dient het bestemmingsplan, behalve aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), te voldoen aan de standaarden die zijn ontwikkeld voor DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen):

- IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening 2012),
- SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012),
- STRI2012 (Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten 2012).

Het onderhavige bestemmingsplan is uitgevoerd conform de Wabo en deze standaarden.

5.2 Systematiek van de regels

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt een drietal zaken met betrekking tot de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen2012;
- de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De regels zijn volgens de SVPB2012 in vier hoofdstukken als volgt opgesteld:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

Op de verbeelding zijn de volgende zaken aangegeven:

- de bestemmingen van de in de planlocatie gelegen gronden;
- de grens van de planlocatie;
- bouwvlakken.

5.3 Bebouwing algemeen

Er wordt in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen gebouwen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.4 Toelichting bestemming

Voor een goed begrip van de regelingen dienen in elk geval de regels tezamen met de verbeelding te worden geraadpleegd.

6. Uitvoeringsaspecten

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatie

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding zijn er voor de uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling geen andere kosten voor de gemeente in de exploitatiesfeer. De ontwikkeling bevindt zich op eigen terrein van de initiatiefnemer en komt buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. Alle kosten verbonden aan de realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Planschade

Om de economische uitvoerbaarheid te waarborgen, dient inzicht te worden verkregen of in onderhavige situatie sprake is van planschade. Eventuele tegemoetkomingen in de planschade die uit het bestemmingsplan voortvloeien, zijn opgenomen in de planschade-overeenkomst behorende bij het bestemmingsplan "Herziening Halderheiweg ongenummerd, tussen 3 en 5".

Het voorliggende bestemmingsplan bevat de kaders waarbinnen de gewenste planologische ontwikkeling kan plaatsvinden. De initiatiefnemer kan binnen de stedenbouwkundige en planologische randvoorwaarden zijn plan en een bijbehorende exploitatieopzetten uitwerken, waarbij het exploitatierisico geheel bij de initiatiefnemer ligt. De realisatie- en beheerskosten van de uit te werken inrichtings- en bouwplannen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Ook de gemeentelijke kosten worden via de legesverordening afgewikkeld.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures tot en met de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wet geregeld. Aangegeven is dat in eerste instantie tussen gemeente en verschillende instanties, waar nodig, overleg over het plan moet worden gevoerd, alvorens het ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Gedurende de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan is een tweetal zienswijzen ingebracht, namelijk door:

1. de heer M. van Galen
2. Waterschap De Dommel

Naar aanleiding van deze zienswijzen is het vastgestelde bestemmingsplan inhoudelijk niet gewijzigd. Wel is de onderhavige plantoelichting op onderdelen aangepast. Zo heeft MILON de watertoets (bijlage 1) op onderdelen aangepast en aangevuld en is ter nadere motivering bijlage 2 aan de plantoelichting toegevoegd. Een en ander is nader beschreven in de Nota van Zienswijzen (zie bijlage 3).

7. Slotconclusie

In dit bestemmingsplan is nadrukkelijk aandacht besteed aan de ruimtelijke, stedenbouwkundige, landschappelijke en milieukundige effecten van het plan. Gemotiveerd is dat het plan zich verhoudt, zowel in negatieve als positieve zin, tot de aanwezige functies en waarden in de planlocatie en de directe omgeving ervan.

Aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- het motiveren van de afwijking van de geldende bestemming middels het opstellen van onderliggend bestemmingsplan;
- het met een bestemmingsplan aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieuhygiënische aanvaardbaarheid;

Met dit bestemmingsplan is thans een planologische en juridische basis gelegd om de noodzakelijke omgevingsvergunning(en) te kunnen verlenen en daarmee het onderliggende plan te kunnen realiseren.