Compositie 5 stedenbouw bv
Boschstraat 35 - 37
4811 GB Breda
telefoon 076 - 5225262
fax 076 - 5213812
email info@c5s.nl
internet www.c5s.nl
kvk Breda 20083802

Compositie 5
stedenbouw bv

Gemeente Boxtel

Bestemmingsplan "Boxtel-Noord"

datum: december 2010
projectnaam: box08bp15

Gemeente Boxtel

Bestemmingsplan "Boxtel-Noord"

Vastgesteld 23-11-2010

Inhoud

1. toelichting
2. bestemmingsplanregels
3. verbeelding

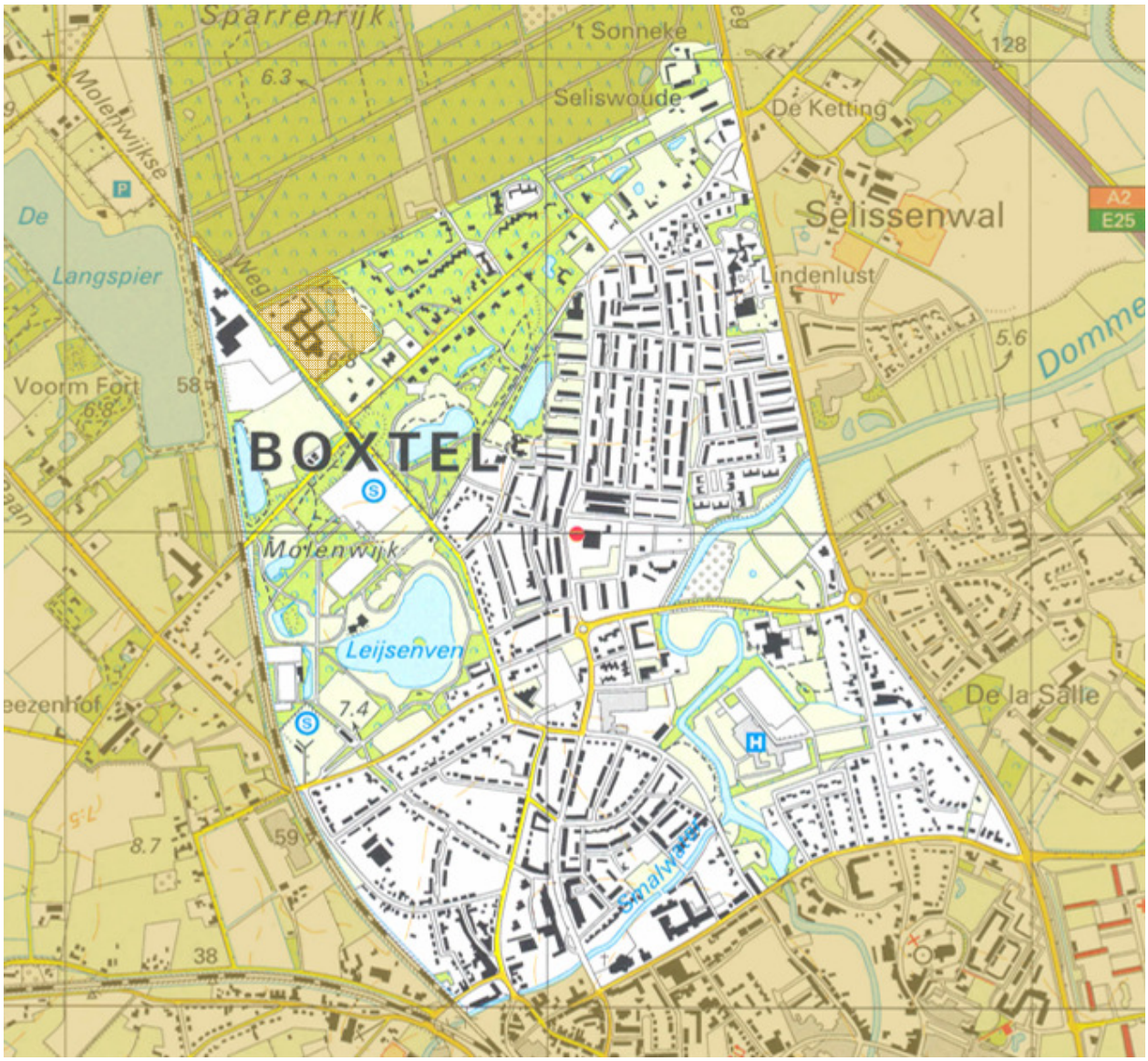
Id. nr.: NL.IMRO.0757.BP06noord2010-VG02

opstellers: mevr. ir. C.M. Muskens
dhr. ing. B. Nieuwenhuizen
dhr. ing. M. van Bodegraven

Toelichting

INHOUD

1. INLEIDING ... 9
1.1 Aanleiding ... 9
1.2 Begrenzing van het plangebied ... 9
1.3 Vigerende bestemmingsplannen ... 11
1.4 Opbouw van de toelichting ... 11
2 Gebiedsprofiel ... 13
2.1 Gemeente Boxtel ... 13
2.2 Historie ... 13
2.3 Het plangebied in de huidige structuur ... 15
3 Relevant beleid ... 23
3.1 Nationaal beleid ... 23
3.2 Provinciaal en regionaal beleid ... 25
3.3 Gemeentelijk beleid ... 31
4 Stedenbouwkundige visie op het plangebied ... 47
4.1 Algemeen ... 47
5 Uitvoeringsaspecten ... 51
5.1 Inleiding ... 51
5.2 Wet geluidhinder ... 51
5.3 Bedrijven en milieuzonering ... 52
5.4 Bodem ... 53
5.5 Water ... 53
5.6 Flora en fauna ... 55
5.7 Cultuurhistorie en archeologie ... 55
5.8 Duurzaamheid ... 56
5.9 Externe veiligheid ... 57
5.10 Luchtkwaliteit ... 58
5.11 Kabels en leidingen ... 58
6 Toelichting op de bestemmingsplanregeling ... 61
6.1 Inleiding ... 61
6.2 Verbeelding ... 61
6.3 Bestemmingsplanregels ... 61
6.4 Regeling van de afzonderlijke bestemmingen ... 63
6.5 Wijzigingsbevoegdheden ... 71
6.6 Staat van Bedrijven ... 71
7 Economische uitvoerbaarheid ... 75
7.1 Algemeen ... 75
7.2 Overeenkomst / exploitatieplan ... 75
8 Inspraak en overleg ... 77
8.1 Inspraak ... 77
8.2 Overleg ... 77



Figuur 1: Begrenzing van plangebied "Boxtel-Noord"

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het gebied Boxtel-Noord, bestaande uit de woonwijken Selissenwal en Breukelen, is in beweging. De laatste jaren zijn er veel ontwikkelingen geweest in Boxtel-Noord. Op essentiële plekken is de wijk vernieuwd en voor belangrijke onderdelen is nieuw beleid ontwikkeld. Deze ontwikkeling gaat de komende jaren door. Er zijn vernieuwingsplannen in voorbereiding en een nieuwe visie op het functioneren van Boxtel-Noord krijgt gestalte.
Om deze ontwikkeling zo goed mogelijk te begeleiden wil de gemeente één bestemmingsplan voor het gehele gebied. Momenteel zijn er zo'n twintig verschillende bestemmingsplannen die vaak verouderd zijn en niet op elkaar afgestemd. Ook zijn veel ontwikkelingen gerealiseerd door verleende vrijstellingen van burgemeester en wethouders. Voor een goede ruimtelijke ordening en om adequaat te kunnen handhaven is het van belang deze ontwikkelingen in een actueel bestemmingsplan te regelen.

Het nieuwe bestemmingsplan dient als een gericht beleids- en toetsingskader voor Boxtel-Noord. Deels worden hiervoor conserverende regelingen opgenomen om bestaande waarden vast te leggen, deels zorgen flexibele bepalingen voor de gewenste ontwikkelings-mogelijkheden. In de regelingen is het nieuwe en actuele beleid opgenomen. Ook vormt het opstellen van het bestemmingsplan aanleiding om het plan zodanig in te richten dat digitale uitwisseling mogelijk is.

In Boxtel-Noord blijft de woonfunctie voorop staan. De voorzieningen voor zorg, onderwijs en detailhandel zijn opgenomen in het woongebied. De Dommel, park Molenwijk en Sparrenrijk zorgen voor een groene inbedding. Al deze karakteristieken blijven behouden. Het bestemmingsplan draagt eraan bij dat het in Boxtel-Noord goed leven, wonen, recreëren en werken is.

1.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied wordt globaal begrensd door:

- in het westen: de spoorlijn 's-Hertogenbosch - Eindhoven;
- in het noorden: Sparrenrijk;
- in het oosten: de Bosscheweg en de Brederodeweg;
- in het zuiden: de Vicaris van Alphenlaan, Mgr. Wilmerstraat, Baroniestraat en het Smalwater.

De begrenzing van het plangebied is op figuur 1 aangegeven.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

De volgende plannen vormen de juridische regelingen, die door dit bestemmingsplan worden vervangen.

Bestemmingsplannen en uitbreidingsplannen:

- Uitbreidingsplan Kom, 1950;
- Uitbreidingsplan Selissenwal, Partiële wijziging, 1959;
- Uitbreidingsplan Smalwater, 1959;
- Bestemmingsplan Halderheiweg en omgeving, 1983;
- Bestemmingsplan Sint-Willebrordusschool, 1987;
- Bestemmingsplan Moorwijk, 1990;
- Bestemmingsplan Buitengebied, 1994;
- Bestemmingsplan De Smallestroom, 1996;
- Bestemmingsplan Liduina/Molenweide, 1998;
- Bestemmingsplan Ten Brueckelen, 1998;
- Bestemmingsplan Strohulzen, 2000;
- Bestemmingsplan Bosscheweg 65, 2001;
- Bestemmingsplan Selissenwal, 2002;
- Bestemmingsplan Wulverhorst, 2003;
- Bestemmingsplan Bellevue, 2003;
- Bestemmingsplan Partiële herziening Selissenwal, 2004;
- Bestemmingsplan Supermarkt van Hornstraat, 2005;
- Bestemmingsplan Redoutestraat 2;
- Bestemmingsplan Selissenweg.

1.4 Opbouw van de toelichting

In hoofdstuk 2 worden in het kort de karakteristieken van de gemeente en het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op het relevante ruimtelijke beleid van het rijk, provincie en gemeente. In hoofdstuk 4 wordt de visie verwoord op het functioneren van Boxtel-Noord. Daarbij wordt ingegaan op diverse aspecten zoals bebouwing, groen, verkeer, voorzieningen en water. Hoofdstuk 5 gaat in op de uitvoeringsaspecten die relevant zijn voor het bestemmingsplan. In hoofdstuk 6 worden de bestemmingsplanregels en de verbeelding toegelicht. Tenslotte beschrijft hoofdstuk 7 de resultaten uit de inspraak en het overleg.

Foto 1: Luchtfoto van het plangebied

2 Gebiedsprofiel

2.1 Gemeente Boxtel

De gemeente Boxtel is gelegen ten zuiden van ’s-Hertogenbosch. De gemeente heeft een hoofdkern (Boxtel), twee nevenkernen (Liempde en Lennisheuvel) en een reeks gehuchten. De drie kernen zijn zeer verschillend van elkaar. Boxtel is de hoofdkern en kan worden gekarakteriseerd als een groot dorp, met wat stedelijke karaktertrekken. Verschillende lijnen bepalen de dominante noordzuid-oriëntatie in de ruimtelijke structuur. Ten eerste is er van oudsher de Dommel aanwezig die globaal van zuid naar noord loopt. Later is de landweg ’s-Hertogenbosch - Eindhoven ontwikkeld, daarna de spoorlijn en tenslotte de rijksweg A2.

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

Binnen de kern Boxtel is sprake van een zeer sterke geleding van het 'stedelijk weefsel'; het betreft geen compact bebouwd gebied. Hierdoor is Boxtel te karakteriseren als een dorp opgebouwd uit fragmenten, geleed door groene parkachtige tussenruimten, waarbij vanzelfsprekend de Dommel een voorname rol vervult.

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

2.2 Historie

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

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

In de 18e eeuw wenste het bestuur van ’s-Hertogenbosch een meer directe verbinding met Eindhoven. De weg, die tot dat moment de verbinding vormde, kronkelde langs de dorpen via onder andere de Breukelsestraat, Rechterstraat, Maastrichtsestraat en Schijndelsedijk. Met de nieuwe weg werden allerlei bochten afgesneden. Er werd een kaarsrechte verbindingsweg

tussen 's-Hertogenbosch en Best via Boxtel ontworpen. De route ging midden door het centrum. De Sint Petruskerk was vanuit zuid en noord al vanaf ver een herkenbaar punt door de situering precies op de zichtlijn van deze wegen. De Bosscheweg is nog steeds goed herkenbaar.

Op het einde van 18e eeuw vonden de eerste ontginningen van de uitgestrekte heidegebieden ten noordwesten van Boxtel plaats. In die ontginningen zijn rond 1839 naar aanleiding van de afscheiding van België vestingwerken aangelegd, waar nog enkele restanten van bestaan. In het park Molenwijk is dit de "redoute", gelegen in het verlengde van de Eikenlaan.

In de 19e en 20e eeuw breidt Boxtel flink uit, omdat naast landbouw ook industrie, handel en nijverheid opkwamen. Op het gebied van infrastructuur is de verbreding en verbetering van de weg tussen 's-Hertogenbosch en Eindhoven noemenswaardig. Daarnaast is de aanleg van de spoorlijn Tilburg - Eindhoven via Boxtel in 1865 van belang. Niet lang hierna is in 1868 het gedeelte van de spoorweg naar 's-Hertogenbosch aangelegd. Met tenslotte de aanleg van een lijn naar het Duitse Goch was Boxtel een belangrijk spoorwegknooppunt geworden. Bij Boxtel lag het snijpunt van de spoorlijnen Amsterdam - Maastricht en Vlissingen - Wesel. Het laatst aangelegde 'Duits Lijntje' werd later gedegradeerd tot een traject voor slechts lokaal vervoer.

Figuur 2: Uitsnede uit gemeentekaart van Kuyper, 1868

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

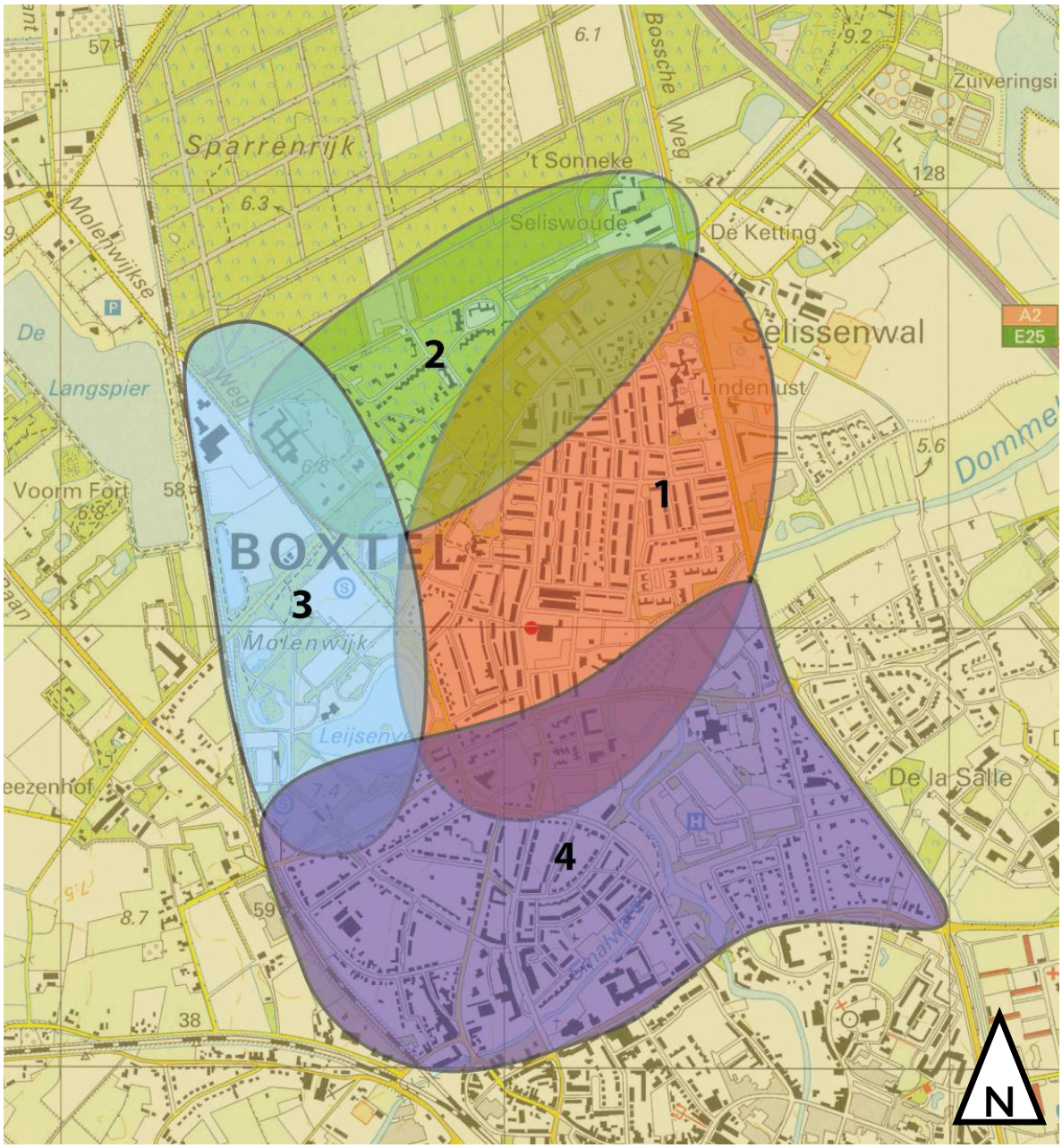
De dorpsontwikkelingen van de afgelopen eeuw en de toename van de automobiliteit hadden hun invloed op de Bossche en Eindhovensche Steenweg. Omdat het centrum van Boxtel niet op zoveel verkeer berekend was, werd besloten tot aanleg van het omleidingstracé: de Brederodeweg, deze was in 1938 gereed.
Toen de verkeersdruk verder toenam werd besloten tot aanleg van een nieuwe verbinding met verdubbelde rijbanen: de autoweg 's-Hertogenbosch-Eindhoven (N2) ten oosten van de kern. Door de gelijkvloerse kruisingen met stoplichten op de nieuwe weg groeiden de files. In 1996 is deze weg omgebouwd tot autosnelweg (A2).

2.3 Het plangebied in de huidige structuur

2.3.1 Begrenzing

Het plangebied betreft globaal het noordelijke deel van de kern Boxtel. Aan de noordzijde vormen het bosgebied Sparrenrijk en kantorenpark Seliswoude de begrenzing, deze grens valt samen met de plangrens van het bestemmingsplan landelijk gebied van de gemeente Boxtel. Get gebied Sparrenlaene, het terrein van de voormalige gezondheidsdienst voor dieren aan de Molenwijkseweg, vormt geen onderdeel van dit bestemmingsplan. Voor dit gebied is recent afzonderlijk een bestemmingsplan-procedure doorlopen. Aan de oostzijde vormt de oude wegverbinding 's-Hertogenbosch – Eindhoven (de Bosscheweg en Brederodeweg) een duidelijke grens van het plangebied. Aan de westzijde is eveneens een duidelijke begrenzing aanwezig in de vorm van de spoorlijn 's-Hertogenbosch – Eindhoven. Het plangebied loopt aan de zuidelijke zijde door tot de Vicaris van Alphenlaan, Mgr. Wilmerstraat en Baroniestraat tot aan de Annastraat. Vanaf de Annastraat tot aan de eerder genoemde spoorlijn wordt de grens gevormd door de zuidelijke oevers van het Smalwater. Ten zuiden hiervan is het centrumgebied van Boxtel gelegen. De zuidelijke plangrens komt daarom overeen met de noordelijke grens van het bestemmingsplan Centrum Boxtel (vastgesteld door de gemeenteraad op 28 juni 2007).

Het plangebied is zowel ruimtelijk als functioneel zeer divers opgebouwd. Globaal is het plangebied onder te verdelen in vier deelgebieden. De afbeelding op de hierop volgende pagina geeft de globale gebiedsindeling weer. In de hierop volgende paragrafen wordt eerst een algemene omschrijving van het plangebied gegeven, vervolgens wordt per deelgebied een omschrijving gegeven van de huidige situatie. Hierbij wordt onder andere ingegaan op de aspecten bebouwingsstructuur, groenstructuur en verkeer en parkeren.



Figuur 3: Globale gebiedsindeling van het plangebied

2.3.2 Algemeen

Er zijn belangrijke groene gebieden die Boxtel-Noord kenmerken. Ten eerste is dat de Dommel met haar oevers, die zich vanaf het centrum door het plangebied slingert. Vanuit het oosten dringt hiermee een groene landschappelijke zone binnen in het stedelijk gebied. Aan de zuidelijke rand van het plangebied maakt de waterloop Smalwater, die uitmondt op de Dommel, ook deel uit van het plangebied. Aan de westelijke rand van het plangebied bevindt zich het park Molenwijk, een groen multifunctioneel gebied, met sportvelden en een dierenwei. Opvallend is de grote waterpartij van het Leijsenven. Aan de noordelijke zijde bevindt zich een geleidelijke overgang van de kern naar het aangrenzende bosgebied Sparrenrijk. Ter hoogte van de Bosscheweg bevindt zich daar het kantorenparkje Seliswoude. Midden in het plangebied bevindt zich het ziekenhuis/verpleeghuis Liduina, op een locatie direct aan de Dommel. Door de schaal van het gebouw vormt dit een bijzonder element.

2.3.3 Deelgebied 1, Selissenwal

Selissenwal is ontstaan in de jaren ’50 en ’60 van de vorige eeuw en draagt in stedenbouwkundig opzicht de kenmerken van wijken uit die periode. De hoofdstructuur is beginsel helder. Deze wordt sterk bepaald door een orthogonale ruimtelijke structuur. Het stratenpatroon en de aanliggende (eengezins)woningen zijn hoofdzakelijk noord-zuid georiënteerd. De belangrijkste drager hierin is de Baandervrouwenlaan en in het verlengde daarvan de Baanderherenweg. Deze twee wegen fungeren gezamenlijk als ruggengraat van de wijk. Het centrumgebied van de wijk wordt gevormd door recent gerealiseerde bouwblokken met een grote functiemenging. Woningen (grondgebonden en appartementen), maatschappelijke functies en detailhandel geven het vernieuwde centrum een eigentijds karakter. In één van de nieuwe bouwblokken is de markante toren van de voormalige kerk, de ‘Magere Josje’, opgenomen. Het centrumgebied ligt direct aan de Dommel.

Aan de randen van het deelgebied en langs de ruggengraat zijn afwijkende bouwvormen gesitueerd. In het noordelijke deel bevindt zich rondom de Poolsestraat een cluster semi-bungalows in een groene setting op grote kavels. Tezamen met het hoekperceel aan de Bosscheweg vormt dit cluster een groene entree van Selissenwal. Aan de oostzijde van de wijk is aan de Boscheweg het verzorgingstehuis Lindenlust gelegen. De bebouwing op het perceel ligt verscholen achter een grote massa aan opgaand groen. De relatie met de wijk en het zicht op de wijk zijn zwak.

Ten zuidoosten van de wijk wordt de begrenzing gevormd door de Dommelzone. Ten noorden hiervan bevindt zich een buurt met eengezinswoningen rondom het Dommeldal. De woningen staan voor een gedeelte gegroepeerd rondom een hofje. De achterzijden van de woningen grenzen aan de Dommelzone. Het overige deel langs de Dommelzone wordt ingevuld door het centrumgebied van de wijk.

Aan de westzijde wordt de wijk begrensd door het groene en bosachtige gebied van Moorwijk met even ten noordwesten hiervan een villabuurt rondom de Halderheiweg (deelgebied 2). De rand van Selissenwal sluit op dit gebied aan met een parkachtig groengebied en een grote vijver. Aan de oostelijke zijde van dit gebied bevindt zich de Baandervrouwenlaan. In het gebied staan bouwstroken dwars op de Baandervrouwenlaan en met de kopse zijde naar de

parkachtige zijde gekeerd. Afwisselend betreft het twee recentelijk gerenoveerde stroken met appartementen in middelhoogbouw, twee stroken nieuwbouwappartementen en twee stroken met nieuwbouw eengezins rijenwoningen. De dwarse/haakse ligging resulteert erin dat het groen tot aan de Baandervrouwenlaan voelbaar is.

De wijk kent een groenstructuur die direct samenhangt met bovengenoemde hoofdstructuur. In het centrumgebied is groen van enige omvang aanwezig. Tussen de bebouwing langs de Baandervrouwenlaan aan de westrand van de wijk bevinden zich, afgewisseld met de ontsluitingsfunctie, groene open ruimten met waterpartijen. Daardoor kan een waardevolle relatie worden gelegd met het aangrenzende bosachtige woongebied Moorwijk. De rivier de Dommel en de oeverbeplanting zijn belangrijke natuurlijke elementen in de wijk.

De afgelopen jaren speelde een traject van revitalisering van de wijk. Deze revitalisering was ingegeven door leefbaarheidsproblemen in de wijk halverwege de jaren ’90 van de vorige eeuw. De wijk was in een neerwaartse spiraal terecht gekomen waarbij de problemen in hoofdzaak werden bepaald door een eenzijdige sociale structuur met gering economisch draagvlak en door een eenzijdig en moeilijk verhuurbare woningvoorraad. Deze situatie vormde aanleiding om in 1996 / 1997 een visie op te stellen met als doel de wijk te revitaliseren. De visie gaf als belangrijkste ontwikkelingsgebieden aan het centrumgebied van Selissenwal, de omgeving Baandervrouwenlaan en de omgeving Lindelust. De rest van Selissenwal werd getypeerd als beheergebied. Voor de beheergebieden werd bij het aanpakken van de problemen gebruik gemaakt van bestaande middelen binnen de begrotingen van bijvoorbeeld de gemeente en de woningbouwvereniging. Hierbij kan gedacht worden aan onderhoudsbudgetten voor gebouwen en de openbare ruimte.

Bij de revitalisering van het centrumgebied is de bestaande supermarkt aan de Van Beekstraat op de hoek met de Baanderherenweg uitgebreid. De appartementen boven de winkels aan de Van Beekstraat zijn gerenoveerd en er zijn nieuwe appartementen toegevoegd. De Maria Reginakerk, de scholen aan de Zonnehoek en de flats aan Den Tijber zijn gesloopt. Er worden in totaal vijf nieuwe bouwvolumes gerealiseerd met zes typen woningen en een wijkvoorzieningencentrum. Het wijkvoorzieningencentrum vormt de spil van het plan, met de realisatie van een school, een buurthuis, een kinderopvang en een peuterspeelzaal. Het handhaven en versterken van de detailhandel in het centrumgebied heeft voorop gestaan bij de planontwikkeling. Hiermee is een compact en herkenbaar centrumgebied gerealiseerd. De verschillende bouwvolumes zijn gesitueerd in een parkachtige omgeving in het hart van de wijk waarbij een forse impuls gegeven wordt aan het groen. Middels het Dommelpark wordt het hart van de wijk geïntegreerd met de Dommel. Het Dommelpark wordt op een informele wijze ingericht. Als landschapspark waarbij natuurlijke waarden een belangrijke rol spelen.

De revitalisering van het centrumgebied heeft ook geleid tot een herinrichting van de Baanderherenweg. Er is een breed wegprofiel aangelegd met parkeervoorzieningen in de middenberm. Tevens wordt de bebouwing aan de Baanderherenweg herontwikkeld. Momenteel worden de twee zuidelijke bouwblokken gerenoveerd tot moderne appartementencomplexen, zowel huur als koop. De drie noordelijk bouwblokken zijn recent gesloopt. Voor dit gebied zijn plannen in voorbereiding voor nieuwbouw in een gemengd programma van grondgebonden eengezinswoningen, atelierwoningen, stadswoningen en appartementen.

In Selissenwal zijn diverse woningen gerenoveerd. Het betreft onder andere woningen in de omgeving van de Poolsestraat, Adrianastraat, Frederik Jan Ottostraat en Hof ter Aa. Bij de renovatie van de woningen is op enkele eindwoningen een dakopbouw geplaatst. Het betreft de eindwoningen van de rijwoningen aan de Poolsestraat en in situaties waar een eindwoning op de kruising van twee wegen is gesitueerd. Het zorgt in de wijk voor een versterking van de beeldkwaliteit en de ruimtelijke structuur.

De diverse herstructureringsprojecten in Selissenwal hebben inmiddels geleid tot een verbetering van de sociaal-maatschappelijke situatie. De realisatie van projecten aan de Baandervrouwenlaan en in het centrumgebied hebben een belangrijke bijdrage geleverd aan een gezondere meerzijdige bevolkingssamenstelling. Bij de revitalisering in de omgeving van de Baandervrouwenlaan is de zelfwerkzaamheid van de buurtbewoners belangrijk gebleken. Deze kan ook naar de toekomst toe een belangrijke kruk zijn waarop buurt- en wijkbeheer blijven drijven.

De heldere ruimtelijke structuur van de wijk is als uitgangspunt genomen bij de revitalisering en biedt voldoende garanties voor een goed woon- en leefklimaat op langere termijn. Uitgangspunt voor de stedenbouwkundige hoofdopzet vormde ook de interactie van het structuurgroen met de dagelijkse woon- en leefomgeving. Ook komende vernieuwingen binnen de wijk zullen de ruimtelijke hoofdstructuur van Selissenwal moeten respecteren en de interactie met het structuurgroen versterken. De gebruiks- en belevingswaarde van de openbare ruimte zal flink opgewaardeerd moeten worden. Momenteel zijn plannen in voorbereiding voor herinrichting van het openbaar gebied van de wijk. Herinrichting is nodig omdat het openbaar gebied op diverse plaatsen in een slechte staat verkeert en het voldoet ook qua inrichting niet altijd meer aan de eisen van deze tijd.

2.3.4 Deelgebied 2, Villawijk

Dit deelgebied bestaat uit het bosachtig gebied dat in het noordelijk deel van het plangebied gelegen is. De Parkweg en de Halderheiweg vormen hier de belangrijkste ontsluitingswegen. De Parkweg sluit in het zuidwesten aan op de Eikenlaan en wordt hiermee verbonden met het sportpark. Richting het noordoosten loopt de Parkweg over in de Baandervrouwenlaan.
De Halderheidweg loopt in het westen over de Essche Heike, richting het oosten sluit ook deze weg aan de Baandervrouwenlaan.

De bebouwing in dit deel van het plangebied bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen in diverse architectonische vormgevingen. Het gaat hier onder andere om bungalows en vrijstaande woningen bestaande uit 1 tot 2 bouwlagen met kap. De belangrijkste functie in dit deelgebied is dan ook wonen. Ook het Kantorenpark Seliswoude (gelegen in het noord-oosten) maakt onderdeel uit van het deelgebied.

Het centrale gedeelte van dit deelgebied is dicht bebost en loopt hiermee vloeiend over in het noordelijk gelegen bosgebied Sparrenrijk. Het bosgebied en het groen in het plangebied vormen onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur. Zowel de oostzijde als de westzijde van dit deelgebied zijn zeer groen van aard maar minder dicht bebost als het centrale deel. In het gebied liggen een aantal vennen. Aan de Molenwijkseweg is een voormalig onderzoekslaboratorium gelegen van de landelijke gezondheidsdienst voor dieren. Dit gebouw

is momenteel leegstaand en voor de toekomst is hier woningbouw gepland. Herontwikkeling van dit gebied ten behoeve van woningbouw wordt voorzien in een afzonderlijk bestemmingsplan 'Sparrenlaene'. De percelen in het oostelijke gedeelte van het plangebied zijn ruimer en hebben een meer open karakter dan de percelen in het centrale gedeelte, hierdoor is dit gedeelte minder bebost en waardoor meer aangesloten wordt op de meer stedelijke bebouwingsvormen ten zuiden van dit gebied.

2.3.5 Deelgebied 3, sportpark

Dit deelgebied vormt het westelijk deel van het plangebied en is gelegen aan het spoor. Het betreft hier een gemeentelijke park "Molenwijk" met daarin diverse waterpartijen, recreatieve functies en sportfuncties/ voorzieningen. Door de ligging tussen het spoor en de woonwijken ten oosten van het deelgebied functioneert dit deel van het plangebied tevens als groene buffer tegen geluidsoverlast van het spoor. In het park zijn onder andere een voetbalvereniging, een tennisvereniging, een hockeyvereniging en een dierenwei te vinden. Daarnaast is ruimte voor paardensport (manege), handboogvereniging, duivensportvereniging en is een horecagelegenheid te vinden in het park.

De voetbalvereniging ODC maakt al vele jaren gebruik van twee van elkaar gescheiden accommodaties. Molenwijk (met twee velden, tribune en kantine) is de hoofdaccommodatie en op Essche Heike (drie velden met kantine en kleedwaslokalen) is vooral de jeugd actief. De vereniging is al geruime tijd (vanaf 1997) met de gemeente in overleg over de verplaatsing naar een centrale accommodatie. Het streven is er op gericht om de hele vereniging te vestigen op de locatie Essche Heike.

2.3.6 Deelgebied 4, Breukelen

De wijk Breukelen is gelegen in het zuidelijk deel van het plangebied en is qua structuur erg verschillend van de wijk Selissenwal. Waar Selissenwal, met zijn orthogonale structuur duidelijk een planmatig opgezette wijk is, is Breukelen ontstaan langs de oude uitvalswegen. Hierdoor is veel meer sprake van een vloeiende structuur en veel meer kleinschalige bebouwingsvormen (1 bouwlaag met kap) langs de oude wegen. Ook de waterlopen Smalwater en de Dommel dragen bij aan de vloeiende en ook groene structuur van de wijk.
De belangrijkste structuurdragers en ontsluitingswegen binnen de wijk zijn de Molenstraat/ van Voortweg, de Doornakkerlaan, de Jan van Brabantstraat en de Van Hornstraat. Ook de Baroniestraat, die tevens de zuidelijke grens van het deel- en plangebied vormt heeft een belangrijke ontsluitingsfunctie.

Naast de oude kleinschalige bebouwingsvormen zijn in de loop van de tijd ook diverse grotere bebouwingsblokken in Breukelen gerealiseerd. Het betreft hier onder andere appartementencomplexen aan de Van Hornstraat en de Annastraat. Naast de woonfuncties is in de wijk een grote diversiteit aan andere functies te vinden. Het betreft onder andere een VMBO-college (aan de Baanderheerenweg) en diverse zorgvoorzieningen/ complexen. Het betreft onder andere woon-zorgcentrum Simeonshof aan de Annastraat. Het complex is recent vernieuwd met zorgappartementen, sociale huurwoningen, dagverzorgingsplaatsen en bijbehorende voorzieningen. Daarnaast zijn binnen de wijk het verpleeghuis Liduina en het woon-zorgcentrum Molenweide gelegen. Beide hebben een relatie met het ziekenhuis/

polikliniek Liduina en zijn gelegen bij de Dommel. Ook bij deze twee complexen spelen vernieuwingstrajecten waarbij de zorg- en woonvoorzieningen worden aangepast naar de actuele eisen en wensen.

Aan de Baroniestraat staat het Ursulacomplex. Dit voormalige klooster wordt gebruikt voor diverse functies. In het gebouw zijn gevestigd de MIK kunsteducatie (centrum voor dans, muziek en theater), DELTA (Breda welzijnsinstelling), GGD en wooneenheden voor onder andere studenten. In de linkervleugel van het gebouw is recent een jongerencentrum gerealiseerd.

De hoofdgroenstructuur in de wijk bestaat voornamelijk uit de groene structuur rondom de Dommel en in mindere mate het Smalwater. Dit alles zorgt voor een zeer gevarieerde wijk met diverse bebouwingsvormen, functies en voorzieningen.

3 Relevant beleid

3.1 Nationaal beleid

Ruimtelijke ordening is een continu proces. Nieuwe bestemmingsplannen dienen daarom te passen binnen bestaand landelijk, provinciaal en lokaal beleid.

3.1.1 Nota Ruimte

Het landelijk beleid is verwoord in de Nota Ruimte (instemming door Tweede en Eerste Kamer op respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006). 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: 1 versterken van de internationale concurrentiepositie van Nederland, 2 bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, 3 borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en 4 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.

3.1.2 Nota Belvedere

In deze beleidsnota wordt een beleidsvisie uiteengezet met betrekking tot de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. Vervolgens worden de hieruit volgende maatregelen en voornemens weergegeven.
Het Dommeldal is één van de gebieden die in de Nota Belvedere zijn aangewezen. Het gebied strekt zich uit van de Belgische grens tot aan 's-Hertogenbosch. Het gebied bestaat uit het dal van De Dommel met zijbeken en omliggende gebieden die er historisch mee samenhangen. Hierbinnen is Boxtel één van de dorpen en steden die stedenbouwkundig helemaal op de Dommel geënt zijn. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen hier goed ingepast te worden.

3.1.3 Kaderrichtlijn Water

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

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

Om voldoende aandacht voor de waterkwantiteit en ook voor de waterkwaliteit in ruimtelijke plannen te garanderen, is de watertoets in het leven geroepen. Doel van de watertoets is het eerder en explicieter in het planproces betrekken van water. Hiertoe hebben rijk, provincies, gemeenten en waterschappen een "Bestuurlijke notitie Waterbeleid in de 21e eeuw"en een "Handreiking watertoets" ondertekend. In het kort betekent dit dat ten behoeve van de waterkwantiteit het principe: hergebruiken, vasthouden, bergen en afvoeren dient te worden gehanteerd, en voor de waterkwaliteit: scheiden, schoon houden en schoon maken.

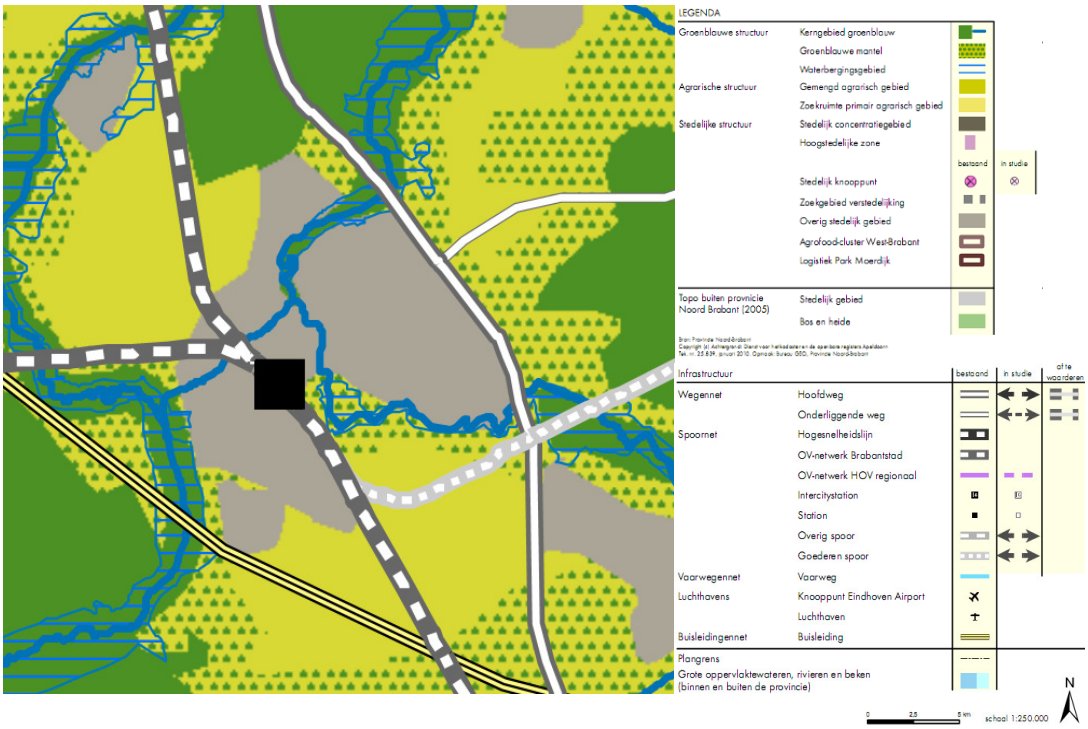
3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 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 vigerende 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 conserverend 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.



Figuur 7: uitsnede structurenkaart ontwerp-SVRO. Bron: provincie Noord-Brabant, 2010.

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 bouwmogelijkheden (nieuwvestiging) in beginsel niet gewenst is. Mede gelet op de verwachting dat veel agrarische bedrijven in de nabije toekomst de bedrijfsvoering beëindigen, is er voldoende ruimte voor hergebruik op de vrijkomende locaties. 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.

3.2.2 Verordening ruimte

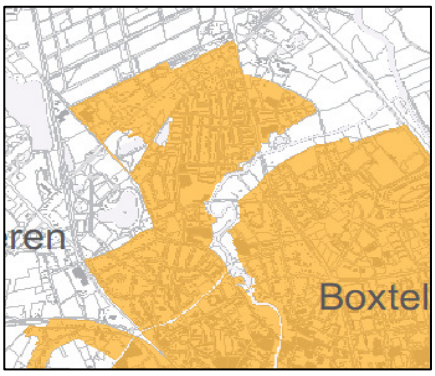
In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor de ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen gemeenten, provincies en rijk. Zo kan de provincie regels opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen: de provinciale planologische 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 1e 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. De Verordening Ruimte 2e fase zal in december worden vastgesteld.

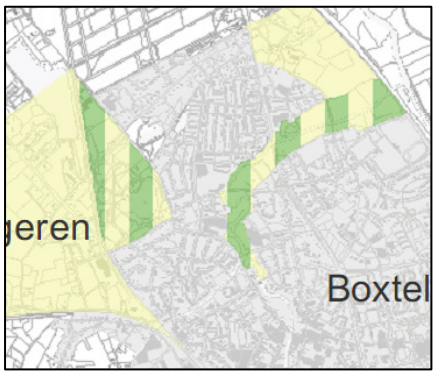
Op de relevante kaarten op de volgende pagina zijn de begrenzingen van de verschillende ruimtelijke functies weergegeven voor het plangebied Boxtel-Noord, zoals stedelijk gebied, landelijk gebied en de Ecologische Hoofdstructuur.

1. Bestaand stedelijk gebied
   Ten behoeve van de uitwerking van het bundelingsbeleid is het bestaand stedelijk gebied bepaald. 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. Bij de vaststelling van de Verordening ruimte 1e fase heeft Gedeputeerde Staten besloten het gebied ´Moorwijk´ niet langer aan te merken als Ecologische Hoofdstructuur maar als onderdeel van het bestaand stedelijk gebied.

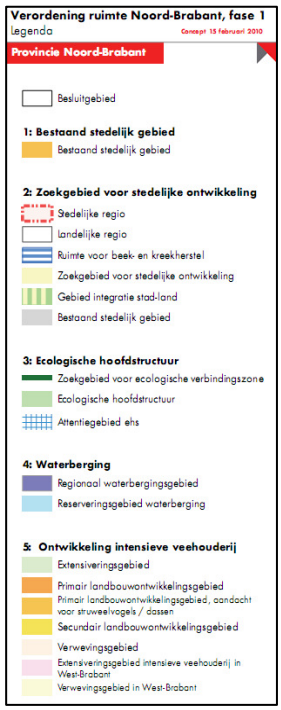
2. Zoekgebied stedelijke ontwikkeling
   Als nieuw ruimtebeslag buiten het stedelijk gebied nodig is, kan dit binnen de aangewezen zoekgebieden voor verstedelijking. Ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten worden meer bepalend voor de wijze waarop de (economische) dynamiek in de landelijke regio's haar plek krijgt. Onder specifieke voorwaarden is stedelijke ontwikkeling ook mogelijk in gebieden met bijzondere landschappelijke kwaliteiten, de zogenaamde gebieden integratie stad-land. Dergelijke gebieden liggen in het plangebied Boxtel-Noord zodat specifieke voorwaarden gesteld moeten worden aan ruimtelijke ontwikkeling.

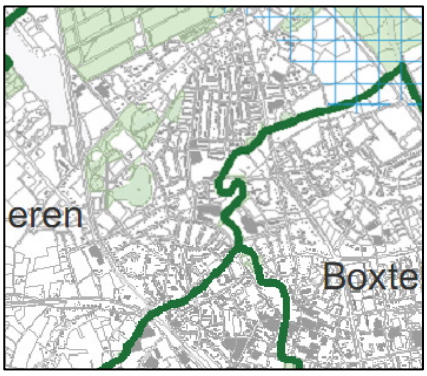


1. Bestaand stedelijk gebied

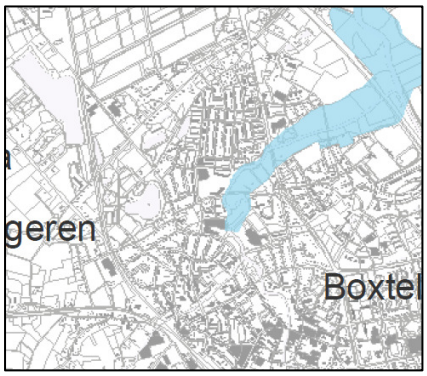


2. Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling





3. Ecologische hoofdstructuur



4. Waterberging

5. Reconstructie landelijk gebied

Figuur 6: uitsneden kaarten Verordening ruimte 1e fase.
Bron: provincie Noord-Brabant, 2010.

Bij de vaststelling van de Verordening ruimte 1e fase heeft Gedeputeerde Staten besloten het gebied ´Moorwijk´ niet langer aan te merken als Ecologische Hoofdstructuur maar als onderdeel van het bestaand stedelijk gebied. De kaarten 1. en 3. dienen door de Provincie hierop nog te worden gecorrigeerd.

3. Ecologische hoofdstructuur
   Binnen het plangebied Boxtel-Noord zijn gronden aangewezen als ecologische hoofdstructuur. Hiervoor geldt op basis van het Rijksbeleid (Nota Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kernmerken en waarden van het gebied. Hiertoe geldt het zogenaamde "nee, tenzij"-regime. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Zolang een dergelijke aantasting niet plaatsheeft, is er vanwege de ecologische hoofdstructuur geen grond om de activiteit geen doorgang te laten vinden. Bij de vaststelling van de Verordening ruimte 1e fase heeft Gedeputeerde Staten besloten het gebied ´Moorwijk´ niet langer aan te merken als Ecologische Hoofdstructuur maar als onderdeel van het bestaand stedelijk gebied.
   Enkele gebieden binnen Boxtel-Noord zijn aangewezen als attentiegebied EHS. Deze gebieden omvatten zowel de EHS (natte natuurparels) als een zone daaromheen. Voor de bescherming van de gebieden wordt een beschermingsbeleid gevoerd door middel van het hydrologisch stand-still beginsel.

4. Waterberging
   Waterbergingsgebieden worden ingezet om wateroverlast uit regionale watersystemen (beken, waterlopen) tegen te gaan. Voor de planologische regeling van de regionale waterbergingsgebieden en reserveringsgebieden waterberging en de begrenzing van deze gebieden is aangesloten bij de reconstructieplannen (correctieve herziening). In het plangebied Boxtel-Noord ligt een waterbergingsgebied waarmee rekening moet worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen. De stad-land benadering is daarom ook van toepassing op dit gebied.

5. Reconstructie landelijk gebied
   In het kader van de Reconstructiewet zijn concentratiegebieden aangewezen. Op grond van deze wet vindt er in de aangewezen gebieden een reconstructie plaats ter bevordering van de ruimtelijke structuur in het bijzonder met betrekking tot landbouw, natuur, bos, landschap, recreatie, water, milieu en infrastructuur en een verbetering van een goed woon- werk- en leefklimaat en van de economische structuur. Het plangebied Boxtel-Noord wordt omgeven door extensiveringsgebieden. Ontwikkelingsmogelijkheden voor intensieve veehouderij zijn daarbinnen uitgesloten.

3.2.3 Waterschapsbeleid Waterschap De Dommel

<u>Waterbeheerplan III, 'Krachtig water'</u>
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.

In het plan stelt het waterschap doelen voor de thema's: droge voeten, voldoende water, natuurlijk water, schoon water, schone waterbodems en mooi water. Onder ander worden de

gestuurde waterbergingsgebieden aangegeven, de ecologische doelen voor de natuurlijke inrichting en het beheer van de watergangen, het proces van samenwerking met gemeenten voor de waterketen en de vergroting van de waarde van water voor de mens vanuit recreatie, 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.

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.

Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk

Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas hebben in de notitie "Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk" (juli 2006) een definitie, randvoorwaarden en uitgangspunten gegeven voor Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. Daarbij is een vertaalslag gemaakt naar 5 toetsaspecten waaraan een plan of ontwikkeling getoetst kan worden.
Aandacht voor wateroverlast, veiligheid, waterkwaliteit en inrichting van watersystemen is vanaf de start van de ruimtelijke plan- en besluitvorming van groot belang om tot gewenste gezonde en duurzaam ingerichte watersystemen te komen. Het instrument "watertoets" biedt de mogelijkheid vroegtijdig te anticiperen op ruimtelijke ontwikkelingen door ruimtelijke plannen onder meer te toetsen aan "hydrologische neutraliteit" conform het waterbeleid. De beleidsnotitie maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Het bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische consequenties te compenseren (binnen de ontwikkeling).

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 ontplooien 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 Scheepvaartverkeerwet een algemeen vaarverbod afgekondigd en tegelijkertijd zijn het Verkeersbesluit Vaarwegen en de beleidsnota Nautisch Beheer vastgesteld. De beleidsnota Nautisch Beheer is herzien in maart 2004, het Verkeersbesluit Vaarwegen is herzien in mei 2010. Het herziene Verkeersbesluit brengt geen verandering in de bestaande mogelijkheden om te varen in het beheergebied van Waterschap De Dommel. Doel van de herziening was om de regels met betrekking tot het varen in overeenstemming te brengen met nieuwe wet- en regelgeving.

In de nota Nautisch Beheer en het Verkeersbesluit Vaarwegen worden 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.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Plus

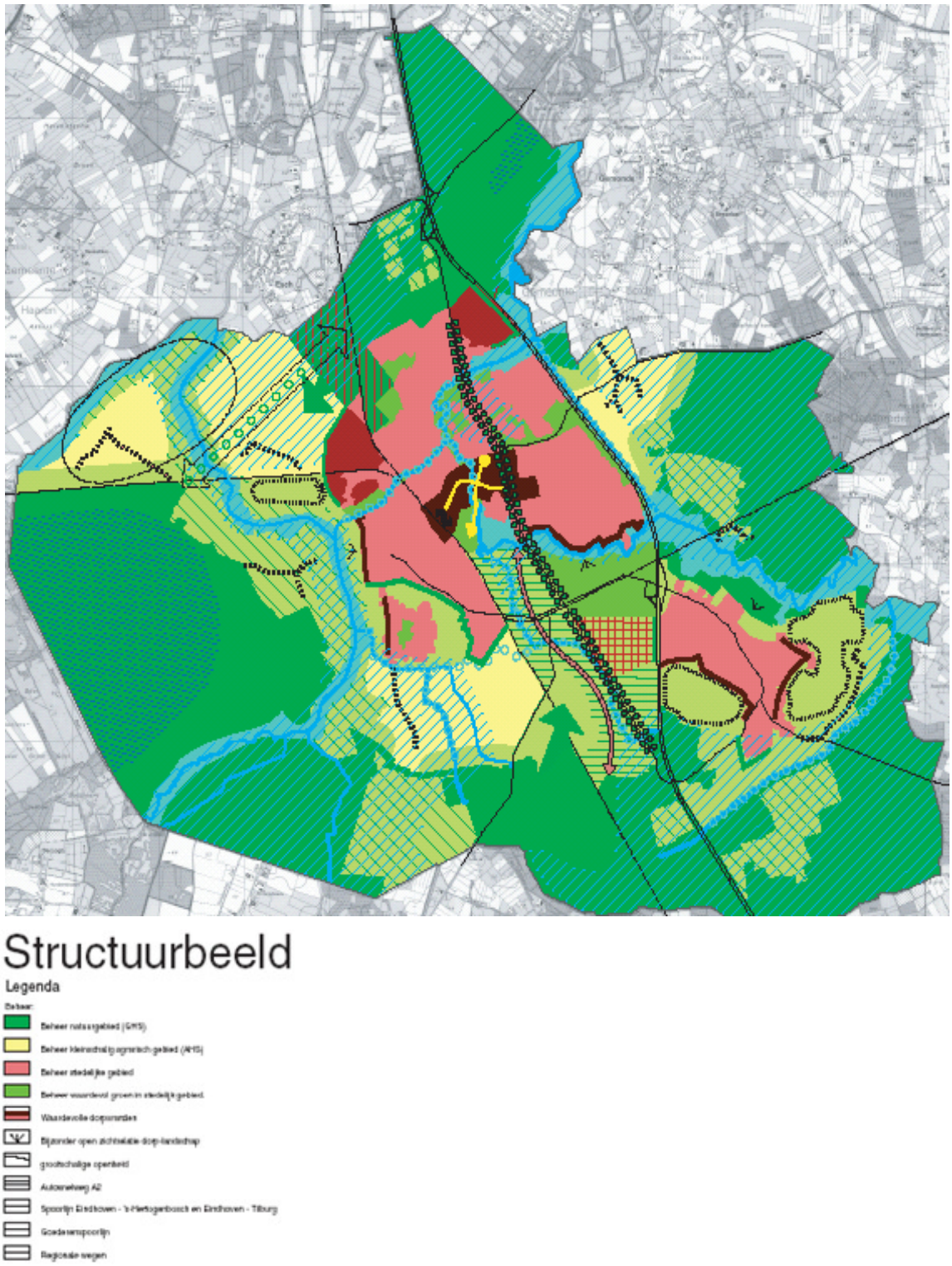
In de Structuurvisie Plus (vastgesteld 24 januari 2002) zijn de ruimtelijke kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden van de gemeente Boxtel in beeld gebracht. De visie dient als toetsingskader voor ruimtelijke plannen en als leidraad bij toekomstige ontwikkelingen.
De gemeente kiest voor versterking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

Voor Boxtel-Noord wordt in het Structuurbeeld een aantal uitgangspunten genoemd die gericht zijn op een versterking van bestaande ruimtelijke kwaliteiten:

- beheer waardevol groen in stedelijk gebied (groen langs de Dommel, Den Bergh; groen Leysenven en Moorwijk, Parkweg) Dit zijn groene gebieden in en bij het stedelijk gebied, die van belang zijn voor de ruimtelijke geleding tussen de verschillende stedelijke fragmenten. Gestreefd wordt naar beheer en versterking van natuurlijke en landschappelijke waarden en verbetering van de gebruiksmogelijkheden voor de bewoners van het stedelijk gebied.



Figuur 8: Structuurbeeld uit de StructuurvisiePlus

- versterking ruimtelijke begeleiding Noord-Zuidas (Bosscheweg-Brederodeweg): de noord-zuidas loopt als een lange laan van landgoed naar landgoed en verschiet steeds van karakter door de diversiteit van de gebieden aan de as. Gestreefd wordt naar een versterking van het 'laan' karakter. Dit betekent dat plaatselijk herprofilering nodig kan zijn. De Noord-Zuid As kan gezien worden als 'stedelijk' element in het verder 'dorpse' Boxtel. Dit karakter kan versterkt worden door bijzondere gebouwen aan deze as te ontwikkelen in het stedelijk gebied. De vormgeving daarvan is van groot belang.;
- versterking stadsparkkarakter in aansluiting op het Leysenven (park Molenwijk en Essche Heike);
- ontwikkeling natte-ecologische verbindingszone (Dommel en Smalwater);
- versterking van de kwel ten oosten van de Dommel (Den Bergh en Liduina)

Het plangebied is grotendeels aangegeven als stedelijk beheergebied. Dit betekent dat, afgezien van de ontwikkelingsplannen, in het plangebied volstaan kan worden met normaal stedelijk beheer.

De ambitie is de economische structuur in de gemeente te versterken en te verbreden. Daarbij wordt gestreefd naar gedifferentieerde werkmilieus, die ruimte bieden aan startende bedrijven en gewenste bedrijfsverplaatsingen mogelijk maken. In uitbreidings- en herstructurerings-plannen moet rekening gehouden worden met de toekomstige ruimtevraag van voorzieningen. Daarbij wordt gestreefd naar een multifunctioneel gebruik van de ruimte. Relatief grootschalige functies zouden zoveel mogelijk langs de Noordzuid-as moeten worden gesitueerd.
De gemeente streeft, in aansluiting op het provinciaal beleid, zoveel mogelijk naar beperking van vermijdbaar autogebruik.

Ten aanzien van het waterbeleid wordt aangesloten bij het beleid van het waterschap met betrekking tot verdroging en wateroverlast. Gestreefd wordt naar de ontwikkeling van zo natuurlijk mogelijke beekdalen:

- meanderen en profielaanpassing Smalwater en Dommel ten noorden van Boxtel;
- vergroten mogelijkheden inundatie beekdalen;
- ontwikkeling natuurvriendelijke beken;
- versterken kwel en infiltratie.

3.3.2 Boxtel 2020, duurzaam en dynamisch centrum in het Groene Woud

De strategische visie 'Boxtel 2020, duurzaam en dynamisch centrum in het Groene Woud' geeft aan in welke richting Boxtel zich in de periode 2010 – 2020 verder wil ontwikkelen. De visie is op 14 juli 2009 door de gemeenteraad vastgesteld. De strategische visie is verwoord in zes ambities:

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.

In de visie zijn doelen en acties opgesomd om invulling te geven aan de geformuleerde ambities. Een paar ruimtelijk relevante doelen zijn hieronder aangegeven.

- De gemeente is vooruitstrevend op het gebied van duurzaam bouwen. Dit komt onder andere tot uiting in het stellen van hogere eisen aan nieuwbouwwoningen dan wettelijk voorgeschreven waar het gaat om materiaal- en energiegebruik.
- Voldoende woningen en goede woningen in alle kernen: het totaal aantal te bouwen woningen tot 2020, voor mensen van "binnen" en "buiten" Boxtel, betreft 1.400 woningen. Hiervan kunnen er zo'n 650 gebouwd worden binnen de kernen zonder dat de leefbaarheid door een te grote dichtheid wordt aangetast.
- De bestaande woningvoorraad moet van een kwalitatief goed niveau blijven.
- Er moet worden voorzien in de veranderende vraag naar woningen.
- Er moet gestreefd worden naar meer diversiteit in woonmilieus, om zodoende maatschappelijke segregatie tegen te gaan.
- Een kwalitatief hoogwaardig woonklimaat vraagt om een goed beheer en onderhoud van de openbare ruimte. Het groene imago dat Boxtel als centrumgemeente in het Groene Woud heeft vraagt ook om een duidelijke vertaling van dit groene imago naar het gebied binnen de bebouwde kom.

3.3.3 'Samen verder: de burger centraal' beleidsprogramma 2010 – 2014

De strategische visie 'Boxtel 2020: duurzaam en dynamisch centrum in Het Groene Woud' vormt de basis voor het nieuwe beleidsprogramma 2010 – 2014. Het beleidsprogramma is een eerste aanzet op tot uitvoering van de strategische visie te komen. De krachten zullen gebundeld moeten worden om in moeilijke tijden goede resultaten te kunnen boeken, zodat de doelen van de strategische visie dichterbij worden gebracht.

Ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling wordt aangegeven dat een goede ruimtelijke planning van groot belang is om alle ontwikkelingen die in de strategische visie en het beleidsprogramma staan opgesomd, mogelijk te maken. Eén van de instrumenten daartoe zijn bestemmingsplannen: deze zijn er op gericht om de ruimtelijke kwaliteit vast te leggen en te bevorderen. In de komende jaren zullen de bestemmingsplannen geactualiseerd moeten worden. Op basis van de nieuwe wet Ruimtelijke Ordening streeft de gemeente naar negen grote actuele conserverende bestemmingsplannen. Boxtel-Noord vormt een van deze plannen. Via een gerichte aanpak per bestemmingsplan en via structurering van de aanpassingen, streeft de gemeente er naar om de bestemmingsplannen volledig actueel te hebben voor het einde van de beleidsperiode.

3.3.4 Nota duurzame ontwikkeling 2008

Duurzame ontwikkeling betekent voor Boxtel, zorgen voor een evenwichtige balans tussen de economische, sociale en milieuaspecten van activiteiten. De gemeente gaat bij haar handelen altijd uit van gelijkheid en wederkerigheid. Daarnaast betekent duurzame ontwikkeling in Boxtel dat een gelijke of betere aarde ontstaat door het handelen binnen de gemeente. Duurzame ontwikkeling betekent voor Boxtel het zorgen voor het 'hier' en 'nu' en het zorgen voor 'daar' en 'later'. Duurzame ontwikkeling richt zich dus duidelijk niet alleen op het eigen gebied, de eigen mensen en bedrijven maar kent een mondiaal aspect (daar) en een toekomstaspect

(later). Het is een continu proces en geen momentopname, ons handelen gaat immers ook continu door.

In Boxtel wordt al op een hoog niveau aan duurzame ontwikkeling gewerkt. Uitgangspunt voor het beleid is het versterken van de huidige waarden en krachten, het benutten van de kansen en het verspreiden van de kennis hierover. Boxtel zal zich dus expliciet niet beperken tot alleen maar compensatie. De bijdrage die Boxtel wil leveren betreft een wezenlijke verbetering in leefomgeving, in begrip en in balans tussen verschillende mensengroepen onderling, mens en natuur, mens en bedrijf en bedrijf en natuur. Boxtel is zoekende naar het maximale wat ze binnen haar eigen mogelijkheden kan doen en wil dit ook realiseren.

De Nota duurzame ontwikkeling 2008 dient als rode lijn te worden gehanteerd voor het handelen van Boxtel als overheid. De nota beschrijft hiermee zo concreet mogelijk de grote lijnen waarmee duurzaamheid op onderdelen in bepaalde beleidsthema's kan worden overgenomen. Het draagt voorbeelden en actiepunten aan die in het specifieke beleid dienen te worden toegepast. Gegeven de technologische ontwikkelingen en gegeven de wenselijke tijd om actiepunten uit te voeren wordt is de nota vastgesteld voor een periode tot en met 2015.

Ruimtelijke plannen en planvorming vormen de stedenbouwkundige basis van nieuwe wijken. Door vroegtijdig rekening te houden met aspecten als zichtlocaties op bedrijventerreinen, bereikbaarheid, zongerichtheid in woningbouw en mogelijkheden voor alternatieve energiebronnen kan in de planvorming voor zowel burgers als bedrijven veel winst behaald worden. In de nota wordt aangegeven dat bij ruimtelijke plannen onder andere ingegaan moet worden op bereikbaarheid, beeldkwaliteit, veiligheid, kwaliteit en cultuurhistorie.

In de nota wordt aangegeven dat op het thema duurzaamheid het bestemmingsplan de mogelijkheid geeft om:

- bepaalde activiteiten te weren;
- te zorgen voor een goede balans in: natuurwaarden, waterbeheer, bodem- en luchtkwaliteit;
- kaders aan te geven voor mobilitietsvraagstukken;
- planregels op te nemen om duurzame energie installaties te ontwikkelen.

Voor nieuwbouw specifiek zijn er actiepunten geformuleerd. In plannen voor wijken en bedrijventerreinen moet de toekomstige energie besparing en duurzaam gebruik van de nieuwe locatie worden beschreven. Energie, duurzaam gebruik en versterking van natuurwaarden zijn standaard paragrafen in de ontwerpplannen. Voor een nieuwbouwwijk of een inbreidingslocatie van meer dan 150 woningen moet een energievisie worden opgesteld. Voor kleinere gebieden kan volstaan worden met een minder uitgebreid onderzoek naar de mogelijkheden voor energie-infrastructuur en energiekoppelingen. Ook de beeldkwaliteit houdt rekening met de mogelijkheden voor actieve en passieve zonne-energie en duurzaam bouwen.

Tot op heden wordt voor nieuwbouw van woningbouw en utiliteitsbouw de maatlat voor duurzaam bouwen (maatregelenlijst groenfinanciering) gebruikt. Dit dient geactualiseerd en vastgelegd te worden. In de nota wordt voorgesteld om het toetsingsinstrument GPR gebouw te gebruiken. Hierbij worden naast energie ook materialengebruik, water, gezondheid,

woonkwaliteit (gebruikskwaliteit) en afval getoetst. Voor nieuwe gebouwen wordt een hoge eis voorgesteld van 7,5 (vergelijkbaar met 150 punten van de groenfinanciering). Hiernaast wordt een minimum eis voor een score van een 7 in het thema energie en het thema woonkwaliteit vastgelegd. Bovendien dient de ambitie op termijn parallel aan het rijksbeleid te worden geactualiseerd. Het Rijk zal de EPC normen in de toekomst verder aanscherpen. In 2010 wordt de EPC norm 0,6 en in 2015 wordt deze 0,4.

3.3.5 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 begrenzingen 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 vervuilingsbronnen 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.

3.3.6 Inrichtingsvisie Dommel en Smalwater (1999); "groene levensader door Boxtel"

Het doel van deze visie is om een totaalbeeld te geven van de ecologische verbindingszones Dommel en Smalwater door Boxtel. Hierin wordt aangegeven op welke manier de ecologische functie gecombineerd kan worden met de stedenbouwkundige en recreatieve functies van beide stromen. De visie dient als uitgangspunt voor de ruimtelijke ontwikkeling.

Het concept van de landschappelijke insteken (Strategische visie Boxtel 1997) is daarbij één van de belangrijkste beleidsuitgangspunten voor de gemeente.

De stroomgebieden van de Dommel en Beerze (Smalwater) kenmerken zich door specifieke terreintypen (beekdalgraslanden, moerasjes, bossen) met veelal bijzondere planten- én diersoorten. De bebouwde kom van Boxtel ligt enerzijds rond de zuidnoord-stromende Dommel, anderzijds vormt het Smalwater in Boxtel een kortsluiting tussen de Dommel en Beerze (oostwest-verbinding). De trajecten van de Dommel en het Smalwater in Boxtel bieden kansen voor realisatie van de ecologische verbindingszones maar er zijn tegelijkertijd diverse knelpunten aanwezig.

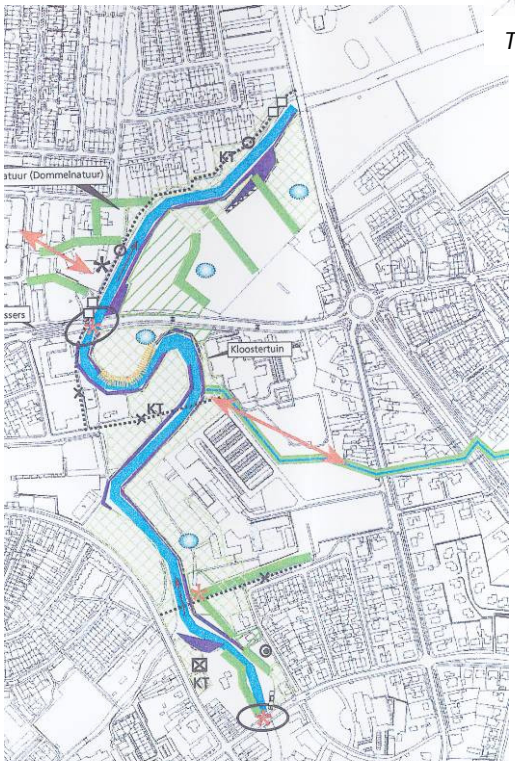
Aan de hand van doelsoorten, zoals bijvoorbeeld Gewone dotterbloem, Wilgen, Waterspitsmuis, Kamsalamander en Kleine ijsvogelvlinder, zijn eisen geformuleerd waaraan de ecologische verbindingszones moeten voldoen. Tevens zijn de stedenbouwkundige en recreatieve wensen (ontwikkelingen) in kaart gebracht en zijn ruimtelijke ontwikkelingen getoetst aan de doelstellingen van de ecologische verbindingszones. Het blijkt dat de Dommel door Boxtel voor een groot aantal doelsoorten kan functioneren als ecologische verbindingszone. Voor de oostwest-kortsluiting tussen de Dommel en Beerze zijn in het Smalwater-traject knelpunten aanwezig die voor bepaalde doelsoorten een te grote barrière vormen. De genoemde oostwest-verbinding kan mede gestalte worden gegeven ten zuiden van Boxtel via de aanvullende verbindingszone Blauwhoefseloop/Heerenbeek.

Door realisatie van de ecologische verbindingszones worden drie van de vijf landschappelijke insteken in Boxtel functioneel voor natuur maar wordt bovendien recht gedaan aan cultuurhistorische waarden. De belangrijkste maatregelen voor realisatie van de ecologische verbindingszones zijn:

<u>Voor natuur:</u>

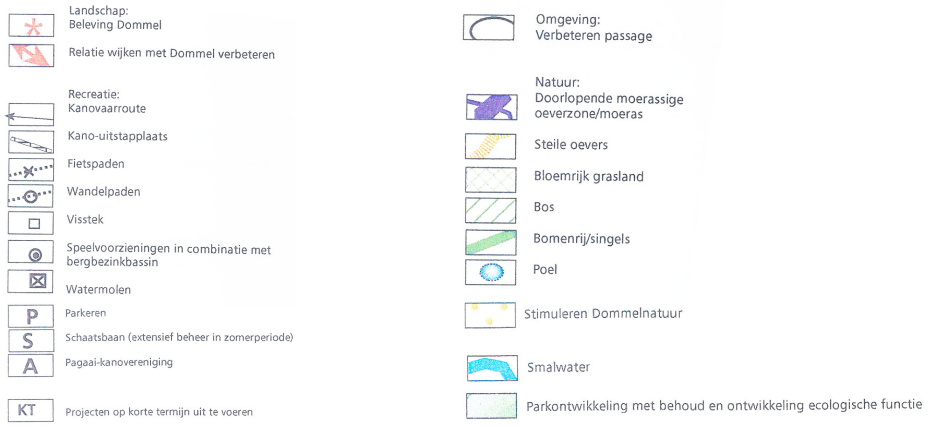
- het ontwikkelen van een doorlopende moerassige oeverzone langs de Dommel en Smalwater.
- Het ontwikkelen van stapstenen van de terreintypen moeras, bloemrijk grasland, bos/struweel, ruigte en poelen;
- het passeerbaar maken van 'harde' barrières (looprichels).

Traject: Bosscheweg/ omleidingskanaal



Traject: Mgr. Wilmerstraat - Bosscheweg

Traject Smalwater: Spoorlijn Boxtel/ Den Bosch - Dommel



Figuur 9: De relevante trajecten uit de Inrichtingsvisie Dommel en Smalwater

Voor landschap:

- het behouden en ontwikkelen van karakteristieke beekdalbeplantingen;
- behouden en accenmeren steilranden;
- omvormen gebiedsvreemde opstanden;
- aansluiting van wijken op water. (integratie wijken -Dommel en Smalwater).

Voor bodem en water:

- handhaven van de waterhuishoudkundige functies;
- opheffen barrières voor waterorganismen.;
- verbeteren water- en bodemkwaliteit.

Voor recreatie en leefkwaliteit:

- vergroting van de belevingswaarde van de Dommel en het Smalwater.
- verbeteren en ontwikkelen van diverse, recreatieve routes voor kanovaarders, fietsers en wandelaars.
- het aanleggen van goed bereikbare visplaatsen.

Op korte termijn is al een aantal onderdelen van de ecologische verbindingszones te ontwikkelen. Realisatie van de verbindende functie van de Dommeltrajecten geniet prioriteit, gezien het feit dat hierdoor de migratiemogelijkheden voor de verschillende doelsoorten op de oost-west (west-oost) verbindingen tussen de beekdalen van de Dommel en de Beerze verder worden verbeterd.

Het plan verdeeld het stroomgebied van de Dommel en het Smalwater in verschillende trajecten. De trajecten die in het kader van het bestemmingsplan relevant zijn, zijn:

- traject Bosscheweg - samenvloeiing Dommel/ omleidingskanaal;
- traject Mgr. Wilmerstraat - Boscheweg;
- traject smalwater, spoorlijn Boxtel/ Den Bosch - Dommel.

Op de vorige pagina zijn de verschillende kaartbeelden weergegeven waarop de ontwikkelings-uitgangspunten voor de betreffende trajecten op aangegeven staan.

3.3.7 Ontwerp uitwerkingsvisie en inrichtingsplan van Dommel en Smalwater door Boxtel 2007

Deze uitwerkingsvisie sluit aan op de Groene Levensader door Boxtel en de StructuurvisiePlus en geeft een concrete invulling van de beoogde herinrichting van de beekdalen van Dommel en Smalwater door Boxtel. De hoofddoelstelling bestaat uit:

- beekherstel, inclusief het opheffen van barrières voor de vismigratie. De Dommel moet weer karakter krijgen, refererend naar de oorspronkelijke robuustheid en beekdynamiek;
- realisatie van een ecologische verbindingszone voor zowel de watergebonden als de waterbegeleidende soorten, inclusief het opheffen van versnipperingsknelpunten;
- de hoofddoelstellingen dienen integraal gerealiseerd te worden. Dit wil zeggen dat naast het inrichtingsplan ook andere beleidsdoelen van het waterschap of andere overheden meegenomen worden als nevendoelen. Deze nevendoelen betreffen cultuurhistorische, recreatieve, leefkwaliteitsen stedenbouwkundige aspecten.

Naast de inhoudelijke doelen zijn enkele randvoorwaarden voor de visie benoemd. Deze zijn als volgt:

- geen negatieve beïnvloeding van het stedelijk water ((grond)wateroverlast, riolering, water op straat);
- voorkomen van water tekorten;
- waterbodemsanering volgens het vigerend beleid van het waterschap;
- aansluiten bij het karakter van het gebied, met name landschappelijk en cultuurhistorisch, waarbij de Dommel weer als dragers voor zowel de bebouwde kom als het aangrenzende buitengebied van Boxtel moeten gaan fungeren;
- integrale invulling van alle belangen, met name recreatief en visueel-ruimtelijk;
- de Dommel en Smalwater moeten weer worden tot waterlopen voor de bewoners van Boxtel en met een zodanige uitstraling dat iedere inwoner van Boxtel hier trots op kan zijn;
- invulling van de gewenste doelstellingen, maar flexibiliteit bij de exacte uitvoering van de verschillende onderdelen;
- duurzame en kosteneffectieve invulling van het beheer en onderhoud.

De inrichtingsvisie wordt verdeeld over 4 bouwstenen:

- de Dommel als dynamische beeksysteem; met de herinrichtingsmaatregelen wordt met name voor de Dommel door Boxtel een herstel in de richting van een natuurlijke afvoerdynamiek in gang gezet. Waar de ruimte beschikbaar is, wordt de Dommel weer in volle omvang en oude glorie hersteld. De oude buitencontouren worden weer opgezocht om de Dommel een robuust karakter te geven. Hierdoor is het tevens mogelijk om de Dommel onder 'normale' omstandigheden weer de hoofdwaterloop te laten zijn en de waterverdeling tussen het Omleidingskanaal en de Dommel hierop af te stemmen;
- de Dommel en Smalwater als dragers van de ecologische verbinding; het streefbeeld voor de Dommel en Smalwater bestaat uit een blauw/groen lint door Boxtel. Het 'blauwe' lint bestaat uit een voor vis optrekbaar beeksysteem, waarbij de natuurlijke oevers bestaan uit een afwisseling van steilere en vlakkere delen. Ze vormen een leefgebied voor planten en dieren. De beek zelf kent diverse habitattypen, waaraan ook weer verschillende soorten(groepen) zijn gebonden. De afwisseling in flauwe en steile taluds, verschillen in stroomsnelheid en lokaal bomen/struiken langs het water zorgen voor typische beekhabitats als slib, detritus, grof zand, dood hout, levend hout en steil talud;
- De Dommel en Smalwater als dragers van het beekdallandschap; door herstel van de oorspronkelijke breedte en het robuuste karakter, wordt de Dommel weer de drager van het karakteristieke beekdallandschap. Dit betekent een verdere ontwikkeling van de landschappelijke dragers met kenmerkende landschapelementen zoals knotwilgenrijen en elzen. Natuur- en gebruiksgroen zijn geïntegreerd. Hiermee wordt niet alleen een landschappelijk en natuurdoel gediend maar wordt de belevingswaarde voor de bewoners van Boxtel vergroot. De cultuurhistorische elementen worden zoveel mogelijk behouden en de aan Dommel en Smalwater verbonden elementen worden zo mogelijk meer zichtbaar gemaakt.
- De dommel als recreatieve drager; de zichtbaarheid van de Dommel wordt weer hersteld. Het profiel van de Dommel wordt weer open water tot aan zijn

oorspronkelijke insteken, zoals kenmerkend voor deze typische Brabantse beek. De strook aan opgaande vegetaties in de oeverzone krijgt weer zijn oorspronkelijke beperkte ruimtebeslag. Door de profielverbreding en het inperken van de breedte van de oevervegetaties wordt ook de zichtbaarheid en beleefbaarheid van de Dommel vergroot. Op meerdere plekken kan weer tot aan de oevers van de Dommel worden gelopen en wordt de Dommel binnen de stedelijke contouren weer als een toegevoegde kwaliteit ervaren.

3.3.8 Woonvisie 2010 – 2014, gemeente Boxtel

In deze Woonvisie beschrijft de gemeente Boxtel haar woonbeleid tot en met 2014. De Woonvisie geeft de richting aan waarin de gemeente het wonen in Boxtel wil vormgeven. De huidige stand van het wonen in Boxtel wordt geschetst, evenals verwachte ontwikkelingen en trends, met oplossingen voor vraagstukken die er nu zijn. In de Woonvisie is de langetermijnopgave verbonden met de problematiek van dit moment.

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

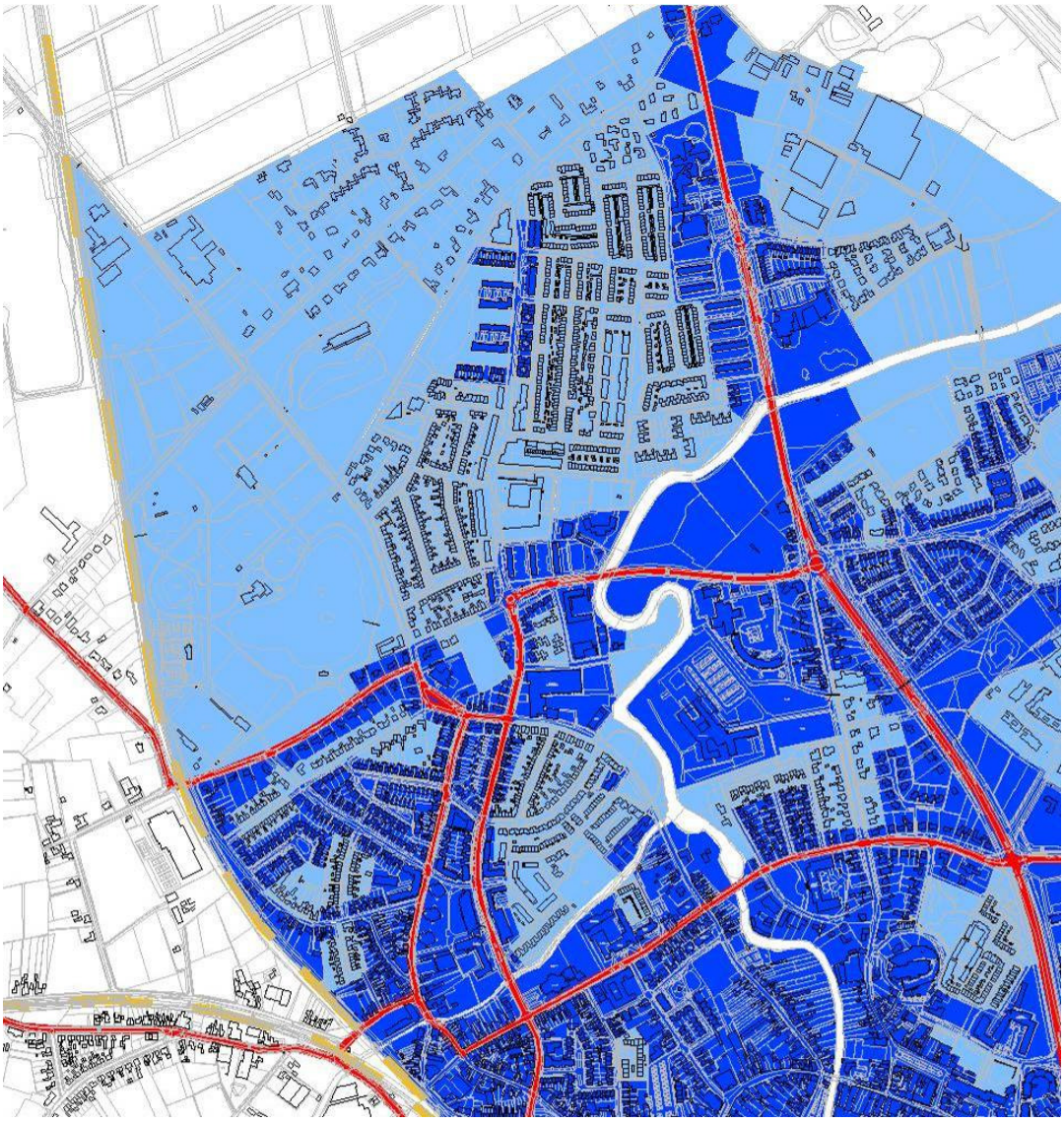
- binnen een gedifferentieerd aanbod voldoende woningen in de nieuwbouw voor starters en senioren in koop- en huursector bouwen;
- voldoende woningen voor starters en senioren in de bestaande huurwoningenvoorraad creëren. Dit door aanpassing en 'labeling' van daarvoor in aanmerking komende delen van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

3.3.9 Welstandsnota Boxtel

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. In Boxtel-Noord gelden de twee hoogste niveaus:

<u>Donkerblauw: Niveau 1</u>

- gebieden met hoge cultuurhistorische, architectonische, landschappelijke of stedenbouwkundige waarde;
- individuele monumenten en directe belendingen;
- toegangswegen;
- nieuw te ontwikkelen gebieden waarvoor een hoog ambitieniveau is vastgelegd in het stedenbouwkundig plan of beeldkwaliteitplan.



Figuur 10: Uitsnede Welstandskaart Kom Boxtel, welstandsniveaus

In Boxtel-Noord hebben een hoog welstandsniveau:

1. Het gebied tussen Smalwater en de Baroniestraat
2. De oude bebouwingsstructuur van Breukelen
3. De nieuwbouw tussen de Van Hornstraat en Annastraat
4. Speelmanstraat-de Tijvert
5. Ronduutje en Leenhoflaan
6. Zone Bosscheweg-Brederodeweg (incl. Lindenlust)
7. Molenweide-Liduinahof-Molenhof
8. Den Bergh
9. Heerewaerde (centrumgebied) en Baanderherenweg
10. Baandervrouwenlaan-Parkweg

Lichtblauw: Niveau 2
Gebieden die om een zorgvuldige afstemming vragen van nieuwe ingrepen. Van toepassing op de meeste coherente woon-, werk- en leefomgevingen. In Boxtel-Noord betreft dit alle overige gebieden.

Welstandstoetsing dient alleen betrekking te hebben op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkelingen daarvan. Als het bestemmingsplan een bouwwerk toestaat, kan dit welstandshalve niet meer afgewezen worden op basis van plaatsing en maatvoering. Hierbij moet onderscheid gemaakt worden in 'relatieve' normen (d.w.z. niet uitputtend, bijvoorbeeld

ten aanzien van de plaatsing van gebouwen) en 'absolute' normen (bijvoorbeeld een maximaal toegestane nokhoogte). Absolute normering in het bestemmingsplan dient bij de welstandstoetsing zonder meer in acht worden genomen; er mogen dan geen beperkende welstandseisen worden gesteld.
Bij relatieve bouwmogelijkheden kan het welstandstoezicht ten opzichte van het bestemmingsplan wel aanvullend werken , mits de bouwmogelijkheden niet geheel teniet gaan en duidelijk is dat normering niet bewust is weggelaten, hetgeen dan moet blijken uit het bestemmingsplan.
Welstandscriteria kunnen wel een aanvullende werking hebben op het geregelde in het bestemmingsplan.

Van belang voor het bestemmingsplan is verder dat er met het oog op stedenbouw en welstand in een aantal gevallen verschil moet worden gemaakt tussen het bouwen aan de voorkant of achterkant van een gebouw. Vanuit welstandsoptiek is het bouwen aan de voorkant in het algemeen kwetsbaarder dan het bouwen aan de achterkant.

De in de welstandsnota opgenomen 'sneltoetscriteria' voor veel voorkomende kleine bouwplannen hebben betrekking op de visuele hoedanigheid van het bouwwerk.

3.3.10 Monumentenbeleid

In 2001 heeft de gemeente Boxtel haar monumenten opnieuw geregistreerd en vastgesteld. Het gaat hierbij niet alleen om het aangeven van de rijksmonumenten binnen de gemeente maar ook om het vastleggen van de gemeentelijke monumenten, beeldbepalende objecten en beeldondersteunende objecten. De gemeente heeft een lijst opgesteld waar alle objecten van waarde zijn vermeld.
De binnen de grenzen van het onderhavige plangebied voorkomende rijksmonumenten zijn alle objecten behorend tot de jongere bouwkunst en stedenbouw (1850-1940) en hebben in 2001 de status van Rijksmonument verworven en genieten daardoor bescherming vanwege de Monumentenwet 1988.
In 2005 is de gemeentelijke Monumentenverordening herzien vastgesteld. Naast rijksmonumenten worden daarin onderscheiden gemeentelijke monumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten, beschermde gevelwanden en beeldbepalende panden en beeldbepalende objecten onderscheiden.

De Rijks- en gemeentelijke monumenten kennen wettelijk een strengere bescherming dan de overige categorieën omdat voor de eerst genoemden geen bouwvergunningvrije en lichtvergunningplichtige werken gelden.

3.3.11 Bomenbeleidsplan 2007

De gemeente Boxtel heeft beleid opgesteld voor de monumentale en bijzondere bomen binnen haar gemeente: 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 openabre 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 od 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 betreft 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.

3.3.12 Buitenspelen.kom, Speelruimteplan gemeente Boxtel

Het Speelruimteplan van Boxtel is een handleiding hoe spelende kinderen hun plek te geven en ontmoetingen mogelijk te maken. De gemeente beschrijft beleidsmatig waarom spelen belangrijk is en dat er meerdere vormen van spelen zijn. Het formele spelen krijgt haar plaats, het informele spelen en het avontuurlijk spelen. Bij het inrichten en beheren van de openbare ruimte moet de bespeelbaarheid in ogenschouw worden genomen.

Spelen is meer dan het aanleren en doorontwikkelen van motorieke en sociale vaardigheden. Spelen is ook ontmoeten van kinderen met verschillende achtergronden en voor kinderen van verschillende leeftijden. Spelen is ook ontmoeten van kinderen, jongeren, ouders en ouderen. Spelen is daarmee een belangrijke sociale factor die mensen bindt.

Met het speelruimteplan wil de gemeente buurtbewoners een handboek geven zodat zij spelen in hun buurt en in hun straat kunnen ontwikkelen. In het speelruimteplan staan de randvoorwaarden waaraan de verschillende speelplekken moeten voldoen om er voor te zorgen dat er een voldoende breed aanbod is. Daarbij laat de gemeente buurtbewoners en kinderen voldoende ruimte om de speelplekken naar eigen wensen daadwerkelijk in te vullen.

Voor Selissenwal is aangegeven dat zowel de informele als formele speelruimte minimaal is. Er is al wel een kleine toename aan kinderen te zien in de wijk. Het zaak om de speelruimte snel in te richten. Een geschikte ruimte hiervoor is achter de woningen in het centrumgebied. Hier zouden sport-, ontmoetings- en speelvoorzieningen moeten komen voor alle leeftijden.
Van de overige plekken in de wijk dient de inrichting en spreiding verbeterd te worden. Sommige plekken liggen nu erg achteraf en zijn mager ingericht.

4 Stedenbouwkundige visie op het plangebied

4.1 Algemeen

Het plangebied kent verschillende deelgebieden met verschillende stedenbouwkundige kenmerken. Zoals in hoofdstuk 2 in het gebiedsprofiel is beschreven, kunnen als eenheden aangehouden worden de wijk Selissenwal, villawijk Parkweg – Halderheiweg e.o., sportpark Molenwijk en de wijk Breukelen. Het gebied is in beweging met diverse ontwikkelingslocaties, herstructurering, maatregelen in de openbare ruimte en verkeersstructuur en de verdere ontwikkeling van waarden van water en natuur.

Het bestemmingsplan is opgesteld om voor het gehele plangebied een eenduidig beleids- en toetsingskader te hebben. Deels worden hiervoor conserverende regelingen opgenomen om bestaande waarden vast te leggen, deels zorgen flexibele bepalingen voor de gewenste ontwikkelingsmogelijkheden. Voor een goede ruimtelijke ordening en om adequaat te kunnen handhaven is het van belang het hele gebied, inclusief de ontwikkelingen van de afgelopen jaren, in een actueel bestemmingsplan te regelen. De uitgangspunten voor het plangebied vanuit het beleid zijn in het vorige hoofdstuk aangegeven.

In Boxtel-Noord blijft de woonfunctie voorop staan. Daarnaast zijn de bijzondere functies van zorg, scholen, maatschappelijke functies (Ursula-complex) en sport voor het plangebied en voor Boxtel belangrijk. De Dommel, Sparrenrijk en park Molenwijk zorgen voor een groene inbedding. Al deze karakteristieken blijven behouden. Het bestemmingsplan draagt eraan bij dat het in Boxtel goed leven, wonen, recreëren en werken is.

De plannen voor ontwikkelingslocaties zijn in verschillende stadia van planontwikkeling, van initiatief en ideevorming tot concrete bouwplannen en realisatie. Zo worden momenteel in het centrum van Selissenwal de laatste bouwblokken ontwikkeld met woningen en een multifunctioneel centrum met onder andere een buurthuis met diverse gemeenschappelijke ruimtes en een kinderdagopvang. Door de inrichting van de openbare ruimte in het centrum wordt een forse impuls gegeven aan het groen in de wijk middels het Dommelpark. Tevens zijn aan de Baanderherenweg recent enkele flats gesloopt en zal hier nieuwbouw worden gerealiseerd. Deze projecten spelen een cruciale rol in de revitalisering van de wijk.

Bij de revitalisering van Selissenwal is de heldere ruimtelijke structuur van de wijk als uitgangspunt genomen. Deze biedt ook voor de nog lopende ontwikkelingen een basis voor een goed woon- en leefklimaat op de langere termijn. Hierbij speelt ook de interactie van het structuurgroen met de dagelijkse woon- en leefomgeving een rol. Momenteel wordt een visie opgesteld voor de inrichting van de openbare ruimte van Selissenwal. Herinrichting is nodig omdat het openbaar gebied op diverse plaatsen in een slechte staat verkeert en het voldoet ook qua inrichting niet altijd meer aan de eisen van deze tijd.

De verschillende ontwikkelingslocaties zijn opgenomen in het bestemmingsplan Boxtel-Noord voor zover deze reeds zijn gerealiseerd of voor zover er al een ruimtelijke procedure is doorlopen (bestemmingsplan of artikel 19 WRO-procedure). Ontwikkelingslocaties die nog in

de fase van planvorming verkeren, zijn niet opgenomen. Hiervoor zullen afzonderlijk procedures worden doorlopen wanneer de planvorming rond is.

Voor de herontwikkeling van drie bouwstroken aan de Baanderherenweg is een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan. De planontwikkeling is nog niet volledig afgerond zodat er nog geen direct positieve bestemming aan de gronden gegeven kan worden. De bouwstroken zijn al wel reeds gesloopt als onderdeel van de herstructurering van het centrumgebied Selissenwal. De uitwerkingsregels zijn gebaseerd op een herontwikkeling van grondgebonden woningen en appartementen in drie nieuwe bouwstroken met daarbij de mogelijkheid voor maatschappelijke voorzieningen op de begane grond van één van de drie bouwstroken. De drie bouwstroken zijn gesitueerd aan de Baanderheerenweg en begeleiden ruimtelijk de straat. De ontwikkeling draagt bij aan de vernieuwing van het centrum van Sellisenwal.

Voor drie ontwikkelingen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan.
Het betreft ten eerste de realisatie van een vrijstaande woningen op het perceel Halderheiweg 26. De woning zal gesitueerd worden aan de Molenwijkseweg. Belangrijk bij deze ontwikkeling vormt de inpassing op het perceel in het aanwezige groen. Bij de planontwikkeling zal de invloed op de landschappelijke waarden en natuurwaarden moeten worden aangetoond.
De tweede wijzigingsbevoegdheid betreft de herontwikkeling van het terrein Lindenlust, Bosscheweg 113. De herontwikkeling van het gebied was al voorzien in het bestemmingsplan Selissenwal middels een wijzigingsbevoegdheid en wordt overgenomen in het bestemmingsplan Boxtel-Noord. Herontwikkeling van het terrein is mogelijk omdat de huidige gebouwen op termijn vrijkomen. Bij de beoogde herontwikkeling is de opgave om de ruimtelijke en functionele relatie met de bestaande woningen in Selissenwal te versterken. Uitgangspunt is de realisatie van een open en groene buurt met grondgebonden woningen en het behoud van de waardevolle bomen.
De derde wijzigingsbevoegdheid betreft de ontwikkeling van een kantoor op de hoek Baandervrouwenlaan – Bosscheweg, een (bedrijfs)woning en, indien nodig, de aanleg van een rotonde. De ontwikkeling van het gebied was al voorzien in het bestemmingsplan Selissenwal middels een wijzigingsbevoegdheid en wordt overgenomen in het bestemmingsplan Boxtel-Noord. De ontwikkeling dient bij te dragen aan de versterking van de entree van de wijk aan de Bosscheweg. Door middel van een behoefteonderzoek zal moeten worden aangetoond dat de kantoorontwikkeling past binnen de regionale functie van de gemeente Boxtel op het gebied van kantoorvestiging.

De ontwikkeling van Sparrenlaene, het terrein van de voormalige gezondheidsdienst voor dieren aan de Molenwijkseweg, vormt geen onderdeel van dit bestemmingsplan. Voor de ontwikkeling van woningen in dit gebied is recent een afzonderlijke bestemmingsplan procedure doorlopen.

Voor het gebied Moorwijk, gelegen tussen de Halderheiweg, Molenwijkseweg en Parkweg, is de geldende bestemming overgenomen. Dit maakt de realisatie van een hotel mogelijk. Na vele jaren onderzoek is gebleken dat realisatie in de praktijk niet haalbaar blijkt. Daarom heeft de gemeente in principe ingestemd met een ontwikkeling voor woningbouw op deze locatie. Op termijn is een afzonderlijke procedure voor dit gebied te verwachten waarmee de gewenste woningbouwontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

Het veiligstellen van de Ecologische hoofdstructuur binnen het plangebied vormt een uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan. De ligging van Boxtel in het nationaal landschap het Groene Woud en de Dommel en het Smalwater die door het gebied lopen, vormen belangrijke uitgangspunten voor het handhaven en waar mogelijk verder versterken van de waarden van water en natuur. Ook in de StructuurvisiePlus wordt aangegeven dat gestreefd moet worden naar beheer en versterking van natuurlijke en landschappelijke waarden en verbetering van de gebruiksmogelijkheden voor de bewoners van het stedelijk gebied. In het bestemmingsplan zijn hiervoor specifieke regelingen opgenomen binnen de bestemmingen 'Water', 'Natuur', 'Bos' en 'Groen-1'. Op deze manier worden de natuurgebieden, bosgebieden en landschappelijk waardevolle gebieden beschermd door planregels tegen schadelijke activiteiten en ontwikkelingen.

Belangrijk voor het opstellen van het bestemmingsplan is om invulling te geven aan het beleid van de gemeente ten aanzien van duurzaamheid. In de Nota duurzame ontwikkeling uit 2008 worden diverse actiepunten aangegeven. Deze actiepunten zijn opgesteld vanuit de drie dimensies van duurzaamheid: economische duurzaamheid, sociale duurzaamheid en ecologische duurzaamheid. In de nota wordt aangegeven dat bij ruimtelijke plannen onder andere ingegaan moet worden op bereikbaarheid, beeldkwaliteit, veiligheid, kwaliteit en cultuurhistorie.

In de nota wordt aangegeven dat op het thema duurzaamheid het bestemmingsplan de mogelijkheid geeft om:

- bepaalde activiteiten te weren;
- te zorgen voor een goede balans in: natuurwaarden, waterbeheer, bodem- en luchtkwaliteit;
- kaders aan te geven voor mobilitietsvraagstukken;
- planregels op te nemen om duurzame energie installaties te ontwikkelen.

Het bestemmingsplan Boxtel-Noord betreft een conserverend bestemmingsplan. Hiermee wordt uitwerking gegeven aan de eerste twee aandachtspunten, de laatste twee in mindere mate omdat deze spelen bij nieuwe ontwikkelingslocaties.

5 Uitvoeringsaspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komt een aantal uitvoeringsaspecten naar voren. Het is van groot belang dat vooraf vaststaat dat een bestemmingsplan realiseerbaar is.

Om in de toekomst overige ontwikkelingen mogelijk te maken zijn drie wijzigingsbevoegdheden in het plan opgenomen. Het betreft een wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van een vrijstaande woning bij Halderheiweg 26, de herontwikkeling van het terrein Lindenlust aan de Bosscheweg en de ontwikkeling van een kantoor op de hoek Baandervrouwenlaan – Bosscheweg. Voorafgaand aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden zal aangetoond moeten worden wat de gevolgen zijn met betrekking tot de uitvoerbaarheid van het plan ten aanzien van de planologische relevante milieuaspecten. Wel is in het kader van dit plan bezien of niet reeds bij voorbaat vaststaat dat een ontwikkeling niet haalbaar is.

5.2 Wet geluidhinder

5.2.1 Wegverkeerslawaai

Om te bepalen of er een ontheffing met betrekking tot wegverkeerslawaai nodig is moet er gekeken worden naar een tweetal mogelijke bronnen van verkeerslawaai;

1. De wegen rondom het plangebied;
2. De aan te leggen wegen binnen het plangebied.

Op grond van artikel 74 eerste lid van de Wet geluidhinder bevindt zich aan weerszijden van wegen een zone, waarbinnen een akoestisch onderzoek noodzakelijk is naar de geluidsbelasting op gevels van woningen vanwege de weg. Artikel 74 tweede lid bepaalt dat wegen die zijn aangeduid als woonerf dan wel waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt, uitgesloten zijn van dit eerste lid. Deze wegen hebben daarom geen onderzoekszone.

Een groot gedeelte van Boxtel-Noord is getypeerd als verblijfsgebied, waar een maximum snelheid van 30 km/u geldt. Nader onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder hoeft niet te worden verricht.

Voor de overige wegen (onder andere Bosscheweg, Brederodeweg) geldt een maximum snelheid van 50 km/u. Dit houdt in dat bij nieuwe ontwikkelingen binnen de invloedszone van deze wegen onderzocht dient te worden of er geen akoestische belemmeringen zijn. Middels een wijzigingsbevoegdheid wordt het mogelijk gemaakt om bestemmingen te wijzigen in een meer geluidgevoelige bestemming. Wanneer van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt, geldt dat een geluidonderzoek dient te worden overlegd waaruit blijkt dat aan de vereiste vanuit de Wet geluidhinder wordt voldaan.

5.2.2 Railverkeerslawaai

Analoog aan het wegverkeerslawaai geldt voor het railverkeerslawaai dat bij nieuwe ontwikkelingen binnen de invloedszone van het spoor een geluidonderzoek dient te worden overlegd waaruit blijkt dat aan de vereiste vanuit de Wet geluidhinder wordt voldaan. Het plangebied ligt binnen de zone van het traject 's-Hertogenbosch-Boxtel. Voor dit traject geldt een onderzoeksbreedte van 700 meter.

5.2.3 Industrielawaai

Als gevolg van industrielawaai is de zonering van geluidhinderlijke inrichtingen op het bedrijventerrein Ladonk van belang.
Rond het bedrijventerrein is door de provincie op 2 juni 1993 een geluidzone vastgesteld. Hieraan is bij Koninklijk besluit van 3 september 1993 goedkeuring verleend. Buiten deze zone mag de geluidbelasting ten gevolge van dit bedrijventerrein niet hoger zijn dan 50 dB(A); dit is de hoogste toelaatbare geluidbelasting voor met name nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen.
Onder bepaalde voorwaarden is nieuwbouw van woningen in de zone tussen 50 en 55 dB(A) denkbaar. Indien de betrokken nieuwbouwlocatie een hogere geluidbelasting zou kennen dan 50 dB(A), dan dient hiertoe een verzoek te worden ingediend voor vaststelling van hogere grenswaarden.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

In Boxtel-Noord is een aantal bedrijven aanwezig met een hindercirkel. Om gebruik te kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheid in het plangebied, dient er onderzoek te worden verricht naar de relevante milieukenmerken van nabij gelegen bedrijven en hun uitwerking op milieugevoelige functies in het onderhavige plangebied. Tevens dient te worden bekeken of de realisatie van de beoogde functies in het plangebied geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van nabijgelegen bedrijvigheid.

Aan de oostzijde van de Bosscheweg (buiten het plangebied) ligt een agrarisch bedrijf met een stankcirkel die gedeeltelijk binnen het plangebied valt. Hier zal bij eventuele herontwikkeling op het terrein van Lindenlust rekening mee moeten worden gehouden. Momenteel wordt ingevolge de Wet Geurhinder en veehouderijen door de gemeente nieuw beleid opgesteld. Daarbij zal niet langer sprake zijn van stankcrikel, maar van 'geurcontouren'. Deze contouren worden beïnvloed door meer factoren dan voorheen en vormen daardoor meestal geen cirkel meer.

De ontwikkelingen die mogelijk gemaakt worden in de wijzigingsbevoegdheden vormen geen functies die hinder kunnen opleveren voor de omgeving. De ontwikkelingen zullen geen belemmering zijn uit oogpunt van milieuzonering.

5.4 Bodem

In de wijzigingsbevoegdheid die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, wordt aangegeven dat een bodemonderzoek, waaruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn, noodzakelijk is voordat de bevoegdheid kan worden toegepast.

5.5 Water

5.5.1 Algemeen

Water is een belangrijk element in het Boxtel-Noord. Met name de 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. De Dommel stroomt vanuit België via onder andere Eindhoven en Boxtel richting 's-Hertogenbosch om daar vervolgens uit te monden in de Maas. Waterschap de Dommel heeft samen met de gemeente Boxtel een herinrichtingsplan opgesteld om de ecologische waarde van de Dommel te verhogen. Daarnaast wordt de belevingswaarde van de rivier vergroot voor inwoners en recreanten.
Het Smalwater is een (grotendeels gegraven) aftakking van de Beerze die in Boxtel in de Dommel uitmondt.

5.5.2 Het beleid van waterschap De Dommel

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 uitloggende 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.

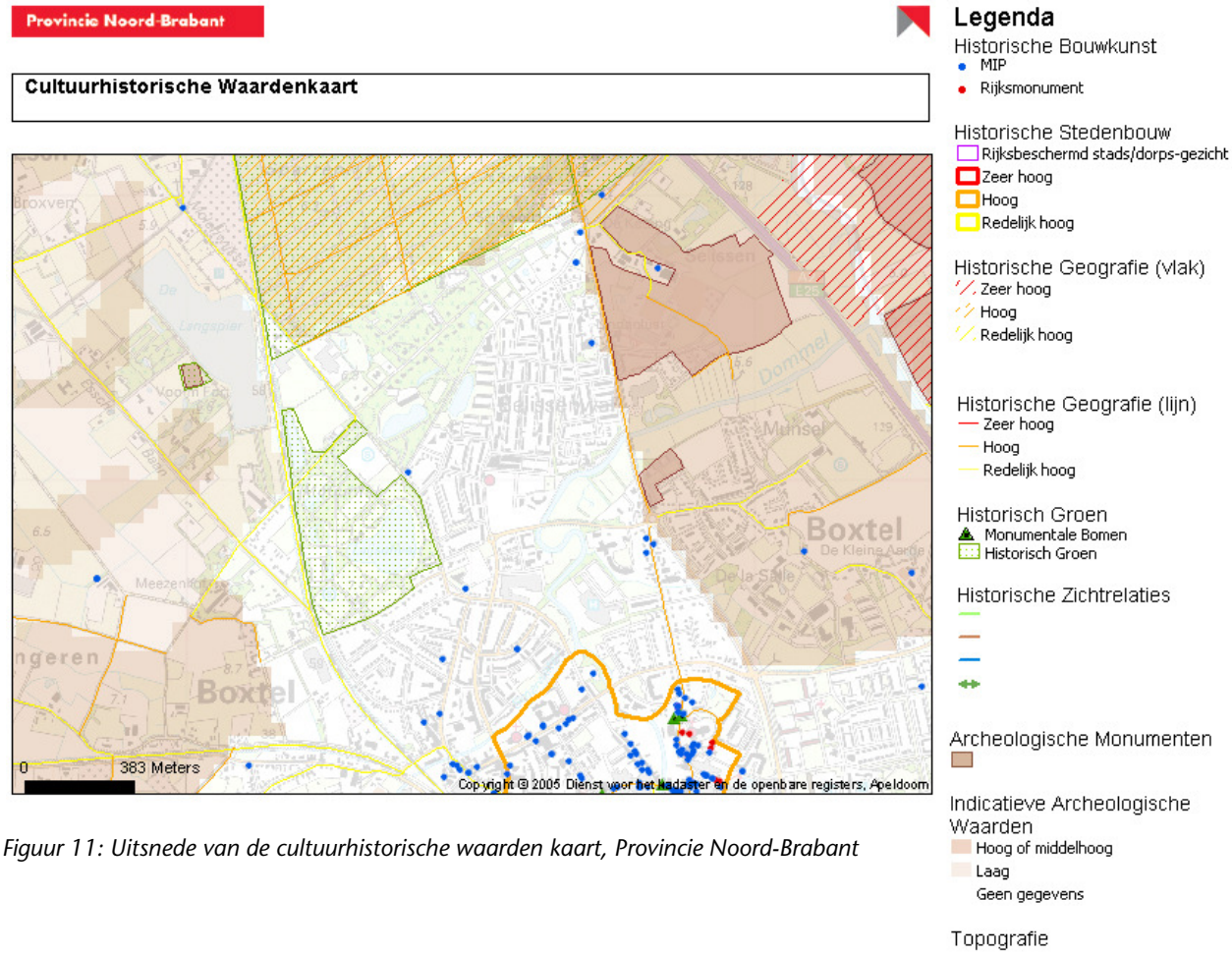
5.5.3 Het bestemmingsplan en water

Het beleid ten aanzien van water als ordenend principe, zoals deels vastgelegd in de StructuurvisiePlus wordt doorvertaald in de natte paragraaf van bestemmingsplannen.

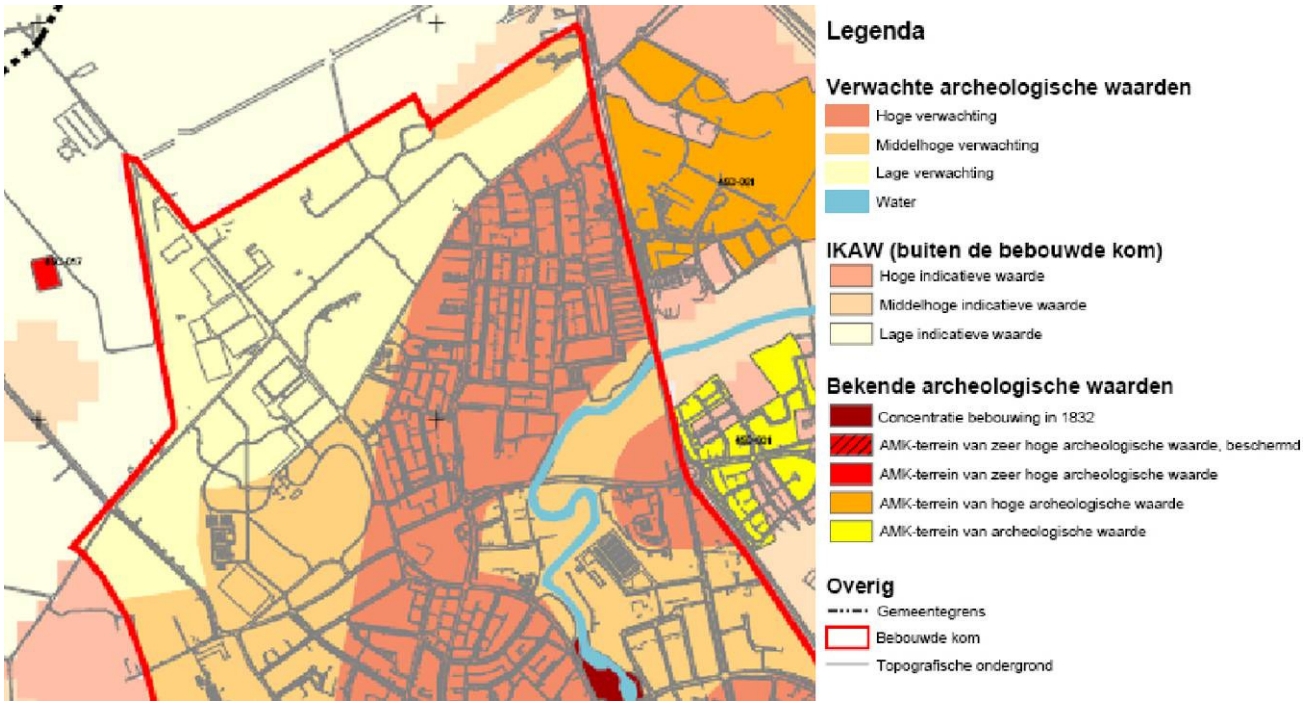
In onderhavig bestemmingsplan wordt rekening gehouden met het belang van de Dommel door aan beide zijden waar mogelijk ruimte te reserveren voor een ecologische zone. Binnen deze zone is het verboden om bebouwing op te richten.

Vooruitlopend op de vaststelling van dit bestemmingsplan dient door middel van een watertoets een positief advies van het waterschap De Dommel verkregen te worden.

In de wijzigingsbevoegdheid die de nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, wordt aangegeven dat een watertoets voor het wijzigingsgebied en een positief advies van het waterschap noodzakelijk zijn voordat de bevoegdheid kan worden toegepast.



Figuur 11: Uitsnede van de cultuurhistorische waarden kaart, Provincie Noord-Brabant



Figuur 12: Uitsnede van de archeologische verwachtingswaardenkaart, "De leesbare biografie van Boxtel"

5.6 Flora en fauna

Bij geplande ontwikkelingen dient een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd te worden, waardoor inzichtelijk wordt of het bouwplan al dan niet gevolgen heeft voor aanwezige waarden op het gebied van flora en fauna. In de wijzigingsbevoegdheden die de nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken, wordt aangegeven dat vast moet staan dat er geen belemmeringen zijn uit een oogpunt van flora- en faunaregelgeving voordat de bevoegdheid kan worden toegepast. Voor de wijzigingsgebieden is dit met name van belang omdat deze liggen in de nabijheid van de Ecologische Hoofdstructuur.

5.7 Cultuurhistorie en archeologie

5.7.1 Cultuurhistorie

Cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. “Behoud door ontwikkeling” is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Op de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart zijn de cultuurhistorische waarden van bovenlokaal belang aangegeven.

Gebaseerd op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant heeft het plangebied geen bijzondere waardering met betrekking tot historische geografie. Op de cultuurhistorische waardenkaart is wel terug te zien dat het park Molenwijk, Essche Heike en het Leysenven als historisch groen gekarteerd staan. Verder zijn er diverse Rijksmonumenten en objecten uit het Monumenten Inventarisatie Project te vinden binnen het plangebied. Deze monumenten dienen bij nieuwe ontwikkelingen zo veel mogelijk beschermd en onaangetast te blijven.

5.7.2 Archeologie

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is de archeologische verwachtingswaarde van de bebouwde kom van Boxtel niet gekarteerd.

Een verdere uitwerking van deze provinciale kaart is opgenomen in het project “De leesbare biografie van Boxtel”. Dit project bestaat uit vier deelprojecten, waaronder het deelproject “Archeologie en Ruimte”. Het deelproject “Archeologie en Ruimte” is momenteel in uitvoering. In het kader van dat deelproject zijn onder meer de bekende en verwachte archeologische waarden in de bebouwde kom van Boxtel gekarteerd. Het resultaat is de “Archeologische Verwachtingskaart van de bebouwde kom van Boxtel, Liempde en Lennisheuvel”. Deze kaart vormt een aanvulling op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden van de provincie. Op deze kaart komt naar voren dat het plangebied verdeelt is drie verschillende verwachtingswaarde. Het betreft hier een hoge verwachtingswaarde over de gehele centrale noord-zuidelijke as van het plangebied en een middelhoge verwachtingswaarde voor een deel van het park Molenwijk en voor het gebied rondom de Dommel. Het noordelijk deel van het plangebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde.

Op plaatsen waar het bodemarchief nog niet is aangetast, is het raadzaam bij ruimtelijke ingrepen de noodzaak van archeologische begeleiding te inventariseren. Voor de gebieden met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waard-Archeologie' gegeven. Ter bescherming van de archeologische waarden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen in de bestemmingsplanregels.

De locatie van de wijzigingsbevoegdheid Halderheiweg 26 is gelegen in het gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Voor de ontwikkeling van dit plangebied is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek dan ook niet vereist. De locaties van de wijzigingsbevoegdheden Bosscheweg 113 (Lindenlust) en de hoek Baandervrouwenlaan – Bosscheweg zijn gelegen in het gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor de ontwikkeling van deze plangebieden is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek vereist.

5.8 Duurzaamheid

Een duurzame samenleving is een zaak van gemeente, bedrijfsleven, maatschappelijke organisaties en individuele burgers. Voor de gemeente is daarbij een initiërende, stimulerende en faciliterende rol weggelegd. Bij 'duurzame ontwikkeling' wordt gezocht naar een evenwicht tussen ecologische, economische en sociale aspecten op zowel lokale als mondiale schaal. Duurzaam betekent hier dat we toekomstige generaties niet opzadelen met de overbelasting die de huidige generatie veroorzaakt om in haar behoeften te voorzien.

In de Nota Duurzame Ontwikkeling 2008 geeft de gemeente Boxtel haar visie op duurzaamheid waarbij actiepunten zijn geformuleerd. In plannen voor nieuwe wijken en bedrijventerreinen moet de toekomstige energie besparing en duurzaam gebruik van de nieuwe locatie worden beschreven. Energie, duurzaam gebruik en versterking van natuurwaarden zijn standaard paragrafen in de ontwerpplannen. Voor een nieuwbouwwijk of een inbreidingslocatie van meer dan 150 woningen moet een energievisie worden opgesteld. Voor kleinere gebieden kan volstaan worden met een minder uitgebreid onderzoek naar de mogelijkheden voor energie-infrastructuur en energiekoppelingen.

In de nota wordt voorgesteld om het toetsingsinstrument GPR gebouw te gebruiken. Hierbij worden naast energie ook materialengebruik, water, gezondheid, woonkwaliteit (gebruikskwaliteit) en afval getoetst. Voor nieuwe gebouwen wordt een hoge eis voorgesteld van 7,5 (vergelijkbaar met 150 punten van de groenfinanciering). Hiernaast wordt een minimum eis voor een score van een 7 in het thema energie en het thema woonkwaliteit vastgelegd. Bovendien dient de ambitie op termijn parallel aan het rijksbeleid te worden geactualiseerd. Het Rijk zal de EPC normen in de toekomst verder aanscherpen. In 2010 wordt de EPC norm 0,6 en in 2015 wordt deze 0,4.

5.9 Externe veiligheid

Naar het aspect Externe Veiligheid in het bestemmingsplan Boxtel-Noord is onderzoek verricht door Oranjewoud (Externe Veiligheid Bestemmingsplan Boxtel-Noord, gemeente Boxtel, december 2008, Oranjewoud). Het onderzoek geeft de achtergronden weer voor de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan. Voor externe veiligheid is sprake van een conserverend bestemmingsplan. Ontwikkelingen worden via een wijzigingsbevoegdheid vormgegeven en moeten dan alsnog vanuit externe veiligheid getoetst worden.

Het rapport beschrijft de aanwezige risicobronnen en de consequenties hiervan voor het bestemmingsplan. De volgende risicobronnen zijn voor het bestemmingsplan geïnventariseerd:

- de spoorlijnen binnen de gemeente Boxtel waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd;
- een hogedruk aardgastransportleiding en een brandstofleiding.

Het LPG-tankstation is buiten beschouwing gelaten omdat deze risicobron geen onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Binnen het invloedsgebied van het tankstation zijn geen ontwikkelingen mogelijk. Het knelpunt ten aanzien van het plaatsgebonden risico zal in het kader van het convenant LPG-autogas worden opgelost.

De conclusies zijn hieronder weergegeven, aangevuld met informatie vanuit de N.V. Nederlandse Gasunie over de aardgastransportleiding.

5.9.1 Transport van gevaarlijke stoffen over spoor

Het bestemmingsplan ligt binnen het invloedsgebied van het transport van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Vught – Boxtel en Tilburg – Boxtel – Eindhoven. Het plaatsgebonden risico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de sporen is berekend met het risicoberekeningsprogramma RBMII versie 1.2. Geen van de spoortrajecten heeft een PR 10^{-6} contour/jaar die reikt tot het plangebied. Omdat het bestemmingsplan een bestaande situatie vastlegt en niet direct nieuwe ontwikkelingen toestaat heeft de gemeente besloten het groepsrisico niet te berekenen en te verantwoorden.

5.9.2 Hogedruk aardgastransportleiding

De plaatsgebonden risico contour van 10-6 is een grenswaarde. Binnen deze contour mogen zich geen kwetsbare bestemmingen bevinden. Voor beperkt kwetsbare bestemmingen geldt een genuanceerder beleid. Hiervoor is deze contour een richtwaarde. Tussen de 10-5 en de 10-6 contour mogen zich gemotiveerd beperkt kwetsbare bestemmingen bevinden. Binnen het plangebied Boxtel-Noord heeft de aardgastransportleiding geen overschrijding van het plaatsgebonden risico. De 10-6 risicocontour ligt op 0 meter van de leiding.

In tegenstelling tot een berekening van het plaatsgebonden risico, wat enkel een eigenschap is van de leiding, is het groepsrisico juist een eigenschap van de leiding en de omgeving van die leiding. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo´n ongeval kleiner zijn. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en

regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken.

Wanneer er uitgegaan wordt van het nieuwe externe veiligheidsbeleid, zoals dat momenteel door het ministerie van VROM wordt opgesteld (inwerkingtreding naar verwachting in 2011), ligt de 1% legaliteitsgrens voor de betreffende aardgastransportleiding op 140 meter. De planontwikkeling vindt derhalve plaats binnen de invloedssfeer van deze leiding. De 100% legaliteitsgrens ligt op 70 meter van de leiding. Aangezien het een conserverend plan betreft, is er binnen het gebied van deze leiding sprake van geen of een geringe toename van het groepsrisico.

5.9.3 Brandstofleiding

Vooruitlopend op het nieuwe beleid zijn door het RIVM nieuwe afstanden bepaald. Voor de leiding geldt een PR 10-6 contour van 11 meter. Deze afstand reikt niet tot het plangebied, omdat deze niet tot over het spoor reikt. Er is ook geen sprake van een zichtbaar groepsrisico in de FN-curve.

5.10 Luchtkwaliteit

Om inzicht te kunnen bieden in de haalbaarheid van het bestemmingsplan dient aandacht besteed te worden aan het aspect luchtkwaliteit. Hierbij is van belang dat zowel de bijdrage van de ruimtelijke ontwikkeling aan de luchtkwaliteit ter plaatse, als de gevolgen van huidige luchtkwaliteit op de te realiseren functies in beeld worden gebracht. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 fungeert als wettelijk toetsingskader bij het juridisch regelen van concrete bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan. Uitgangspunt is dat er geen overschrijding van de grenswaarden van de in het Besluit genoemde stoffen plaatsvindt.

Indien er invulling wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan en er concrete bouwmogelijkheden voor de locatie bestaan, dient middels een luchtkwaliteitsonderzoek inzichtelijk te worden gemaakt dat er geen sprake is van een overschrijding van de grenswaarden of dat de geplande ontwikkeling geen significante verslechtering van de luchtkwaliteit tot gevolg hebben.
Daar het plan conserverend van aard is, geldt dit alleen van nieuwe bouwmogelijkheden die op basis van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt worden. Ten aanzien van de reeds bestaande situatie is er immers geen sprake van een verslechtering als gevolg van de realisatie van het plan er vormt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 sowieso geen knelpunt.

5.11 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn diverse planologisch relevante leidingen aanwezig.
Binnen het plangebied ligt een aardgasleiding (druk 40 BAR, diameter 12 inch (DN 300)). De beheerder is de NV Nederlandse Gas Unie. De leiding loopt in oost-westelijke richting en komt vanaf de rotonde van Munsel (Boscheweg- Brederodeweg) het plangebied binnen. De leiding loopt deels onder het verzorgingscentrum Molenweide en kruist net ten noorden van de

Achterberghstraat de Dommel. Vervolgens loopt de leiding onder de Achterberghstraat richting het westen het plangebied uit. Deze leiding zal/is worden verplaatst naar het midden van de Achterberghstraat. Op de verbeelding is de ligging aangegeven. Binnen 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de gasleiding (de belemmerde strook) mag alleen gebouwd worden na toestemming van de leidingbeheerder. Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met deze belemmerde strook.

Aan de westzijde van het plangebied loopt parallel aan het zuidwestelijk gedeelte van de plangrens militaire brandstofleiding. Voor de leiding is een bebouwingsvrije zone van 5 m en een toetsingafstand van 22 m aan weerzijden van de leiding, van kracht. De bouwvrije zone valt richting het plangebied over het spoor. De toetsingsafstand valt echter wel voor een deel over het zuidwestelijk gedeelte van het plangebied. Ook hier geldt dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden dient te worden met deze toetsingszone.

Centraal door het plangebied ligt een rioolleiding. De leiding ligt niet zoals gebruikelijk onder de openbare weg maar deels op particulier terrein. Gezien deze ongebruikelijke situering en het belang van deze leiding vormt het een aandachtspunt bij activiteiten ter plaatse.

6 Toelichting op de bestemmingsplanregeling

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het noordelijk deel van Boxtel in het bestemmingsplan is vertaald.

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

Per 1 juli 2008 zijn de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Een uitvloeisel van deze nieuwe wet- en regelgeving is dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en raadpleegbaar moeten zijn. Om aan die eisen te kunnen voldoen zijn landelijke standaarden ontwikkeld, onder meer de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008).

Als basis voor het opstellen van de verbeelding en de bestemmingsplanregels zijn de SVBP 2008, de standaard voorschriften van de gemeente Boxtel en een geactualiseerde versie van de voorschriften van de bestemming “Woondoeleinden”. Mede door toepassing van de SVBP 2008 zijn de verbeelding -qua uiterlijk- en de bestemmingsregels -qua opzet- ingrijpend gewijzigd ten opzichte van de plankaart en de voorschriften van vigerende bestemmingsplannen in de gemeente Boxtel.

6.2 Verbeelding

Uit de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening blijkt dat een bestemmingsplan uit één verbeelding bestaat. De verbeelding moet voldoen aan de landelijke standaard SVBP2008. Het bestemmingsplan “Boxtel Noord” omvat naast een digitale verbeelding ook een analoge verbeelding, die op haar beurt uit vijf kaartbladen bestaat.

Als ondergrond voor de verbeelding is een kadastrale kaart gebruikt. De bestemmingen op de verbeelding zijn door kleuren en coderingen aangegeven. Daarnaast zijn ook de nodige aanduidingen opgenomen voor specifieke toepassingen.

6.3 Bestemmingsplanregels

De bestemmingsplanregels en de verbeelding bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de bebouwing. De bestemmingsplanregels zijn onderverdeeld in hoofdstukken, die hierna kort worden toegelicht.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels
Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:
1. begrippen;
2. wijze van meten.

Beide artikelen hoeven geen nadere toelichting.

Hoofdstuk 2: Bestemmingregels
Dit hoofdstuk valt uiteen in twee delen, het eerste deel heeft betrekking op de bestemmingen en het tweede deel op de dubbelbestemmingen.

Bestemmingen
In deze paragraaf worden de bestemmingsregels voor de afzonderlijke bestemmingen besproken. Het stramien voor de bestemmingsregels is als volgt:
1. bestemmingsomschrijving: een beschrijving van de functie(s) van de bestemming en de bestemming zelf;
2. bouwregels: regels voor het oprichten van gebouwen en bouwwerken;
3. nadere eisen: indien noodzakelijk staan hier aanvullende regels waarin specifieke eisen kunnen worden gesteld aan de realisatie van de op te richten bouwwerken;
4. ontheffing van de bouwregels: de gevallen waarin ontheffing van de bouwregels kan worden verleend;
5. specifieke gebruiksregels: indien noodzakelijk worden hier aanvullende regels gegeven voor het gebruik van de gronden binnen de betreffende bestemming;
6. ontheffing van de gebruiksregels: de gevallen waarin ontheffing van de gebruiksregels kan worden verleend;
7. aanlegvergunning: voor zover een bescherming van de bestemming door een aanlegvergunning nodig is, zijn de vergunningplichtige werken en werkzaamheden hier aangegeven;
8. wijzigingsbevoegdheid: de gevallen waarin de bestemming naar één of meerdere bestemming kan worden gewijzigd.

Uit te werken bestemmingen
Behalve de directe bestemmingen zijn er een tweetal uit te werken bestemmingen aangegeven. De toekomstige functie(s) van de gebieden zijn omschreven en de voorwaarden waaraan de uitwerking moet voldoen.
Dubbelbestemmingen
In dit deel worden de bestemmingsregels behandeld voor gronden waaraan meer dan één bestemming is toegekend.

Hoofdstuk 3: Algemene regels
Dit hoofdstuk omvat de artikelen inzake:
- antidubbeltelbepaling;
- algemene bouwregels;
- algemene gebruiksregels;
- algemene ontheffingsregels;
- algemene wijzigingsregels;
- algemene procedureregels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
Dit laatste hoofdstuk omvat de artikelen inzake:
- overgangsrecht;
- slotregel.

6.4 Regeling van de afzonderlijke bestemmingen

Artikel 3 Bedrijf
Deze bestemming is gegeven aan bestaande bedrijven in het plangebied. Bedrijven uit categorie A, B en C van de Staat van Bedrijven zijn onder voorwaarden toegestaan. Ten aanzien van bedrijfswoningen is bepaald dat uitsluitend bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan, waarbij geldt dat per bedrijf maximaal één bedrijfswoning is toegestaan.
Voor deze bestemming is een passende bouw- en gebruiksregeling opgesteld. Daarbij zijn alle bestaande bedrijven positief bestemd en is voor de bebouwing gekozen voor een conserverend regime.

Artikel 4 Bos
Deze bestemming is gegeven aan gronden, die aan de noordrand van het plangebied tegen Seliswoude zijn gelegen. Ter behoud en versterking van de landschapswaarden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen in de bestemmingsplanregels.

Artikel 5 Detailhandel
Deze bestemming is gegeven aan een perceel aan de Van Hornstraat. De bestemming laat detailhandel en detailhandel in volumineuze goederen toe.

Bouwregels
Voor de bouwregels is uitgegaan van de bestaande bebouwing. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd en de goot- en bouwhoogtes zijn op de verbeelding weergegeven.

Artikel 6 Gemengd -1
Deze bestemming is toegekend aan het nieuwe wijkwinkelcentrum Selissenwal. Binnen deze bestemming zijn detailhandel, zakelijke, maatschappelijke dienstverlening en complementaire daghoreca op de begane grond toegestaan alsmede horeca op de begane grond ter plaatse van de gelijknamige functieaanduiding en woningen.

Bouwregels
Voor de bouwregels is uitgegaan van de gerealiseerde en in aanbouw zijnde bouwplannen. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd en de goot- en bouwhoogtes zijn op de verbeelding weergegeven.

Gebruiksregels
In verband met de negatieve economische en ruimtelijke gevolgen van de vestiging van een tweede supermarkt in wijkwinkelcentrum Selissenwal mogen detailhandelsvestigingen een

bruto vloeroppervlakte van maximaal 500 m² hebben en mag één detailhandelsvestiging een bruto vloeroppervlakte van maximaal 1500 m² hebben.
Bepaalde vormen van horeca zijn niet toegestaan.

Nadere eisen
Bij de nadere eisen is onder andere de mogelijkheid van het limiteren van de complementaire daghorecavestigingen opgenomen.

Artikel 7 Gemengd -2
Deze bestemming is gegeven aan bestaande ondernemingen in de detailhandel, zakelijke en maatschappelijke dienstverlening. Deze ondernemingen zijn gevestigd aan de Tongersestraat / Van Hornstraat. Tevens zijn woningen toegestaan.
De bestemming "Gemengd - 2" onderscheidt zich van de bestemming "Gemengd - 1" met betrekking tot de horecafunctie en bedrijfsfunctie. Binnen de bestemming "Gemengd -2" is (complementaire dag)horeca niet toegestaan terwijl binnen de bestemming "Gemengd -1" bedrijven niet zijn toegestaan.

Bouwregels
Voor de bouwregels is uitgegaan van de bestaande bebouwing. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd en de goot- en bouwhoogtes zijn op de verbeelding weergegeven.

Gebruiksregels
Bedrijven, die niet tot de categorieën A, B en C ingevolge de Staat van Bedrijven behoren, zijn niet toegestaan.

Artikel 8 Groen -1
Deze bestemming is toegekend aan de in het plangebied voorkomende grotere groene gebieden (met een openbaar karakter) en dus niet aan langs de weg voorkomende groenstrookjes.
Delen van de oevers van de Dommel zijn -in verband met de realisatie en het behoud van een ecologische verbindingszone- op de verbeelding voorzien van de functieaanduiding "oever". In verband hiermee is een aanlegvergunningstelsel opgenomen in de bestemmingsplanregels.
Ter plaatse van de functieaanduiding "specifieke vorm van groen – dierenwei" op de verbeelding is een dierenwei toegestaan.

Bouwregels
Voor de dierenverblijven, gelegen ter plaatse van de functieaanduiding "specifieke vorm van groen - dierenwei", zijn bouwregels opgenomen in de bestemmingsplanregels.

Artikel 9 Groen - 2
Deze bestemming is gegeven aan de (meer) open gedeelten van particuliere percelen aan de noordzijde van het plangebied. Vanwege het "groene" karaker van deze perceelsgedeelten is gekozen voor de bestemming "Groen - 2" en niet de bestemming "Tuin".

Bouwregels
Onder strikte voorwaarden mag met toepassing van een ontheffingsbevoegdheid in beperkte mate erfbebouwing worden opgericht op deze perceelsgedeelten. Deze ontheffingsbevoegdheid dient in samenhang met de bestemming "Wonen - 1" te worden gezien.

Gebruiksregels
Vanwege het "groene karakter" zijn specifieke gebruiksregels van toepassing naast de algemene gebruiksregels.

Artikel 10 Horeca
Deze bestemming heeft betrekking op bestaande horecabedrijven en een perceel aan de Parkweg, waar ingevolge het vigerende bestemmingsplan "Moorwijk", een horecabedrijf in de vorm van een hotel is toegestaan. Bij Moorwijk is een deel van de bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan "Moorwijk" reeds benut met de realisatie van het appartementencomplex. Er zijn hier 20 appartementen gerealiseerd met een bebouwd oppervlak van totaal 1.600 m2. De wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan "Moorwijk" die een uitbreiding van ten hoogste 20% van de bouwnormen mogelijk maakt, is reeds doorgevoerd in het bestemmingsplan "2e wijzigingsplan Moorwijk". De vigerende bouwmogelijkheden die overblijven, zijn overgenomen in het bestemmingsplan Boxtel-Noord.

Bouwregels
Voor de bouwregels is uitgegaan van de bestaande bebouwing en het vigerende bestemmingsplan "Moorwijk". Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd en de goot- en bouwhoogtes zijn op de verbeelding weergegeven. Tevens is voor de horeca Bosscheweg 133 – Baandervrouwenlaan 265 opgenomen dat er op het totale perceel maximaal 1 dienstwoning is toegestaan en maximaal 5 tweepersoonshotelkamers.

Gebruiksregels
Bepaalde vormen van horeca zijn niet toegestaan.

Artikel 11 Kantoor
Deze bestemming betreft enkele over het plangebied verspreide percelen, waar een kantoor is gevestigd, en het kantorenpark Selissenwoude aan de noordzijde van het plangebied. Ten aanzien van bedrijfswoningen is bepaald dat uitsluitend bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan, waarbij geldt dat per bedrijf maximaal één bedrijfswoning is toegestaan.
Op de verbeelding is één perceel (Parkweg / Baandervrouwenlaan) voorzien van de functieaanduiding "detailhandel volumineus". Dit houdt in dat ter plaatse de volumineuze detailhandel in kantoormeubelen is toegestaan.

Bouwregels
Voor de bouwregels is uitgegaan van de bestaande bebouwing. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd en de goot- en bouwhoogtes zijn op de verbeelding weergegeven.

Gebruiksregels
Behoudens de op de verbeelding weergegeven bedrijfswoningen is wonen niet toegestaan.

Artikel 12 Maatschappelijk
Deze bestemming is toegekend aan bestaande instellingen op het gebied van sport & spel, gezondheidszorg, cultuur, welzijn, onderwijs en religie. De maatschappelijke instellingen zijn over het plangebied verspreid. Ondersteunende horeca als ondergeschikte functie is toegestaan binnen deze bestemming.
Op de verbeelding is de pastorie bij de Heilig Hartkerk aan de Baroniestraat voorzien van de functieaanduiding "bedrijfswoning". Ter plaatse is een bedrijfswoning toegestaan.
Delen van de oevers van de Dommel zijn -in verband met de realisatie en het behoud van een ecologische verbindingszone- op de verbeelding voorzien van de functieaanduiding "oever". In verband hiermee is een aanlegvergunningstelsel opgenomen in de bestemmingsplanregels.

Bouwregels
Voor de bouwregels is uitgegaan van de bestaande bebouwing en bouwplannen. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd en de goot- en bouwhoogtes zijn op de verbeelding weergegeven.

Artikel 13 Natuur
Delen van de oevers van de Dommel zijn -in verband met de realisatie en het behoud van een ecologische verbindingszone- bestemd als "Natuur". In verband hiermee is een aanlegvergunningstelsel opgenomen in de bestemmingsplanregels.

Bouwregels
Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

Artikel 14 Sport
Deze bestemming is gegeven aan de bestaande sportaccommodaties -zowel overdekt als niet overdekt- die aan de noordwestzijde van het plangebied zijn gelegen.

Bouwregels
Voor de bouwregels is uitgegaan van de bestaande bebouwing. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd en de goot- en bouwhoogtes zijn op de verbeelding weergegeven. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van ballenvangers of lichtmasten mogen maximaal 5 tot 18 meter hoog zijn.

Artikel 15 Verkeer
Deze bestemming is gegeven aan openbaar gebied, waar overwegend wegen voorkomen met een functie gericht op doorstroming van doorgaand verkeer. Het betreft de Bosscheweg. De regeling behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 16 Verkeer – Verblijfsgebied
De gronden, waar deze bestemming aan is toegekend, bestaan uit openbaar gebied waar overwegend sprake is van een verblijfsgebied.

Bouwregels:
Voor een cafetaria, gelegen ter plaatse van de functieaanduidiig "horeca", zijn bouwregels in de bestemmingsplanregels opgenomen.

Artikel 17 Verkeer railverkeer
Deze bestemming is gegeven aan het gebied behorende bij het gedeelte van de spoorlijn 's-Hertogenbosch – Eindhoven ter hoogte en aan de westzijde van het plangebied. De regeling behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 18 Water
Aan grotere waterstructuren in het plangebied is deze bestemming toegekend. De grotere waterstructuren betreffen enerzijds de Dommel en het Smalwater en anderzijds de grote(re) waterpartijen zoals vennen en vijvers. Er zijn bestemmingsplanregels opgenomen voor de waterhuishoudkundige doeleinden. Verder behoeft de regeling geen nadere toelichting.

Artikel 19 Wonen – 1
Deze bestemming is gegeven aan de percelen met vrijstaande woningen. Dit type woningen komt door het hele plangebied voor.
Aan de noordzijde bevinden zich percelen met vrijstaande woningen, die vanwege de grote perceelsoppervlakten en het 'groene' karakter, zijn bestemd als "Wonen - 1"en "Groen - 2". Voor deze percelen is 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.
Op de verbeelding is één perceel voorzien van de functieaanduiding "detailhandel". Ter plaatse van deze functie is een detailhandelsvestiging op de begane grond toegestaan.
Enkele percelen zijn op de verbeelding voorzien van de functieaanduiding "dienstverlening" of "kantoor". Ter plaatse van deze functieaanduidingen is of een kantoor met baliefunctie op de begane grond of een kantoor toegestaan.
Één perceel is op de verbeelding voorzien van de bouwaanduiding "bijgebouwen" vanwege de maatvoering van twee bijgebouwen. Deze maatvoering verschilt van de standaard maatvoering (zie kopje "Bouwregels").
Op de verbeelding is één perceel voorzien van de bouwaanduiding "kelder". Deze kelder omvat het gehele perceel en is groter dan het bebouwd oppervlak van het hoofdgebouw.

Bouwregels
Voor de bouwregels is uitgegaan van de bestaande bebouwing, de vigerende bestemmingsplannen en bouwplannen. Op hoofdlijnen ziet de bouwregeling er als volgt uit:
- hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt aan beide zijden ten minste 3 meter;
- de goot- en bouwhoogtes van een hoofdgebouw bedragen 6,50 en 10 meter tenzij op de verbeelding andere hoogtes zijn weergegeven;
- aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gesitueerd;
- de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag niet meer dan 50 % van het achtererfgebied bedragen; met een maximum van 100 m²;

- de goot- en bouwhoogtes van aan- en uitbouwen zijn gerelateerd aan de hoogtes van het hoofdgebouw en bij de vrijstaande bijgebouwen bedragen ze 3 en 5 meter tenzij op de verbeelding andere hoogtes zijn weergegeven;
- binnen de specifieke aanduiding "bijgebouwen"gelden andere hoogtes en oppervlaktes;
- aan- en uitbouwen en bijgebouwen in de vorm van erkers zijn toegestaan mits aan een aantal voorwaarden met betrekking tot situering en maatvoering wordt voldaan;
- overkappingen zijn toegestaan mits aan een aantal voorwaarden met betrekking tot situering en maatvoering wordt voldaan.

Gebruiksregels
Op hoofdlijnen ziet de gebruiksegeling er als volgt uit
- een aan-huis-verbonden beroep is toegestaan;
- het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning is niet toegestaan;
- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting is niet toegestaan.

Artikel 20 Wonen – 2
Deze bestemming is toegekend aan de percelen met halfvrijstaande en geschakelde woningen. Dit type woningen komt eveneens door het hele plangebied voor.

Bouwregels
Voor de bouwregels is uitgegaan van de bestaande bebouwing, de vigerende bestemmingsplannen en bouwplannen. Op hoofdlijnen ziet de bouwregeling er als volgt uit:
- hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt aan één zijde ten minste 3 meter;
- de goot- en bouwhoogtes van een hoofdgebouw bedragen 6,50 en 10 meter tenzij op de verbeelding andere hoogtes zijn weergegeven;
- aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gesitueerd;
- de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag niet meer dan 50 % van het achtererfgebied bedragen met een maximum van 100 m2;
- de goot- en bouwhoogtes van aan- en uitbouwen zijn gerelateerd aan de hoogtes van de hoofdgebouwen en bij de vrijstaande bijgebouwen bedragen ze 3 en 5 meter tenzij op de verbeelding andere hoogtes zijn weergegeven;
- aan- en uitbouwen en bijgebouwen in de vorm van erkers zijn toegestaan mits aan een aantal voorwaarden met betrekking tot situering en maatvoering wordt voldaan;
- overkappingen zijn toegestaan mits aan een aantal voorwaarden met betrekking tot situering en maatvoering wordt voldaan.

Gebruiksregels
Op hoofdlijnen ziet de gebruiksegeling er als volgt uit
- een aan-huis-verbonden beroep is toegestaan;
- het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning is niet toegestaan;

- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting is niet toegestaan.

Artikel 21 Wonen – 3
Deze bestemming is gegeven aan de percelen met woningen in gesloten bebouwing (de zgn. "rijtjeswoningen"). Ook dit type woningen komt door het hele plangebied voor.

Bouwregels
Voor de bouwregels is uitgegaan van de bestaande bebouwing, de vigerende bestemmingsplannen en bouwplannen. Op hoofdlijnen ziet de bouwregeling er als volgt uit:
- hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- de goot- en bouwhoogtes van een hoofdgebouw bedragen 6,50 en 10 meter tenzij op de verbeelding andere hoogtes zijn weergegeven;
- aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gesitueerd;
- de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag niet meer dan 50 % van het achtererfgebied met een maximum van 100 m²;
- de goot- en bouwhoogtes van aan- en uitbouwen zijn gerelateerd aan de goot- en bouwhoogtes van de hoofdgebouwen en die van vrijstaande bijgebouwen bedragen 3 en 5 meter tenzij op de verbeelding andere hoogtes zijn weergegeven;
- aan- en uitbouwen en bijgebouwen in de vorm van erkers zijn toegestaan mits aan een aantal voorwaarden met betrekking tot situering en maatvoering wordt voldaan;
- overkappingen zijn toegestaan mits aan een aantal voorwaarden met betrekking tot situering en maatvoering wordt voldaan.

Gebruiksregels
Op hoofdlijnen ziet de gebruiksegeling er als volgt uit
- een aan-huis-verbonden beroep is toegestaan;
- het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning is niet toegestaan;
- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting is niet toegestaan.

Artikel 22 Wonen – 3 Uit te werken
Voor twee van de drie bouwstroken die herontwikkeld worden aan de Baanderheerenweg is deze uit te werken bestemming aangegeven. In de uitwerkingsregels zijn de voorwaarden aangegeven waar de uitwerking aan moet voldoen. Aangegeven is onder andere dat het een ontwikkeling betreft van woningen in gesloten bebouwing.

Artikel 23 Wonen – 4
Deze bestemming is gegeven aan de percelen met gestapelde woningen (portiekflats, flatgebouwen en appartementencomplexen). Ook dit type woningen komt door het hele plangebied voor.

Bouwregels
Voor de bouwregels is uitgegaan van de bestaande bebouwing, de vigerende bestemmingsplannen en bouwplannen. Op hoofdlijnen ziet de bouwregeling er als volgt uit:

- hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- de goot- en bouwhoogtes zijn op de verbeelding weergegeven;
- uitsluitend ter plaatse van de bouwaanduiding "bijgebouwen" op de verbeelding zijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan.
- de bouwregeling met betrekking tot de bouwaanduiding "bijgebouwen" is vergelijkbaar met de standaardregeling voor erfbebouwing van de andere woonbestemmingen

Gebruiksregels
Op hoofdlijnen ziet de gebruiksegeling er als volgt uit

- een aan-huis-verbonden beroep is toegestaan;
- het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning is niet toegestaan;
- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting is niet toegestaan.

Artikel 24 Wonen – 4 Uit te werken
Voor één van de drie bouwstroken die herontwikkeld worden aan de Baanderheerenweg is deze uit te werken bestemming aangegeven. In de uitwerkingsregels zijn de voorwaarden aangegeven waar de uitwerking aan moet voldoen. Aangegeven is onder andere dat het een ontwikkeling betreft van gestapelde woningen met de mogelijkheid voor maatschappelijke doeleinden op de begane grond.

Artikel 25 Leiding – Gas
Deze dubbelbestemming is gegeven aan een gasleiding, die centraal gelegen is in het plangebied. Ter bescherming van deze leiding is een aanlegvergunningstelsel opgenomen in de bestemmingsplanregels.

Artikel 26 Leiding – Olie
Deze dubbelbestemming is gegeven aan een olieleiding, die gelegen is in het zuidwestelijk deel van het plangebied. Ter bescherming van deze leiding is een aanlegvergunningstelsel opgenomen in de bestemmingsplanregels.

Artikel 27 Leiding – Riool
Deze dubbelbestemming is gegeven aan een rioolleiding, die centraal gelegen is in het plangebied. Ter bescherming van deze leiding is een aanlegvergunningstelsel opgenomen in de bestemmingsplanregels.

Artikel 28 Waarde – Archeologie
Volgens de "Leesbare biografie van Boxtel," heeft een groot deel van het plangebied een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Om die reden is aan deze delen van het plangebied deze dubbelbestemming toegekend. Ter bescherming van de archeologische waarden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen in de bestemmingsplanregels.

6.5 Wijzigingsbevoegdheden

6.5.1 Halderheiweg 26

Om de realisatie van één woning aan de Halderheiweg 26 mogelijk te maken is een wijzigingsbevoegdheid in de bestemmingsplanregels opgenomen (artikel 33 lid 1). Aangezien de planvorming nog onvoldoende concreet is, is gekozen voor een wijzigingsbevoegdheid. De wijzigingsbevoegdheid bepaalt onder welke voorwaarden deze bevoegdheid mag worden toegepast.

6.5.2 Bosscheweg 113 (Lindenlust)

Wijzigingsbevoegdheid nr. 2 regelt de toekomstige ruimtelijke invulling van het terrein Lindenlust met grondgebonden woningen in een open en groene bebouwingsstructuur, waarbij zoveel mogelijk bestaande waardevolle bomen moeten worden behouden. De wijzigingsbevoegdheid bepaalt onder welke voorwaarden deze bevoegdheid mag worden toegepast. Onder andere wordt aangegeven dat de stedenbouwkundige en functionele relatie van het terrein met de wijk Selissenwal versterkt dient te worden. Tevens moet de ontwikkeling passen binnen het gemeentelijk woningbouw beleid en voldoen aan het gemeentelijke parkeerbeleid en de milieuplanologische belemmeringen.

6.5.3 Hoek Baandervrouwenlaan – Bosscheweg

Voor dit gebied is wijzigingsbevoegdheid nr. 3 opgenomen voor de bouw van kantoren en maximaal 1 (bedrijfs)woning. In principe dient bij de situering van de gebouwen altijd ruimte vrijgehouden te worden voor de aanleg van een rotonde. Indien echter het gemeentebestuur besluit geen rotonde aan te leggen, kan deze ruimte gebruikt worden voor de overige toegelaten functies. In de bepalingen van de wijzigingsbevoegdheid is onder andere aangegeven dat kantoorbebouwing is toegestaan in maximaal 2 bouwlagen en voor 50% van de bebouwing is een derde bouwlaag toegestaan. Tevens zijn bepalingen opgenomen voor de waarborging van privacy ten opzichte van de aangrenzende woningen.

6.6 Staat van Bedrijven

VNG-brochure

De Staat van Bedrijven is bedoeld als middel voor het bepalen hoe bedrijven en woningen ten opzichte van elkaar kunnen worden gesitueerd ("milieuzonering") bij het opstellen van bestemmingsplannen. De indeling van de Staat van Bedrijven is gebaseerd op de systematiek van de VNG (VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering" d.d. april 2007).

De VNG-brochure bevat drie bouwstenen van milieuzonering, namelijk de richtafstandenlijst, de omgevingstypen en functiemenging.

Richtafstandenlijst

De richtafstandenlijst biedt voor een scala aan typen bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en gevaar. Daarnaast zijn indices voor verkeersaantrekkende werking, bodem, lucht en visueel opgenomen in de lijst. De

richtafstanden zijn en andere kenmerken gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf binnen het betreffende type bedrijvigheid.

Omgevingstypen
De richtafstandenlijsten vermelden de richtafstanden die bij voorkeur worden aangehouden tussen bedrijven en de omgevingstypen "rustige woonwijk" en "rustig buitengebied". Bij het omgevingstype "gemengd gebied" kunnen de afstanden uit de richtafstandenlijst met één afstandstap worden verminderd.

Functiemenging
De Staat van Bedrijven voor functiemenging geeft een overzicht van bedrijfsactiviteiten die vanuit oogpunt van hinder en gevaar goed inpasbaar zijn in gebieden met functiemenging, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

Bij functiemengingsgebieden kan gedacht worden aan:
- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

Het kan daarbij gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen.
Een specifieke Staat van Bedrijven is wenselijk omdat de activiteiten in dergelijke functiemengingsgebieden qua schaal sterk kunnen verschillen van de activiteiten op een bedrijventerrein.

De activiteiten in de Staat van Bedrijven voor gebieden met functiemenging bestaan uit de categorieën A, B of C.
- Categorie A: Activiteiten, die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zjn dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
- Categorie B: Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- Categorie C: De activiteiten zoals genoemd onder B,waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:
1. het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
2. productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
3. de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig;
4. activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

Plangebied

Het plangebied betreft de woonwijken Breukelen en Selissenwal (inclusief een wijkwinkelcentrum) van de kern Boxtel. In het plangebied zijn verschillende functies aanwezig. Het betreft hier onder andere bedrijven, detailhandel, dienstverlening, horeca en wonen. Overigens, wonen is de belangrijkste functie in het plangebied. Gelet hierop is gekozen voor een Staat van Bedrijven op basis van functiemenging.

De lijst, die als bijlage bij de bestemmingsplanregels is opgenomen, is toegespitst op de situatie in het plangebied.

7 Economische uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan is grotendeels consoliderend van aard. De verschillende ontwikkelingslocaties zijn opgenomen in het bestemmingsplan Boxtel-Noord voor zover deze reeds zijn gerealiseerd of voor zover er al een ruimtelijke procedure is doorlopen (bestemmingsplan of artikel 19 WRO-procedure). Ontwikkelingslocaties die nog in de fase van planvorming verkeren, zijn niet opgenomen. Hiervoor zullen afzonderlijk procedures worden doorlopen wanneer de planvorming rond is. De financiële uitvoerbaarheid van de ontwikkelingslocaties dient dan ook niet in het kader van dit voorliggende bestemmingsplan te worden aangetoond.

Daarnaast wordt de realisatie van een viertal ontwikkelingen met een wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. Op het moment van gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheden of de uitwerkingsbevoegdheid dient de economische uitvoerbaarheid te worden aangetoond. De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is, zoals hieronder zal blijken, gewaarborgd.

Voor de herstructurering van de wijk Selissenwal zijn diverse subsidies verleend. Zo is in het verleden door het Ministerie van VROM geld beschikbaar gesteld voor de herstructurering van de goedkope woningvoorraad (Tijdelijke Stimuleringsregeling Herstructurering Goedkope Woningvoorraad) en heeft de provincie een bijdrage gegeven in het kader van de stads- en dorpsvernieuwing.

De herstructurering heeft bovendien een voorbeeldstatus gekregen voor intensief ruimtegebruik, gezien de combinatie van onder andere wonen, werken, voorzieningen en ecologie die in het centrum wordt nagestreefd. Er is geld beschikbaar gesteld door de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting om een extra kwaliteitsslag te maken.

7.2 Overeenkomst / exploitatieplan

In de vorige paragraaf is kort ingegaan op economische uitvoerbaarheid van nog te realiseren projecten. Ten einde de economische uitvoerbaarheid te kunnen waarborgen staat de gemeente een aantal instrumenten ter beschikking. De gemeente is voornemens in principe gebruik te maken van het sluiten van overeenkomsten met de ontwikkelende partijen en het vaststellen van exploitatieplannen. In het navolgende zal worden ingegaan op de beide instrumenten.

Overeenkomsten
Ten behoeve van de realisatie van een project sluit de gemeente Boxtel in de regel een overeenkomst met de ontwikkelende partij (privaatrechtelijk kostenverhaal). Met het sluiten van een overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid verzekerd. Deze overeenkomst dient bij voorkeur te zijn gesloten voordat het wijzigingsplan is vastgesteld. In een dergelijke situatie is er sprake van een anterieure overeenkomst.

Mocht een anterieure overeenkomst niet kunnen worden gesloten (voorafgaand aan de vaststelling van het wijzigingsplan) dan dient er een exploitatieplan te zijn opgesteld en gelijktijdig met het wijzigingsplan te worden / zijn vastgesteld. Hiermee wordt voorkomen dat de mogelijkheden om kosten te verhalen worden verkleind. Uiteraard is na vaststelling van het exploitatieplan en het wijzigingsplan mogelijk een overeenkomst te sluiten. Een dergelijke overeenkomst wordt een posterieure overeenkomst genoemd.

Exploitatieplannen
In de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening, die per 1 juli 2008 in werking zijn getreden, is een nieuw instrument voor kostenverhaal geïntroduceerd, namelijk het exploitatieplan. Het exploitatieplan vormt de juridische basis voor het publiekrechtelijke kostenverhaal en voor het vastleggen van eisen voor werken en werkzaamheden, voor bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte alsmede voor het vastleggen van regels omtrent de uitvoering van deze werken en werkzaamheden. Afdeling 6.2 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt wanneer kostenverhaal op basis van een exploitatieplan mag worden toegepast en bevat een uitgebreide lijst van kosten, die in aanmerking komen voor kostenverhaal op basis van een exploitatieplan.
Een exploitatieplan dient gelijktijdig met een ruimtelijk plan (bestemmingsplan, uitwerkingsplan, wijzigingsplan of projectbesluit) te worden vastgesteld. Vervolgens zal in de te verlenen bouwvergunning(en) als voorwaarde worden opgenomen dat de aan de gemeente verschuldigde kosten dienen te zijn voldaan alvorens gebruik kan worden gemaakt van de bouwvergunning.
Samengevat, de toepassing van een exploitatieplan dient te worden afgestemd op het proces van het sluiten van een overeenkomst en de vaststellingsprocedure van een wijzigingsplan.

8 Inspraak en overleg

8.1 Inspraak

Het ontwerp bestemmingsplan "Boxtel-Noord" heeft in de periode van 4 juni 2010 tot en met 15 juli 2010 ter inzage gelegen conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Er zijn 24 zienswijzen ingediend bij de gemeente door verschillende instanties en burgers. Op 20 september is er een openbare hoorzitting geweest om de indieners van een zienswijze de gelegenheid te bieden om hun zienswijze mondeling toe te lichten. De zienswijzen zijn aanleidingen geweest om het bestemmingsplan op een aantal onderdelen te wijzigen. In de bijlage behorende bij dit bestemmingsplan is de Nota van beantwoording en de daaruit voortvloeiende Staat van Wijzigingen toegevoegd. Het bestemmingsplan is op basis van de Staat van Wijzigingen vastgesteld. Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad van de gemeente Boxtel heeft plaatsgevonden op 23 november 2010.

8.2 Overleg

Conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in het kader van de voorbereidingsprocedure van een ontwerp bestemmingsplan het bevoegd gezag (in onderhavig geval de gemeente Boxtel) overleg te voeren met de betrokken gemeenten (indien van toepassing), 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.

Het bestemmingsplan Boxtel-Noord in het jaarlijks ambtelijk overleg met het planteam van de provincie door de gemeente Boxtel aangekondigd. Hierbij is aangegeven dat er geen nieuwe ontwikkelingen in het bestemmingsplan opgenomen zijn en dat daarom niet voor vooroverleg aan hen wordt aangeboden.

Met VROM-Inspectie is telefonisch overleg geweest waaruit naar voren kwam dat bij een bestemmingsplan zonder nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden geen landelijke belangen in het geding zijn waardoor vooroverleg niet zinvol is.

Met het waterschap De Dommel is het plan besproken in het "reguliere ambtelijk wateroverleg" dat gemeente en waterschap hebben en ook daar zag men geen problemen, vanwege het feit dat het een plan betreft dat enkel de bestaande toestand vastlegt.