

Bestemmingsplan Kerkheiseweg ong. te Liempde

19 maart 2018



Bestemmingsplan Kerkheiseweg ongenummerd te Liempde
Gemeente Boxtel
Ontwerp

Rapportnummer: 211X09670_01

IMRO-code: NL.IMRO.0757.BP07Kerkheiseweg-ONT1

Datum: 19 maart 2018

Contactpersoon opdrachtgever: De heer Y. van Houts (gemeente Boxtel)

Projectteam BRO: Wim de Ruiter, Noud van der Heijden

Concept: februari 2018, maart 2018

Ontwerp: maart 2018

Vastgesteld:

Trefwoorden: --

Beknopte inhoud: --

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Voorgenomen ontwikkeling	9
3. BELEIDSTOETS	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	15
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING	18
4.1 Cultuurhistorie & Archeologie	18
4.2 Flora en fauna	19
4.3 Waterparagraaf	20
4.4 Bodem	23
4.5 Bedrijven en milieuzonering	24
4.6 Kabels en leidingen	26
4.7 Akoestiek	26
4.8 Verkeer en parkeren	27
4.9 Luchtkwaliteit	27
4.10 Externe veiligheid	29
4.11 M.e.r.-beoordeling	32
5. JURIDISCHE PLANOPZET	33
5.1 Algemene opzet	33
5.2 Toelichting op de verbeelding	33
5.3 Toelichting op de bestemmingen	33
5.4 Toelichting op de regels	34
6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	36

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	37
7.1 Vooroverleg	37
7.2 Procedure	37
7.3 Beroep	37

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Quicksan Flora en Fauna
- Bijlage 2: Bodemonderzoek
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens op het perceel E 4138 aan de Kerkheiseweg (naast nummer 36) te Liempde twee halfvrijstaande woningen te realiseren. Het perceel aan de Kerkheiseweg is bestemd in het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Liempde' en heeft al reeds de bestemming 'Wonen'. Op het perceel is echter geen bouwvlak opgenomen, dit betekent dat nieuwbouw van de woningen niet is toegestaan. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is de gewenste ontwikkeling dan ook niet mogelijk.

Om de woningen te kunnen realiseren is een partiele herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Onderliggend rapport betreft het bestemmingsplan waarin de ontwikkeling is onderbouwd en vastgelegd.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft het perceel aan de Kerkheiseweg in de kern Liempde en staat kadastraal bekend staat als gemeente Liempde, sectie E, nummer 4138. Het plangebied heeft een oppervlakte van 1405 m². Aan de westzijde grenst het plangebied aan het woonperceel Kerkheiseweg 36 en aan de oostzijde aan het woonperceel Bergstraat 22. Het plangebied wordt aan de zuidzijde ontsloten op de Kerkheiseweg, de straat wordt begeleid door markante eiken.

De ligging en begrenzing van het plangebied is indicatief weergegeven op de afbeeldingen op de volgende pagina. De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding.



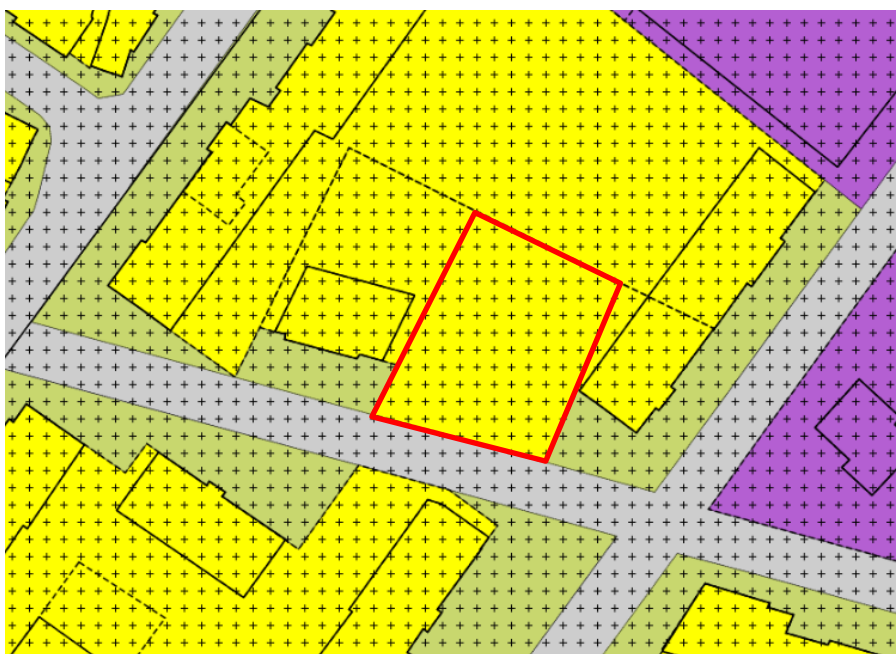
Figuur 1 Ligging en begrenzing van het plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Liempde' het geldende juridische kader. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Boxtel op 17 december 2013.

Conform het bestemmingsplan is voor het plangebied de enkelbestemming 'Wonen' geldend. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – zeer open bebouwing' van toepassing.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor de functie wonen. Binnen deze bestemming zijn hoofdgebouwen toegestaan binnen een in de verbeelding opgenomen bouwvlak. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' beschermt de mogelijk aanwezige archeologische waarden op het perceel. De bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – zeer open bebouwing' bepaald dat de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 5 meter moet zijn.



Figuur 2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan met het plangebied rood omlijnd

In de huidige situatie is er geen bouwvlak op de verbeelding opgenomen. Conform het geldende bestemmingsplan is het dus niet mogelijk het perceel te bebouwen. Om dat te kunnen doen is het noodzakelijk een bestemmingsplanprocedure te doorlopen om het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied te herzien. Voorliggend bestemmingsplan stelt de nieuwe planologisch-juridische kaders voor het plangebied en vormt de partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

De toelichting bestaat uit 7 hoofdstukken. Na deze inleiding volgt een beschrijving van het plan in hoofdstuk 2. De beleidstoets is in hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan opgenomen. In hoofdstuk 4 worden alle relevante milieuonderwerpen behandeld en verantwoord. De juridische toelichting is in hoofdstuk 5 opgenomen en in hoofdstuk 6 is de economische uitvoerbaarheid beschreven. In hoofdstuk 7 is tenslotte de maatschappelijke haalbaarheid beschreven. Rapportages van uitgevoerde sectorale onderzoeken zijn als separate bijlage aan dit bestemmingsplan gevoegd.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Liempde is in de vroege middeleeuwen ontstaan op een dekzandrug tussen de beekdalen van Dommel en Smalwater. Er was nog geen sprake van een dorpskern, alleen van verspreid gesitueerde buurtschappen, zoals Loeind, Vrilkhoven en De Berg. Op het snijpunt van verbindingswegen tussen deze buurtschappen geleidelijk de dorpskern Liempde ontstaan. De geschiedenis van Liempde is nog steeds goed zichtbaar in de dorpskern. De monumenten en beeldbepalende panden zijn verspreid over de kern gesitueerd met grotere concentraties aan de Kapelstraat, Dorpsstraat en rond het Raadhuisplein. Dit zijn de oudste linten van het dorp.

De ruimtelijke structuur van Liempde is gebaseerd op de historische pleinen, monumenten, beeldbepalende panden en de kleinschalige uitbreidingen die, zowel voor als na de Tweede Wereldoorlog, in de linten hebben plaatsgevonden. Liempde heeft daardoor een informele en ongedwongen en langgestrekte dorpsstructuur. De Kerkheiseweg is eveneens een oud lint van het dorp en tot de kruising met de Bergstraat behoort de Kerkheiseweg tot de historische structuur van het dorp. Het gedeelte na de Bergstraat (het plangebied maakt daar deel van uit) betreft een naoorlogse uitbreiding van de kern. De woningen in de directe omgeving zijn met name vrijstaande of twee-onder-een-kap woningen die ruim zijn opgezet op groen ingerichte percelen. Naast woningen zijn er tevens enkele bedrijven in de omgeving van het plangebied aanwezig (met name aan de Heidonk en Bergstraat. Daarnaast is aan de Heidonk een sporthal aanwezig.

Het plangebied betreft een onbebouwd perceel temidden van woonpercelen en kan derhalve worden aangemerkt als inbreidingslocatie. Het plangebied is momenteel in gebruik als grasland, het plangebied is onbebouwd, onverhard en er is geen andere vegetatie aanwezig. Voor het plangebied zijn eiken aanwezig die onderdeel uitmaken van de laanstructuur langs de Kerkheiseweg. Daarnaast is er een sloot aanwezig die de scheiding vormt tussen de straat en het plangebied. Bij de zuidoostelijke hoek van het plangebied is een duiker in de sloot aanwezig waarover het plangebied op de Kerkheiseweg wordt ontsloten.



Figuur 3 Weergave huidige situatie van het plangebied

2.2 Voorgenomen ontwikkeling

Initiatiefnemer wil in het plangebied twee halfvrijstaande woningen realiseren. In dit bestemmingsplan is daarvoor een bouwvlak voor het plangebied opgenomen. De woningen worden op de Kerkheiseweg ontsloten.

De Kerkheiseweg heeft nu een beeldkarakteristiek van hoofdzakelijk open bebouwing afgewisseld met een enkele zeer open bebouwing. Om zeer open bebouwing op het nieuwe perceel te realiseren dient een afstand van 5 meter aangehouden te worden van het hoofdgebouw tot aan de zijdelingse perceelsgrens. Dit betekent, dat op dit perceel vanwege de relatief geringe omvang enkel de bouw van een vrijstaande woning mogelijk is.

Omdat in Liempde juist dit type woning, volgens de door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie 2016, oververtegenwoordigd is wordt door de gemeente gestimuleerd om bij nieuwbouw andere woningtypen te ontwikkelen.

De gemeente is dan ook bereid de zeer open bebouwing om te zetten in een open bebouwing (afstand hoofdgebouwen tot zijdelingse perceelsgrenzen 3 meter). Dit is ook verantwoord, omdat geen afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit van de Kerkheiseweg. De woningen passen in het straatbeeld van de Kerkheiseweg mede gezien het feit dat het naastgelegen perceel de bouwaanduiding “zeer open bebouwing” heeft en daarmee de afwisseling met open, en zeer open bebouwing op dit stuk van de Kerkheiseweg behouden blijft.

In dit bestemmingsplan wordt wel een afwijkingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt een vrijstaande woning op het plangebied te realiseren, in plaats van twee halfvrijstaande woningen. De afstand van de vrijstaande woning tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt dan minimaal 5 meter.

3. BELEIDSTOETS

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (vastgesteld op 13 maart 2012) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk stelt dat een aanpak dient te ontstaan waarmee Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig wordt gemaakt. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een Rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit bovenstaande drie doelen zijn de dertien nationale belangen naar voren gekomen. Deze zijn geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur.

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen een van de Nationale hoofdstructuren. De SVIR heeft geen specifieke betekenis voor dit bestemmingsplan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om

beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Conclusie

Zoals al in voorgaande paragraaf bij de SVIR is aangegeven, is er geen sprake van nationale belangen in het plangebied. Het Barro bevat daarom ook geen kaderstellende uitspraken voor het plangebied.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Conclusie

Dit plan voorziet enkel in de toevoeging van twee halfvrijstaande woningen of één vrijstaande woning op een inbreidingslocatie in de dorpskern Liempde. Er is derhalve geen sprake van een 'stedelijke ontwikkeling', zoals omschreven in artikel 1.1.1 van het Bro. Het initiatief heeft geen verdere verstedelijking tot gevolg, zodat geconcludeerd kan worden dat het initiatief past binnen het streven naar duurzaam ruimtegebruik.

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Brabant 2010 (partiële herziening 2014)

De Structuurvisie Ruimtelijke ordening (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 1 oktober 2010) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Voor het plangebied zijn twee uitsneden gemaakt welke hierna zijn weergegeven. Op 7 februari 2014 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie 2010, partiële herziening 2014 vastgesteld. Hierin is een aantal wijzigingen opgenomen ten aanzien van de Structuurvisie uit 2010.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdcoers 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 structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de infrastructuur;
- het gemengd landelijk gebied;
- de stedelijke structuur.

Liempde is een kern gelegen in het landelijk gebied en is aangeduid als 'Kernen in het landelijk gebied'.

Kernen in het landelijk gebied

De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De provincie beschouwt de verschillen tussen de (middel)grote steden, suburbane kernen, dorpen en plattelandskernen, zowel in ruimtelijk, sociaal als economisch opzicht, als een belangrijke kwaliteit van Brabant. De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is uiteindelijk minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Doorwerking plangebied

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). Het plan voorziet in efficiënt en zorgvuldig ruimtegebruik door het realiseren van kwalitatief hoogwaardige woningen en het verwerken van de parkeeropgave in het plangebied. Het initiatief leidt niet tot een stedelijke uitbreiding gezien de beperkte toevoeging van het aantal wooneenheden. Het initiatief is daarmee in lijn met de structuurvisie.

Verordening Ruimte 2014

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld, en de Verordening Ruimte 2014 is per 15 juli 2015 in werking getreden. De provincie heeft enkele herzieningen van de Verordening ruimte vastgesteld en verwerkt in een geconsolideerde versie die per 1-1-2017 digitaal ter beschikking is gesteld.

In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

De Verordening heeft het plangebied, zoals te zien is in **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**, aangegeven als 'Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'.



Figuur 4 Uitsnede Verordening ruimte (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Onderstaand is uitsluitend de voor het onderhavige plan relevante regelgeving vanuit de Verordening ruimte beschreven.

Artikel 3.1: Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording:

1. Het plan dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid.

2. Er dient toepassing gegeven te worden aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit houdt in ieder geval in dat uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.
3. Er dient bij een stedelijke ontwikkeling toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening; de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1 Omschrijving

Het bestaand stedelijk gebied van de stedelijke structuur bestaat uit:

- a. stedelijk concentratiegebied;
- b. kernen in landelijk gebied.

4.2 Stedelijke ontwikkeling

Een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling is uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.

4.3 Nieuwbouw van woningen

1. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:
 - a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen;
 - b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.
2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:
 - a. wordt uitgedrukt in aantallen woningen;
 - b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied waardoor stedelijke ontwikkelingen zijn toegestaan. De Verordening bepaalt dat het initiatief moet voorzien in de ruimtelijke kwaliteit en bij een stedelijke ontwikkeling de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen te worden. Met dit bestemmingsplan worden maximaal twee woningen in het plangebied mogelijk gemaakt, dit kan zijn twee halfvrijstaande woningen of één vrijstaande woning. Gezien de kleinschaligheid van het initiatief is een uitgebreide toelichting van de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk. De woningen worden op een inbreidingslocatie in de dorpskern gerealiseerd. Er is derhalve sprake van zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik. Daarmee is dit planvoornemen in lijn met de Verordening ruimte.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Verfrissend Boxtel

In juli 2011 heeft de gemeenteraad van Boxtel de Structuurvisie Verfrissend Boxtel voor het gemeentelijk grondgebied vastgesteld. Hierin wordt een integrale visie gegeven op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. De visie bestaat ten eerste uit een Atlas, hierin wordt een inventarisatie van het huidige beleid gemaakt en een beschrijving van het huidige Boxtel gegeven. Vervolgens is een analyse gemaakt op vier integrale thema's: wonen en leven, beleven, ondernemen en verbinden. Daaropvolgend zijn een agenda, welke de belangrijkste vraagstukken bevat, en een bedrijfsplan gemaakt. De vier thema's vormen de rode draad van de visie. In het thema 'wonen en leven' wordt een voorwaardenkaart voor aangenaam leven geschetst, in het thema 'beleven' wordt een troevenkaart van Boxtel gegeven, in het thema 'ondernemen' wordt een kansenkaart voor vitaliteit geschetst en in het thema 'verbinden' wordt een vervlechttingskaart van duurzame relaties gegeven.

In de structuurvisie wordt de nadruk gelegd op de ligging van Boxtel en de omringende dorpen in het Nationale Landschap Het Groene Woud. Beide entiteiten zijn onmiskenbaar aan elkaar gekoppeld, het wonen en werken kunnen daar direct van profiteren. Ondanks de wenselijke verschillen tussen de bebouwde kommen en het buitengebied, wordt juist ook gezocht naar overeenkomsten. Hierbij wil de gemeente Boxtel de omgeving niet grondig in aanzien veranderen, maar de bestaande sterke punten van de gemeente beter benutten. Hiertoe worden in de structuurvisie onder andere een aantal concentratiegebieden aangegeven waar de voor de visie belangrijke projecten worden geplaatst.

De woonomgeving in Boxtel is gevarieerd. De opgave voor het woningaanbod is te komen tot meer differentiatie en variatie. Onder andere via het organiseren van goed verspreide zorgvoorzieningen. De woningvraag in Boxtel leidt niet tot grootschalige uitbreidingen, maar eerder tot 'afronden' (met kleinschalige uitbreidingen) en 'inbreiden' en herstructureren. De leefomgeving kan nog beter worden uitgenut, onder andere door de openbare ruimte direct in te richten op het wonen.

Doorwerking plangebied

Met dit bestemmingsplan wordt een passende invulling gegeven aan een inbreidingslocatie in de kern Liempde. Hierbij wordt aangesloten op de bestaande structuur aan de Kerkheiseweg en blijft de laagstructuur intact waardoor het plan tegemoet aan de beleidsdoelstellingen zoals opgenomen in de structuurvisie van de gemeente Boxtel.

Boxtel 2020, duurzaam en dynamisch centrum in het Groene Woud

In deze strategische visie (29 juni 2009) is aangegeven in welke richting Boxtel zich in de periode 2010-2020 verder wil ontwikkelen. De strategische visie is verwoord in zes ambities. De ambities zijn ondersteund in de vele gesprekken die hebben plaatsgevonden en moeten worden voortgezet.

De zes ambities zijn:

1. Boxtel blijft voorop met duurzaamheid;
2. Boxtel ontwikkelt toerisme en recreatie tot een volwaardige bedrijfstak;
3. Boxtel versterkt zijn positie als werkgelegenheidsgemeente;
4. Boxtel werkt aan een sterk centrum;

5. Boxtel is ook in 2020 een prima woongemeente;
6. Boxtel heeft een modern bestuur.

Deze ambities zijn toegelicht in de zes hoofdstukken. Voor dit bestemmingsplan is ambitie vijf van belang. In de navolgende alinea wordt deze ambitie nader toegelicht.

Boxtel, een prima woongemeente

Tot 2020 groeit de eigen bevolking van Boxtel nog met 700 inwoners tot een totaal van 30.900. Voor deze groei alleen zijn ongeveer 300 woningen nodig. Een veel groter aantal, plusminus 900 woningen, is nodig om de nog steeds doorgaande gezinsverdunning op te vangen. De gemiddelde woningbezetting bedroeg in 2008 namelijk 2,47 en zal dalen naar ongeveer 2,30 in 2020. Voor de eigen bevolking zijn er dus opgeteld zo'n 1.200 woningen nodig.

Doorwerking plangebied

Met dit bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan een inbreidingslocatie aan de Kerkheiseweg door het mogelijk te maken van maximaal twee woningen op te richten. Het plan sluit ruimtelijk aan op de structuur van de Kerkheiseweg. Het initiatief speelt in op de woonbehoefte in de gemeente Boxtel. Daarmee is het plan in lijn met de strategische visie.

Woonvisie 2016-2025

Deze nieuwe woonvisie vormt het vervolg op de woonvisie 2010-2014. Voor een belangrijk deel zijn de doelen bereikt door nieuwbouw en locatieontwikkeling, zij het niet altijd volledig door de economische crisis, stagnatie op de woningmarkt en tijd die het vroeg om plannen vlot te trekken.

Boxtel legt in de nieuwe woonvisie de prioriteiten van het woonbeleid vast voor de periode 2016-2025. Naast een beschrijving van de plancapaciteit in de gemeente Boxtel analyseert de woonvisie ook de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van de verschillende wijken.

In de Regionale Agenda Wonen wordt de netto-behoefte aan toevoeging van woningen in Boxtel in de periode 2015 tot 2025 geraamd op 1.315. Inclusief compensatie voor sloop zijn dat er 145 per jaar. Gemiddeld lag de bouwproductie in Boxtel de afgelopen tien jaar daar ruim onder. Zonder extra inspanningen kan Boxtel niet in de geraamde woningvraag voorzien, omdat plancapaciteit vooralsnog ontoereikend is. De gemeente is daarom altijd op zoek naar voldoende geschikte bouwlocaties en er is ruimte voor particuliere wooninitiatieven.

Het woningbestand van Liempde bestaat grotendeels uit vrijstaande en half vrijstaande woningen op ruimte percelen. Het aandeel woningen voor kleine huishoudens is klein. De gemeente wil sturen op het vergroten van de mogelijkheden voor starters en jonge gezinnen om zich te vestigen, en beperkt op de doelgroep senioren.

Doorwerking plangebied

Dit bestemmingsplan voorziet in een vraag gestuurde ontwikkeling in Liempde. Volgens de Woonvisie zijn vrijstaande woningen oververtegenwoordigd in Liempde en is er voldoende plancapaciteit be-

schikbaar om twee halfvrijstaande woningen in Liempde te kunnen realiseren. Het initiatief is derhalve in lijn met de woonvisie van gemeente Boxtel.

4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOOR- DING

Er bestaat een duidelijke relatie tussen het milieubeleid en de ruimtelijke ordening. De laatste decen-
nia groeien het ruimtelijk en milieubeleid naar elkaar in de vorm van omgevingsbeleid. De milieukwali-
teit is derhalve een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dat verband
dient bij de afweging bij de ontwikkeling van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwik-
kelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. In dit hoofdstuk
wordt ingegaan op alle milieuaspecten.

4.1 Cultuurhistorie & Archeologie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor
behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erf-
goedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een ruimtelijke onderbouwing dient een be-
schrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en
in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Het is daarmee dus verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie
mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel be-
schermde objecten en structuren. Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationa-
le beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van
objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere
schaal.

Cultuurhistorie

De Kerkhewiseweg is aangemerkt als lijn van hoge waarden. Daarnaast ligt het plangebied in de regio
'De Meijerij'. De Meijerij bestaat uit verschillende dekzandruggen, beekdalen en dekzandvlaktes. Over
grote oppervlakten ligt Brabants leem in de ondergrond. Het water van de beken (Essche Stroom,
Beerze, Dommel en Aa) stroomt in de richting van 's-Hertogenbosch, waar een doorgang in de dek-
zandrug aanwezig is. In het verleden leidde deze situatie hier en daar tot problemen met de wateraf-
voer, waardoor natte broekgebieden, vennen en kleine veengebieden ontstonden. De Meierij wordt
gekenmerkt door een kleinschalig mozaïek van oude en jonge ontginningslandschappen en woeste
gronden. De Meierij wordt gekarakteriseerd door veel kleine dorpen, met ieder hun eigen karakter en
relatie met het landschap. Ook zijn een aantal plattelandsdorpen uitgegroeid tot middelgrote steden of
industriekernen.

Het plangebied betreft een onbebouwd perceel aan de Kerkhewiseweg. De te realiseren woningen zoe-
ken aansluiting bij de bestaande ruimtelijke bebouwingsstructuur van de Kerkhewiseweg. De Eiken die
de Kerkhewiseweg begeleiden hoeven niet te worden gepakt en de woning wordt buiten de kroonpro-

jectie gerealiseerd. Het planvoornemen heeft derhalve geen negatieve invloed op de lijn van hoge waarden. Om deze reden zal het initiatief de cultuurhistorische waarden van de regio ook niet belemmeren.

Archeologie

De gemeente Boxtel heeft een Nota vastgesteld waarin het archeologisch beleid is opgenomen. In deze nota (Nota gemeentelijk archeologiebeleid Boxtel) is een kaart met een classificatie opgenomen. De classificatie gaat in op de mogelijkheid tot het aantreffen van archeologische vondsten. De gemeente Boxtel heeft in het bestemmingsplan 'Liempde' deze classificaties doorvertaald in dubbelbestemmingen. Dat houdt in dat de bescherming van eventuele archeologische waarden voorrang heeft op de onderliggende bestemming. Ter plaatse van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4', bij bodemingrepen met een verstoringsoppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 0,4 meter beneden maaiveld is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Deze drempelwaarde wordt met dit bestemmingsplan niet overschreden. Nader archeologisch onderzoek is dan ook niet vereist.

De aspecten cultuurhistorie en archeologie vormen geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.2 Flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Vanaf 1 januari 2017 geldt de nieuwe Wet natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. Er is een verschuiving opgetreden in de tabellen voor soortenbescherming. Sommige soorten worden beter beschermd, sommige soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd. De algemene zorgplicht blijft daarbij bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur).

Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden². Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. In deze paragraaf wordt alleen de conclusie en aanbevelingen vermeld. De complete quickscan is opgenomen als bijlage.

Conclusies gebiedsbescherming

- Het plangebied ligt niet binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Kampina & Oisterwijkse bossen", bevindt zich op circa 4,1 kilometer afstand. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Daar de voorgenomen ontwikkeling

² Quickscan Flora en Fauna Kerkheiseweg, BRO, kenmerk 211x09670 d.d. 3 januari 2018

de realisatie van maximaal enkele wooneenheden binnen een bestaande woonkern betreft, is een toename aan stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied redelijkerwijs verwaarloosbaar

- Het plangebied ligt niet binnen het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB Natuurnetwerk ligt ongeveer 600 meter. Gezien de afstand tot het NNB en de kleinschalige aard van de voorgenomen plannen zullen omgevingscondities op het NNB gelijk blijven en zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNB wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Conclusies soortbescherming

- Bij werkzaamheden gedurende het broedseizoen dient rekening te worden gehouden met mogelijke broedgevallen in de aangrenzende heggen.
- Ten aanzien van vleermuizen dient verlichting op de boomkronen van de eiken langs de Kerkheiseweg vermeden te worden.
- Ten behoeve van incidenteel aanwezige algemene soorten dient de zorgplicht in acht te worden genomen.

Conclusie

Vervolgonderzoek naar het voorkomen van verschillende soort-groepen of effecten op beschermde gebieden wordt niet noodzakelijk geacht. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming ten aanzien van soorten dan wel een vergunningsaanvraag in het kader van gebiedsbescherming. Het onderdeel houtopstanden is bij dit plan niet aan de orde. Het onderdeel flora en fauna vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.3 Waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente wateradvies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

Voor ieder ruimtelijk plan is een formele watertoets noodzakelijk. De watertoets is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Door samenwerking met de verschillende bevoegdheden (Gemeente, Provincie, Waterschap, Rijk) wordt gestreefd naar een duurzaam watersysteem. Door onderzoeksbureau Aeres Milieu is een waterparagraaf opgesteld³. Hier volgen de conclusies van de waterparagraaf, het gehele document is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

³ Beknopte waterparagraaf Van Hugenpothstraat Boxtel, Aeres Milieu, projectnummer AM17112, d.d. 4 mei 2017

Beleidskaders

Waterschap De Dommel

Sinds maart 2015 is een gezamenlijke Keur door de Brabantse Waterschappen opgesteld. Op grond van de Keur zijn Algemene regels (Algemene regels Keur Waterschap De Dommel 2015) en een aantal Beleidsregels opgesteld. Door samenwerking met de verschillende bevoegdheden (Gemeente, Provincie, Waterschap, Rijk) wordt gestreefd naar een duurzaam watersysteem.

Waterbeheerplan 'Waardevol Water'

Naast het beleidskader is in het Provinciaal Milieu- en Waterplan Noord-Brabant (2016 – 2021) ook het toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water opgenomen. Het 'PMWP' staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving. Voorts zijn er in Nederland diverse waterschappen die zich richten op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. De waterbeheerders werken daarom integraal samen met gemeenten, die het beheer over de ruimtelijke ordening en openbare ruimte hebben, om deze doelstellingen te halen.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap voor de periode van 2016 tot 2021 staan beschreven in het waterbeheerplan "Waardevol Water" en zijn gericht op een veilig en bewoonbaar beheergebied, voldoende, schoon, natuurlijk en recreatief water. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

Het Waterschap is verantwoordelijk voor het waterkeringenbeheer, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. In aansluiting op het landelijke beleid hanteert het Waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen onderzocht dient te worden hoe omgegaan wordt met het schone hemelwater. Het uitgangspunt is om ontwikkelingen hydrologisch neutraal uit te voeren. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Gemeente Boxtel

Het gemeentelijk beleid van Boxtel is overeenkomstig met het beleid van het waterschap.

Het gemeentelijk water en rioleringsbeleid van Boxtel is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2019. De belangrijkste aanpassing hierin ten opzichte van voorgaande gemeentelijke rioleringsplannen komt voort uit het in werking treden van de Wet verankering en bekostiging Gemeentelijk Watertaken. Gemeenten hebben daarin de verplichting om naast de zorgplicht voor inzamelen en transporteren van huishoudelijk afvalwater, ook de grondwater- en hemelwaterzorgplicht uit te werken en een plaats te geven. In de gemeente Boxtel wordt afvalwater en hemelwater in de meeste gebieden gemengd via de riolering afgevoerd. In nieuwere gebieden wordt neerslag bij hoge neerslagintensiteiten via een verbeterd gescheiden stelsel afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Bij lage intensiteiten wordt het afgevoerd naar de zuivering. In enkele gebieden in Boxtel is (een deel van) het verhard oppervlak afgekoppeld van het rioolstelsel en wordt het opgevangen regenwater geïnfiltreerd in de bodem of gebufferd in oppervlaktewater. Samen met de gemeente Sint-Michielsgestel en Waterschap De Dommel heeft de gemeente Boxtel een Watervisie opgesteld. Het plan biedt een overzicht van de maatregelen die genomen moeten worden voor een goed waterbeheer. Daarbij gaat het om maatregelen op de korte en de lange termijn.

De Watervisie Boxtel is een afgeleide van het Waterplan en vormt als zodanig het kader voor de nadere uitwerking van onderliggende plannen, waaronder het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP). De thema's en streefbeelden uit het Waterplan zijn geëvalueerd en waar nodig in de visie geactualiseerd. Dit betekent onder meer dat er 'hydrologisch neutraal' moet worden gebouwd, conform de Hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen.

Op planniveau geldt voor de herontwikkeling met een bijkomend verhard oppervlak kleiner dan 2.000 m² een vrijstelling voor de realisatie van de compensatie vanuit het waterschap maar kan door de gemeente een specifieke invulling afhankelijk van de mogelijkheden ter plaatse geëist worden.

De gemeente kiest er bewust voor hemelwater in openbaar gebied te verwerken en niet te kiezen voor verwerking van hemelwater op particulier terrein. Op deze manier wordt goed gebruik gemaakt van de deskundigheid van de gemeente en blijft het systeem beheersbaar. Bovendien wordt de particulier op deze manier ontzorgd. Eventuele compensatie geëist door de gemeente dient plaats te vinden volgens de voorkeursvolgorde: infiltreren, retentie binnen plangebied, retentie buiten plangebied of berging in bestaand watersysteem. Deze watertoets dient derhalve aangeleverd te worden ter goedkeuring aan het waterschap. Als een voorziening wordt aangelegd, kan een (indicatief) onderzoek naar de infiltratiecapaciteit van de bodem noodzakelijk zijn. In eerste instantie is de perceelegeenaaar zelf verantwoordelijk voor de verwerking op zijn/haar terrein.

Waterhuishoudkundig systeem en toename verharding

De (water)systemen zoals die in het plangebied en omgeving voorkomen, worden onderverdeeld in grondwater, oppervlaktewater, hemelwater en afvalwater.

Door de ontwikkeling neemt het verhard oppervlak op het plangebied toe. Het bevoegd gezag stelt dat ontwikkelingen hydrologisch neutraal ontwikkeld dienen worden. Omdat er geen sprake is van een toename groter dan 2.000 m², is de aanleg van een compenserende voorziening niet verplicht. Afkoppeling van het hemelwater van de verharde oppervlakken is gewenst en mogelijk. Door het toekomstig verhard oppervlak af te koppelen, wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld.

Afvalwater

Het plangebied wordt aangesloten op een afwatervoorziening. Hierdoor is een aanpassing aan het bestaande stelsel noodzakelijk. Al het afvalwater dat na realisatie van de woning zal worden geproduceerd, zal worden afgevoerd via een bestaand DWA-riool naar het gemeentelijk rioolstelsel.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Aan de zuidzijde, tussen het plangebied en de Kerkheiseweg, is wel een watergang aanwezig. De watergang is niet aangemerkt als een A-, of B-watergang in de Legger van Waterschap de Dommel. Gezien het gebruik en planvoornemen is een nadelige invloed op het oppervlaktewater te verwachten bij eventuele afkoppeling van het hemelwater. Daarnaast vormt het realiseren van een twee oprit van de Kerkheiseweg naar het plangebied, in het geval er twee halfvrijstaande woningen in het plangebied wordt gerealiseerd, geen belemmering met betrekking tot de watergang. Mits de doorstroming van de watergang is gegarandeerd.

Grondwater

Het plangebied bevindt zich niet binnen de grenzen van een attentie- en/of beschermingsgebied behorend bij een waterwingebied. Voor zover bekend vinden op en in de directe omgeving van het plangebied geen grootschalige grondwateronttrekkingen plaats. Binnen het plangebied zullen geen industriële of andere milieubelastende activiteiten aanwezig die worden ontplooid. De dreiging van een toekomstige grondwaterverontreiniging zal daarom minimaal zijn.

Volgens de bodemkaart ligt het plangebied binnen een zone met hoge zwarte enkeerdgronden (zEZ23). Ter plaatse is een lemig, fijn zand te verwachten. De geldende grondwatertrap volgens bodemdata en de atlas van de provincie Noord-Brabant is VII. De gemiddeld hoogste grondwaterstand ligt bij grondwatertrap VII > 80 cm beneden maaiveld. Er is geen sprake van grondwateroverlast. Gezien de ligging en het voormalig gebruik vormt de milieuhygiënische conditie van het grondwater naar verwachting geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

Hemelwater

Binnen het plangebied en omgeving bevinden zich momenteel geen (aangelegde) infiltratievoorzieningen. Door te voldoen aan de milieuhygiënische voorwaarden wordt het afgekoppelde hemelwater schoon gehouden. Alle afgekoppelde neerslag kan via bv. (bovengrondse) lijnafwatering, infiltratierioelen, etc., naar een eventuele voorziening worden afgevoerd.

Conclusie

Het verhard oppervlakte in het plangebied neemt door onderhavige ontwikkeling toe. Gezien de kleinschaligheid van het planvoornemen zijn echter geen nadere compenserende maatregelen noodzakelijk. Het aspect water vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.4 Bodem

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Door Aeres Milieu is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd⁴.

⁴ Verkennend bodemonderzoek Kerkheiseweg Liempde, Aeres Milieu, projectnummer AM17526, 5 februari 2018

De complete rapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen, in deze paragraaf volgen enkel de conclusies van het onderzoek.

Doorwerking plangebied

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond en in de ondergrond geen gehalten zijn gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium en zink.

De resultaten van het bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling. Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG'⁵. In de tabel behorende bij de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG, zijn functies opgenomen die zijn ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per functie is aangegeven wat de indicatieve afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk, of waar door onderzoek is aangetoond dat geen sprake is van een overbelaste situatie.

Omgevingstype

In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. De omgeving van het plangebied kan worden aangemerkt als gemengd gebied. De VNG-publicatie verstaat onder gemengd gebied het volgende: "Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Daarnaast gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen."

In de directe omgeving van het plangebied zijn bedrijven uit de categorieën 2 (Bergstraat 6, 11, 13, 16, 18 en Heidonk 9) en 3.2 (Bergstraat 19, 21 en Heidonk 5, 11) aanwezig. Daarnaast is op de locatie Heidonk 28/30 een sporthal aanwezig (categorie 3.1). Het betreft dan ook een gemengde woon-omgeving welke als gemengd gebied kan worden getypeerd, de richtafstanden mogen met één stap worden verlaagd.

⁵ Bedrijven en milieuzonering, editie 2009

Milieuhinder

De locaties met de grootste milieucategorieën in de directe nabijheid van het plangebied zijn Heidonk 11, Bergstraat 21 en Heidonk 28/30.

Heidonk 11

Volgens het vigerende bestemmingsplan is op de locatie Heidonk 11 een categorie 3.2 bedrijf 'Handel in en reparatie van personenauto's en bedrijfsauto's met autoplaatwerkerij, autobeklederij en autospuiter' toegestaan. De grootste richtafstand die bij deze bedrijfscategorie hoort is 100 meter (voor het aspect geluid). Gezien de ligging in gemengd gebied mag deze afstand met één categorie verlaagd worden. Dit betekent dat de grootste richtafstand voor dit bedrijf 50 meter bedraagt.

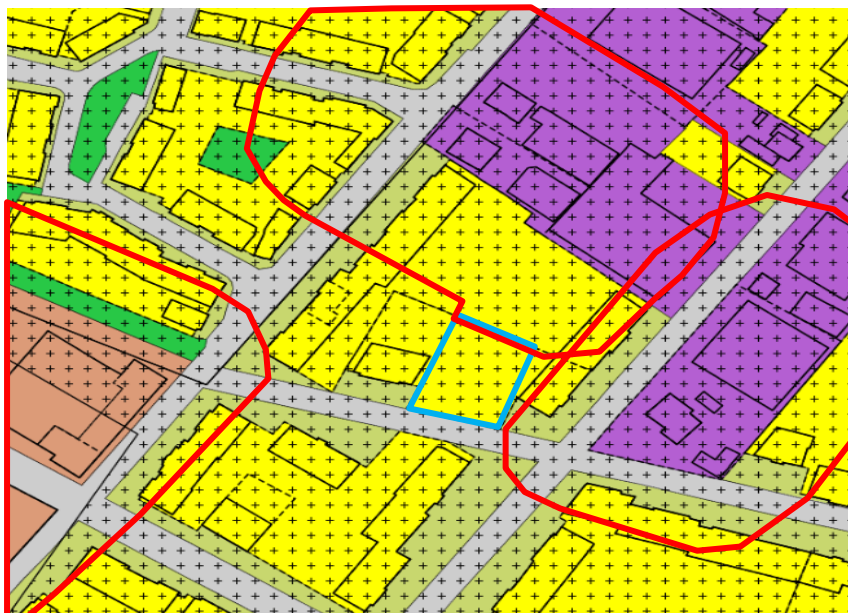
Bergstraat 21

Aan de Bergstraat 21 is een aannemersbedrijf gevestigd. Volgens het vigerende bestemmingsplan is een 'aannemersbedrijf met werkplaats' met milieucategorie 3.2 toegestaan. Echter, volgens de VNG-brochure heeft een 'aannemersbedrijf met werkplaats' (b.o. > 1.000m³) een milieucategorie van 3.1, met een grootste richtafstand van 50 meter. Gezien de ligging in gemengd gebied mag deze afstand met één categorie verlaagd worden. Dit betekent dat de grootste richtafstand voor dit bedrijf 30 meter bedraagt.

Heidonk 28/30

Op deze locatie is een sporthal aanwezig. Een sporthal is een categorie 3.1 bedrijf met een grootste richtafstand van 50 meter. Gezien de ligging in gemengd gebied mag deze afstand met één categorie verlaagd worden. Dit betekent dat de grootste richtafstand voor dit bedrijf 30 meter bedraagt.

In navolgende figuur zijn de grootste richtafstanden van de hiervoor beschreven bedrijven als contour om de locaties gesitueerd.



Figuur 5 Schematische weergave milieuc contouren (rode lijn) omliggende bedrijven. Het plangebied is blauw omlijnd.

Uit de figuur wordt geconcludeerd dat over een klein gedeelte van het plangebied de milieucour van het bedrijf Heidonk 11 ligt. Deze cour ligt echter niet over het gesitueerde bouwvlak. Derhalve wordt geconcludeerd dat de bedrijven niet leiden tot hinder ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten en er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Daarnaast worden de omliggende bedrijven niet in hun ontwikkeling gehinderd. Ten overvloede wordt opgemerkt dat er meerdere milieugevoelige functies (woningen) dchter tot de bedrijven liggen dan de beoogde woning die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

Conclusie

Er zijn vanuit bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.6 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die zorgen voor een belemmering van het initiatief. Er zijn voor zover bekend ook geen kabels en leidingen in het plangebied gelegen die een beschermingszone vereisen en die in dit bestemmingsplan geregeld moet worden. Wanneer graafwerkzaamheden worden uitgevoerd zal een klic-melding worden aangevraagd om ervoor te zorgen dat geen kabels worden beschadigd. Aanvragen hiervoor dienen rechtstreeks ingediend te worden bij de nutsbedrijven.

4.7 Akoestiek

Woningen zijn geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. In dit bestemmingsplan is sprake van het realiseren van twee woningen. In de zin van de Wet geluidhinder is sprake van een nieuw geluidsgevoelig object. Het plangebied ligt in de geluidzone van de A2, derhalve is door onderzoeksbureau K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd⁶. Hierna volgen enkel de conclusies van dit onderzoek. De volledige onderzoeksrapportage is bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Doorwerking plangebied

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van de snelweg A2 wordt nergens overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de Kerkheiseweg is maximaal 53 dB, zonder aftrek artikel 110g Wgh. Zou die aftrek en het toetsingskader wel worden gehanteerd, dan wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden.

De Wet geluidhinder legt geen restricties op aan het plan, daarnaast is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

⁶ Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen Kerkheiseweg te Liempde, K+Adviesgroep, rapportnummer M18010.401, d.d. 31 januari 2018

4.8 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen op treden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en parkeren.

Verkeer

Een woning heeft een maximale verkeersgeneratie van 7,8 motorvoertuigen per etmaal. Als er twee halfvrijstaande woningen in het plangebied wordt gerealiseerd betekent dit een totale verkeersgeneratie van 15,6 motorvoertuigen per etmaal. De woningen worden ontsloten aan de Kerkheiseweg. De Kerkheiseweg sluit aan op de Heidonk of Bergstraat vanwaar het plangebied wordt ontsloten naar de Boxtelseweg. De Kerkheiseweg zal de verkeersbewegingen van de woning ruimschoots kunnen verwerken.

Parkeren

Uitgangspunt voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het realiseren van een parkeeroplossing op eigen terrein. Voor een woning geldt een parkeernorm van twee parkeerplaatsen op eigen terrein conform de CROW-publicatie. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om in de parkeerbehoefte van de woningen te kunnen voorzien. Daarmee is het mogelijk het parkeren op eigen terrein op te lossen en wordt voldaan aan de parkeernorm voor het plan.

Doorwerking plangebied

Er ontstaan geen belemmeringen omtrent verkeer en parkeren ten aanzien van de beoogde ontwikkeling.

4.9 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid⁷:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van

⁷ let wel op een zorgvuldige belangenafweging, en het (toekomstige) Besluit gevoelige bestemmingen

de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM. Dit volgt uit artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM.
- b. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is.

De Regeling NIBM geeft vooralsnog invulling aan de volgende categorieën:

- woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan;
- Inrichtingen. Hieronder vallen landbouwinrichtingen en spoorwegemplacements. Veehouderijen van beperkte omvang zijn nog niet in de Regeling NIBM opgenomen, dit zal op een later moment wel gebeuren. Daarnaast is een voorschrift gereserveerd voor defensie-inrichtingen, maar hieraan is nog geen invulling gegeven.

Met betrekking tot woningen is het volgende opgenomen:

- 1.500 woningen (netto) bij minimaal een ontsluitingsweg;
- 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2).

Het initiatief valt onder de voornoemde categorieën. Het gaat om één burgerwoning. Het initiatief blijft ruim onder de gestelde criteria. Het initiatief zorgt dan ook niet voor een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Woon- en leefklimaat

Om te bepalen of er ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat is de achtergrondwaarde voor fijn stof en stikstofdepositie bepaald met behulp van de Grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland. In onderstaande tabel zijn de achtergrondwaarden en de normen weergegeven.

	Totale concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) NO ₂	Totale concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) PM ₁₀	Totale concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) PM _{2,5}
2016	25-30	20-22	12-14
2025	15-20	18-20	10-12
Norm	40	40	25

Conclusie

Het onderhavige project valt onder voornoemde lijst met categorieën van gevallen. Een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Op basis van het bovenstaande wordt gesteld dat het onderliggende initiatief geen nadelige invloed heeft op de luchtkwaliteit. Ook is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico (dat aan activiteiten verbonden is) voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere LPG-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, vaarwegen) en buisleidingen (onder andere aardgas en brandbare vloeistoffen).

De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Structuurvisie buisleidingen, het Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid (meer personen toevoegen aan een gebied) kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken en onbeschermd) op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Boxtel

Het doel van de Beleidsvisie externe veiligheid (2010) is duidelijkheid verschaffen aan burgers en bedrijven over de wijze waarop de gemeente omgaat met het ruimtelijke scheiden van risicovolle activiteiten en kwetsbare objecten. Er wordt in de visie invulling gegeven aan de omgang met risiconormen en richtlijnen voor drie verschillende gebiedstypen:

- risicoluw gebied;

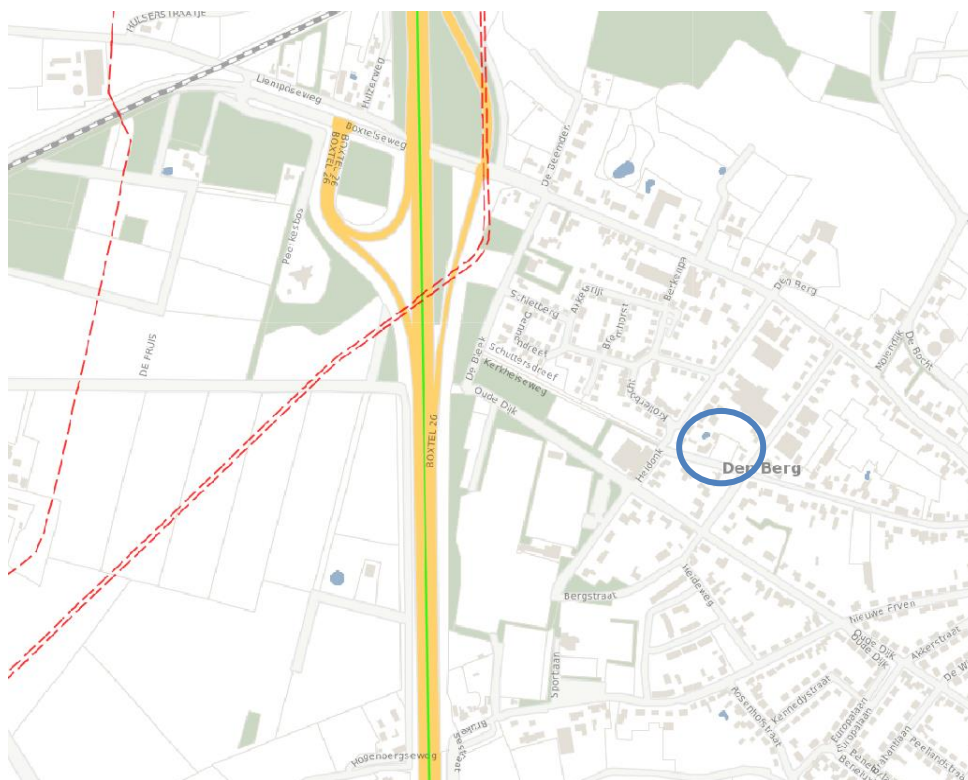
- gemengd gebied en
- intensief gebied.

Voorliggend plangebied kan worden gekenmerkt als risicoluw gebied. Blijkens de beleidsvisie externe veiligheid zijn dit locaties die worden gekenmerkt door hoge dichtheden van personen en gemengde activiteiten zoals wonen, scholen en zorginstellingen. De gemeente wil de burgers een zo veilig mogelijke woonomgeving bieden en daarom worden er geen risicovolle inrichtingen toegelaten. Onderhavig initiatief maakt enkel één woning mogelijk op een voormalig bedrijfsperceel. Er is dan ook geen sprake van strijd met de beleidsvisie.

Doorwerking plangebied

Binnen externe veiligheid zijn twee aspecten te onderscheiden: externe veiligheidsaspecten van inrichtingen en leidingen en van het vervoer van gevaarlijke stoffen. Onderstaande kaart toont een overzicht van de aanwezige risicovolle inrichtingen, leidingen en transportroutes in de omgeving van het projectgebied. Op grond van de risicokaart is vastgesteld dat er geen risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen in het projectgebied doorsnijden. Wel liggen er enkele transportroutes voor gevaarlijke stoffen of buisleiding in de omgeving.

Met onderhavig planvoornemen worden maximaal twee woningen in het plangebied gerealiseerd. De personendichtheid neemt in het uiterste geval met 4,8 personen toe.



Figuur 6 Uitsnede risicokaart. Het plangebied is globaal aangegeven met de blauwe lijn

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Rijksweg A2

Over de rijksweg A2 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Uit de Regeling basisnet volgt dat de A2 geen plaatsgebonden risico 10-6 contour (PR 10-6), plasbrandaandachtsgebied (PAG) en/of veiligheidszone heeft. Wel heeft de rijksweg een maximaal invloedsgebied van 880 meter. De planlocatie bevindt zich op ca. 450 meter. Volgens het Bevt kan daarmee worden volstaan met een beperkte verantwoording. Een beperkte verantwoording gaat – conform artikel 7 van het Bevt – in op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van de ramp

Voor dit onderdeel en het onderdeel zelfredzaamheid is (verplicht) advies ingewonnen bij de Brandweer Brabant-Noord (zie bijlage bij dit bestemmingsplan). Voor de bestrijdbaarheid is het van belang het (de) relevante scenario('s) te onderscheiden. Gezien de afstand van het plangebied tot de A2 is het vrijkomen van een toxische wolk het maatgevende scenario.

Bij (zeer) toxische vloeistoffen is het scenario dat ten gevolge van een ongeval de tankwagen lek raakt en een vloeistofplas vormt. Vervolgens verdampen deze toxische vloeistoffen waardoor een gaswolk ontstaat (met dezelfde gevolgen als een gaswolk van toxisch gas). Bij een ongeval met een toxisch gas ontstaat direct een toxische gaswolk. Bij een percentage aanwezige personen zal letaal letsel optreden door blootstelling aan de gaswolk. Bij de toxische scenario's zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. De omvang, verplaatsingsrichting en verstrooiing van de gaswolk is mede afhankelijk van de weersgesteldheid op dat moment.

De mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote calamiteiten bij een incident te voorkomen.

Mogelijkheden zelfredzaamheid - Is het gebied voldoende ingericht om de zelfredzaamheid te kunnen faciliteren?

Voor het toxische scenario geldt schuilen als beste handelingsperspectief. Behalve de vraag of zelfredding mogelijk is, zijn de fysieke eigenschappen van gebouwen en omgeving van invloed op de vraag of die zelfredding optimaal kan plaatsvinden. In dit geval neemt de personendichtheid in het plangebied sterk af. Bij de verbouw van het kantoorpand dient bij de voldaan te worden aan het nieuwe Bouwbesluit. Als gevolg van de eisen in het Bouwbesluit moeten woningen goed geïsoleerd zijn, waardoor deze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van toxische stoffen. De zelfredzaamheid is voldoende aangetoond.

Leidingen

In de omgeving van het projectgebied liggen drie hoge druk aardgasleidingen, transportroutes 68179, 67714 en 67921. De 1%-letaliteitsgebieden in relatie met de afstand tot het plangebied van deze leidingen strekken zich als volgt uit:

	100% letaliteit in meters	1% letaliteit in meters	Werkelijke afstand in meters
A526	190	490	484
A525	180	430	472
A527	210	540	982

De ontwikkeling is gelegen binnen de 1% letaliteitszone van een hogedruk aardgastransportleiding. In dat geval kan volstaan worden met een beperkte verantwoording en hoeft alleen ingegaan te worden op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. De Veiligheidsregio dient hierbij om advies te worden gevraagd.

De gasleidingen hebben geen PR 10⁻⁶ contour. Het plaatsgebonden risico levert derhalve geen belemmeringen op voor voorliggend bestemmingsplan. Het groepsrisico is ter hoogte van het plangebied, gezien de beperkte bebouwingsdichtheid van Boxtel, zeer beperkt. Voorliggend bestemmingsplan maakt enkel de functie wonen mogelijk. Dit betekent dat de personendichtheid in het plangebied met maximaal 4,8 personen toeneemt. Wat betreft bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid zijn er voldoende mogelijkheden voor de gewenste handelwijze (schuilen of vluchten) en de bestrijdbaarheid van een calamiteit. Op en rondom het terrein zijn hiervoor geen belemmeringen aanwezig. Gezien de goede mogelijkheden voor bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid, de grote afstand van het plangebied tot de hogedruk aardgasleidingen en de positieve invloed die de ontwikkeling heeft op de personendichtheid in het plangebied is de hoogte van het groepsrisico verantwoord.

Doorwerking plangebied

Het bestemmingsplan voldoet aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. Uit het voorgaande blijkt dat het groepsrisico geen belemmering hoeft te zijn voor het plangebied, omdat de rekenkundige hoogte van het groepsrisico niet toeneemt en er geen negatieve gevolgen zijn voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

4.11 M.e.r.-beoordeling

Met dit bestemmingsplan worden maximaal twee woningen in het plangebied mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. overschrijdt.

Doorwerking plangebied

In voorgaande paragrafen zijn de voorgenomen activiteit en bijbehorende milieueffecten beschreven. De voorgenomen activiteit komt niet voor in Bijlage D van Besluit m.e.r. een vormvrije m.e.r. beoordeling is niet noodzakelijk.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

Een planbeschrijving, beleidsverantwoording en een toets aan de relevante milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten.

De regels

De regels geven aan wat de gebruiks- en bouwmogelijkheden zijn binnen het plangebied. Uitgegaan is van de standaarden, die de gemeente hanteert.

De verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen en aanduidingen weergegeven, zoals beschreven wordt in paragraaf 5.2 en 5.3.

5.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' opgenomen. Verder is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen alsmede een bouwvlak en enkele specifieke aanduidingen opgenomen.

5.3 Toelichting op de bestemmingen

Hieronder volgt een beknopte beschrijving van de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de opgenomen (dubbel)bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Waarde – Archeologie 4'.

Wonen

Binnen deze bestemming is wonen toegestaan in halfvrijstaande woningen al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis. Tevens zijn de bij wonen behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven en parkeervoorzieningen toegestaan.

Als hoofdgebouw zijn uitsluitend halfvrijstaande woningen toegestaan. Hoofdgebouwen zijn alleen toegestaan in het op de verbeelding getekend bouwvlak. De maximale goothoogte bedraagt 4 meter en de maximale bouwhoogte 9 meter. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn zowel binnen het bouwvlak als daarbuiten toegestaan. Dit geldt ook voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In de bestemming is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van een vrijstaande woning.

Tuin

Binnen deze bestemming zijn tuinen toegestaan die als deel van het bouwperceel horen bij het aangrenzend gelegen hoofdgebouw. Tevens zijn bijbehorende voorzieningen als erven, parkeervoorzieningen en verhardingen toegestaan.

Op deze bestemming zijn gebouwen niet toegestaan met uitzondering van erkers, serres, dakoverstekken en balkons die onderdeel zijn van een hoofdgebouw.

Waarde – Archeologie 4

Deze bestemming voorziet in het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

5.4 Toelichting op de regels

Hieronder volgt een toelichting op hoofdstuk 1, 3 en 4 van de regels.

Hoofdstuk 1. Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van bouwwerken te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

Hoofdstuk 3. Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze regel is verplicht overgenomen uit het Bro (art. 3.2.4.) en is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Deze bepaling bevat een algemene regeling ten aanzien van het overschrijden van het bouw- en bestemmingsvlak door ondergeschikte bouwdelen.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan een omgevingsvergunning tot afwijken kan worden verleend. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om af te wijken van de regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Ook is een regeling opgenomen voor zend- en ontvangen/of sirenemasten.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarbij een wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om af te wijken van de regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

De overgangsregeling is overgenomen uit het Bro (art. 3.2.1 en 3.2.2). Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning kan worden verleend.

Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Boxtel verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Boxtel besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Echter is met de ontwikkelende eigenaar van de gronden een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro, voordat het bestemmingsplan is vastgesteld.

Ook zijn er geen redenen om nadere eisen te stellen dan wel het plan te faseren, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt. In de anterieure overeenkomst is het verhaal van kosten op afdoende wijze vastgelegd.

Financiële haalbaarheid

De ontwikkelaar beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd is er sprake van een positief saldo. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen.

De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart.

7.1 Vooroverleg

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

7.2 Procedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

7.3 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Regels

meewerkend

boxtel

