

Bestemmingsplan Kerkweide-West

28 augustus 2020



Bestemmingsplan Kerkweide-West

Gemeente Boxtel

Ontwerp

Rapportnummer:	211X09693_4
IMRO-code:	NL.IMRO.0757.BP07KerkweideWest-OTW1
Datum:	28 augustus 2020
Opdrachtgever:	Kerkweide ontwikkeling
Projectteam BRO:	CVe, DvM
Concept:	januari 2020
Ontwerp:	Augustus 2020
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	8
3. BELEIDSTOETS	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid	15
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING	18
4.1 Cultuurhistorie & Archeologie	18
4.2 Flora en fauna	20
4.3 Waterparagraaf	21
4.4 Bodem	24
4.5 Bedrijven en milieuzonering	25
4.6 Kabels en leidingen	27
4.7 Akoestiek wegverkeer	27
4.8 Verkeer en parkeren	28
4.9 Luchtkwaliteit	29
4.10 Externe veiligheid	30
4.11 M.e.r.-plicht	34
5. JURIDISCHE PLANOPZET	35
6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	39

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	40
7.1 Vooroverleg	40
7.2 Procedure	40
7.3 Beroep	40
7.4 Zorgvuldige dialoog	40

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Woonladder
- Bijlage 2: Flora en Fauna
- Bijlage 3: Stikstofdepositieonderzoek
- Bijlage 4: Waterparagraaf
- Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 6: Akoestisch onderzoek Industrielawaai
- Bijlage 7: Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaai
- Bijlage 8: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 9: Aanmeldingsnotitie
- Bijlage 10: Bijeenkomst ontwikkelaar plan Kerkweide West/Verslag bewonersuitleg
16 april 2020

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In de tot de gemeente Boxtel behorende kern Liempde is het inbreidingsplan Kerkweide ontwikkeld voor het gebied tussen de Kerkheiseweg, Bergstraat en de Boxtelseweg. In totaal zullen hier ca. 56 woningen komen. Het plan bestaat uit twee delen, waarbij in het westelijke gedeelte, Kerkweide-West, 18 koopeengezinswoningen en 11 koopappartementen (of 6 koopappartementen en 5 huurappartementen) gerealiseerd zullen worden. Dit bestemmingsplan ziet toe op het westelijk gedeelte, Kerkweide-West.

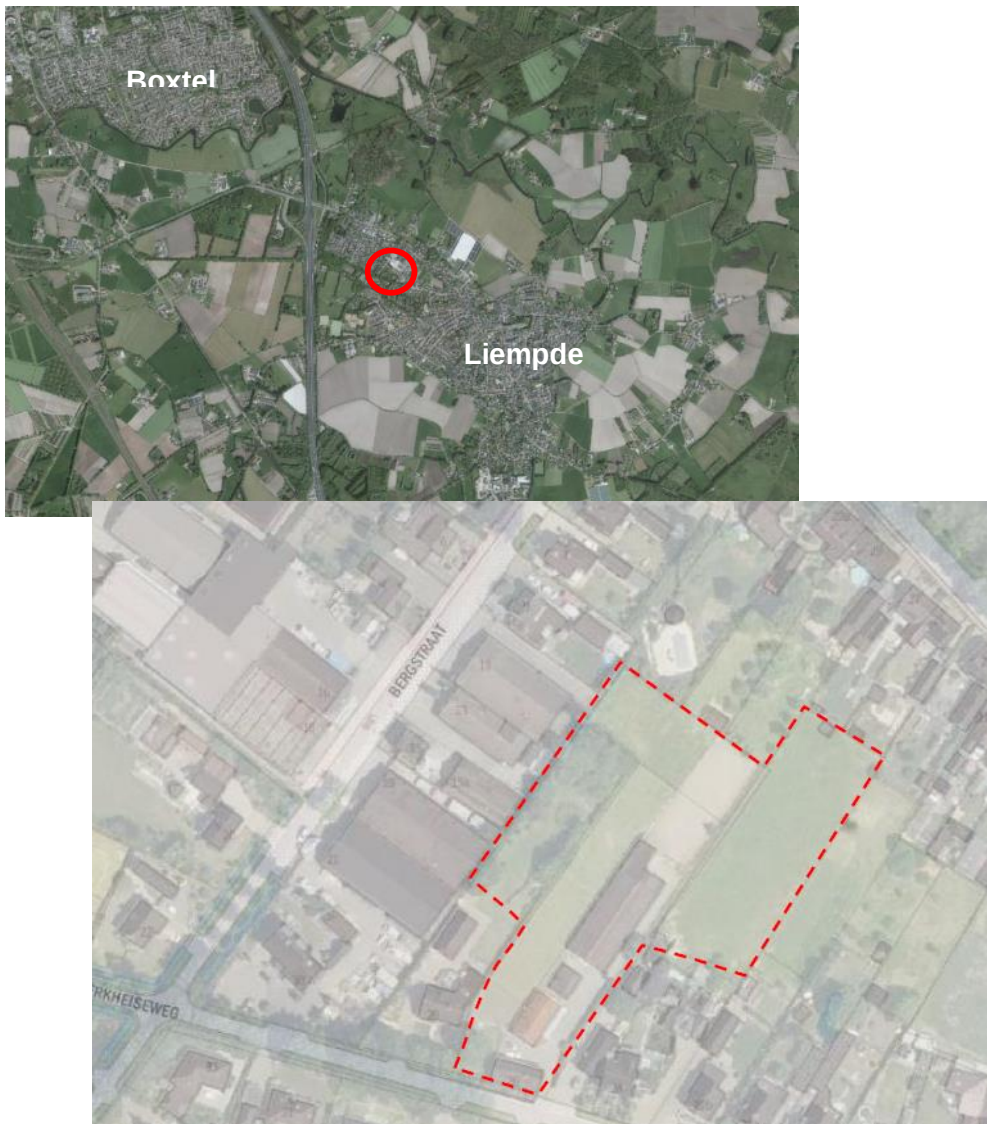
Het plangebied betreft percelen van particulieren initiatiefnemers, welke de handen ineen hebben geslagen om als ontwikkelaar op te treden, met als doel een duurzame wijk te creëren. De locatie wordt, vanuit de overheid, al sinds enkele jaren gezien als één van de inbreidingslocaties in de kern Liempde. In de woningbouwstudie Wolf 2015, door de gemeente Boxtel geïnitieerd, zijn er meerdere locaties voorgesteld en onderzocht als mogelijke inbreidingslocaties voor woningbouw. Het plangebied is een middengebiet gelegen tussen woningen en bedrijven aan de Boxtelseweg, Bergstraat en Kerkheiseweg.

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Liempde', volledig ter plaatse van de bestemming 'Wonen'. Toch is op grond van dit bestemmingsplan de realisatie van het project niet mogelijk. Om de ontwikkeling van dit westelijke plandeel mogelijk te maken, is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan (postzegelplan) ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt op de percelen achter de woningen gelegen aan de Kerkheiseweg 24, 26 en 28 en achter de woningen aan de Boxtelseweg en de Bergstraat in de kern Liempde. Het plangebied staat kadastraal bekend staat als gemeente Liempde, sectie E, nummers 3315, 4091 (ged.), 4092 en 5971 (ged.). Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 8.500 m². Aan de oostzijde grenst het plangebied aan het woonperceel Kerkheiseweg 22 en aan de westzijde aan enkele woonpercelen aan de Bergstraat. 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.



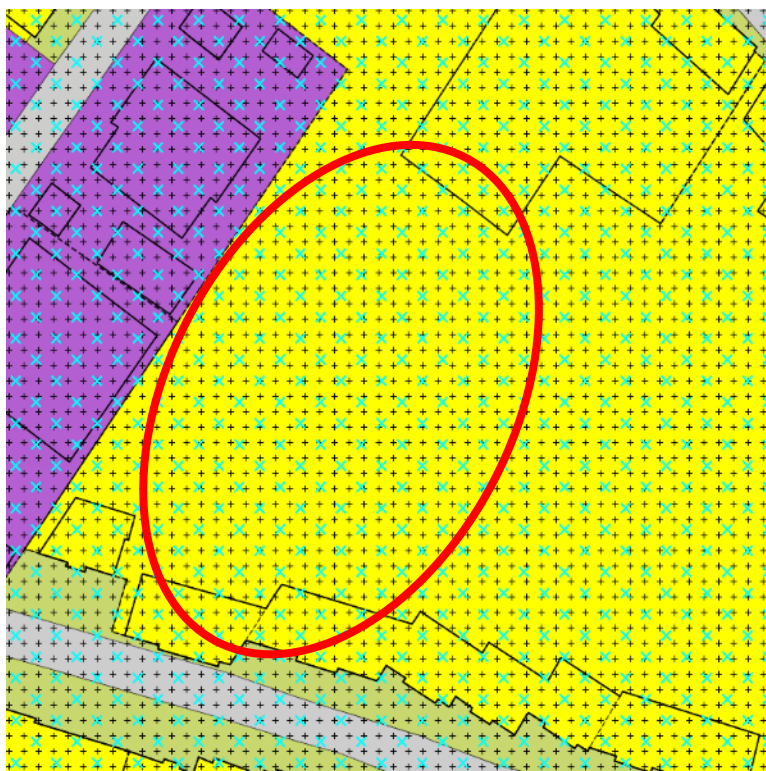
Figuur 1.1: Ligging en begrenzing van het plangebied (Bron: Google Maps en PDOK-viewer, Waterparagraaf)

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 bijna het gehele plangebied de enkelbestemming 'Wonen' geldend. Enkel ten zuiden van Kerkheiseweg 26 is een klein gedeelte bestemd als 'Tuin'. 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' bepaalt dat de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 5 meter moet zijn.

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.



Figuur 1.2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan met globale ligging het plangebied (rood omlijnd) (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

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 aan het beekdal van de Dommel. Er was nog geen sprake van een dorpskern, alleen van verspreid gesitueerde buurtschappen, zoals Loeind, Kasteren, Vrikkhoven en De Berg. Op het snijpunt van verbindingswegen tussen deze buurtschappen is 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 westelijk van de Bergstraat 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 kleinere bedrijven in de omgeving van het plangebied aanwezig.

Het plangebied betreft een onbebouwd perceel te midden van woonpercelen en kan derhalve worden aangemerkt als inbreidingslocatie. Het plangebied is onverhard en er is geen andere vegetatie aanwezig. Het plangebied is momenteel grotendeels in gebruik als grasland. Enkel het perceel Kerkheiseweg 26 is reeds in gebruik als woonbestemming. Er is een vrijstaande woning met bijgebouwen aanwezig. Het erf tussen de woning en bijgebouwen is bijna volledig verhard.



Figuur 2.1 Huidige situatie (Bron: PDOK-viewer, Waterparagraaf)

2.2 Voorgenomen ontwikkeling

Het plangebied waar Kerkheide-West is voorzien is gelegen in het onbebouwde middenterrein tussen de Kerkheiseweg en de Bergstraat, doorlopend tot aan de achtertuinen van de Buxtelseweg. Dit gedeelte wordt ontwikkeld door enkele particuliere grondeigenaren. Het beoogde programma voor plan-deel Kerkweide-West bestaat uit:

- 6 stuks, 3x 2-ondereenkapwoningen, bij de entree van de wijk aan de Kerkheiseweg, geschikt als doorstart gezinswoningen, inhoud 500-575 m³, prijsklasse € 330.000,- tot € 380.000,-;
- 11 appartementen in een bouwblok 2-laags in het middengebied, bestemd voor alleenstaande jongeren en/of ouderen. Oppervlakte 65/70 m², prijsklasse € 160.000,- tot € 185.000,-;
- 10 een gezins-/starterswoningen in 3 bouwblokken en 2 stuks 3x 2-ondereenkapwoningen aan middengebied georiënteerd, inhoud 320-390 m³, prijsklasse € 225.000,- tot € 290.000,-.

De voorgenomen ontwikkeling is gevisualiseerd in figuur 2.2.

Er wordt gestreefd naar een plan met een hoog duurzaamheidsgehalte o.a. de realisatie van “Nul op de Meterwoningen” om mee te gaan in de nieuwste trends met betrekking tot de duurzaamheid. Kerkweide-West krijgt verder een dorpsse uitstraling en dorps karakter. Er is daarbij gekozen voor een doorlopende verkeersstructuur waarbij aan de Kerkheiseweg voor elk plandeel een toegang gemaakt kan worden. Vanaf de toegangsweg (Kerkheiseweg) heeft de bebouwing een open karakter. De twee-onder-een-kapwoningen vormen de overgang van de vrijstaande woningen aan de Kerkheiseweg naar de nieuwbouw. De bestaande woning die dicht aan de Kerkheiseweg is gelegen, vervalt. Hiervoor komt een geschakelde twee-onder-een-kapwoning 2 meter terug t.o.v. de huidige rooilijn, om een ruimere entree naar de wijk te creëren.

Vanuit de toegang Kerkheiseweg wordt een groen middengebied gecreëerd met een “wadi” en speelgelegenheid. De appartementen zijn georiënteerd met de woonruimte op dit open middengebied. De achtertuinen van de woningen zijn deels gelegen aan de tuinen van de bestaande woningen. De aan de woonstraat gelegen 4 bouwblokken bestaan uit een-gezins-/starterswoningen.

Er worden 42 parkeerplaatsen gerealiseerd in het openbaar gebied in de vorm van parkeerkoffers, 10 parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning/appartement.



De Kerkheiseweg heeft nu een beeldkarakteristiek van hoofdzakelijk open bebouwing afgewisseld met een enkele zeer open bebouwing. Doordat in Liempde al veel vrijstaande woningen aanwezig zijn, volgens de door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie 2016, zelfs van een oververtegenwoordiging sprake is, wordt door de gemeente gestimuleerd om bij nieuwbouw andere woningtypen te ontwikkelen. Met de afwisseling van twee-onder-een-kapwoningen, appartementen en aaneengebouwde woningen wordt hierop ingespeeld met dit initiatief.

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.

Doorwerking plangebied

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.

Doorwerking plangebied

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).

Doorwerking plangebied

Dit plan voorziet in de toevoeging van 29 wooneenheden op een inbreidingslocatie in de dorpskern Liempde. Er is daarmee sprake van een 'stedelijke ontwikkeling', zoals omschreven in artikel 1.1.1 van het Bro. De Ladder voor duurzame verstedelijking dient doorlopen te worden. In de bijlage is de Ladderonderbouwing opgenomen. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor de gehele Ladderonderbouwing wordt verwezen naar de bijlagen behorende bij dit bestemmingsplan.

- Op subregionaal niveau kan de woningbehoefte tot 2025 met de bestaande totale plancapaciteit redelijk ingevuld worden. Dat geldt echter niet als gekeken wordt naar de harde plancapaciteit. In de gemeente Boxtel is voor deze periode de verwachte woningvraag (1.450 woningen) in omvang

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).

echter aanzienlijk groter dan de totale plancapaciteit (1.130 woningen). Vooral de harde plancapaciteit is met 135 woningen erg laag. Het initiatief om 29 woningen op de locatie Kerkeweide-West in Liempde te bouwen, voorziet daarmee in een kwantitatieve behoefte, te meer omdat de locatie naar het zich laat aanzien op relatief korte termijn bebouwd kan worden.

- In de kern Liempde overtreft de vraag de plancapaciteit eveneens, vooral nu er door de provincie is aangegeven dat er veel minder op de locatie Hamsestraat-Roderweg gebouwd kan worden dan gepland was. Ook in Liempde is sprake van een kwantitatieve behoefte.
- De behoefte aan nieuwe woningen in de kern Liempde (en Lennisheuvel) is onderschreven door de gemeente Boxtel, onder meer in de recente Woonvisie 2016-2025. De gemeente heeft de behoefte vertaald in een concreet woningbouwprogramma voor de kern Liempde.
- Vanuit het beleid van de gemeente blijkt dat er in kwalitatieve zin in Liempde vooral behoefte is naar mogelijkheden voor met name starters en jonge gezinnen om zich te vestigen en daarnaast in beperkte mate ook naar woningen voor senioren. Het gaat hierbij zowel om huurwoningen als betaalbare koopwoningen. Gezien het beoogde programma sluit het planinitiatief hier voor het overgrote deel bij aan en voorziet daarmee in een kwalitatieve behoefte.
- Aangezien het planinitiatief Kerkeweide-West een inbreidingslocatie betreft, sluit het planinitiatief ook in ruimtelijke zin aan bij de beleidsuitgangspunten van de gemeente.
- De realisatie van Kerkeweide draagt mede bij aan het handhaven van diversiteit in woonmilieus in de gemeente: naast het “centrumdorp” woonmilieu in Boxtel-kern, dat nog versterkt wordt met de realisatie van onder meer de woonwijk Selissen, wordt ook het dorpse woonmilieu in de kleinere kernen van de gemeente versterkt.

Geconcludeerd wordt dat een aantoonbare behoefte aanwezig is voor de realisatie van 29 wooneenheden in de inbreidingslocatie te Liempde. De ladder voor duurzame verstedelijking is positief doorlopen.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Deze omgevingsvisie vervangt de voorheen geldende structuurvisie. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit wil zien. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De provincie wilt daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit partijen en disciplines. Om hiermee aan de slag te gaan is volgens de provincie een verder uitwerking van de ambities nodig in de vorm van programma's.

Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij legt zij de focus op vier hoofdpogaven voor de middellange en lange termijn: werken aan energietransitie, een klimaatproof Brabant, de slimme netwerkstad en een concurrerende duurzame economie. Deze vier hoofdpogaven staan ten dienste van de basisopgave: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

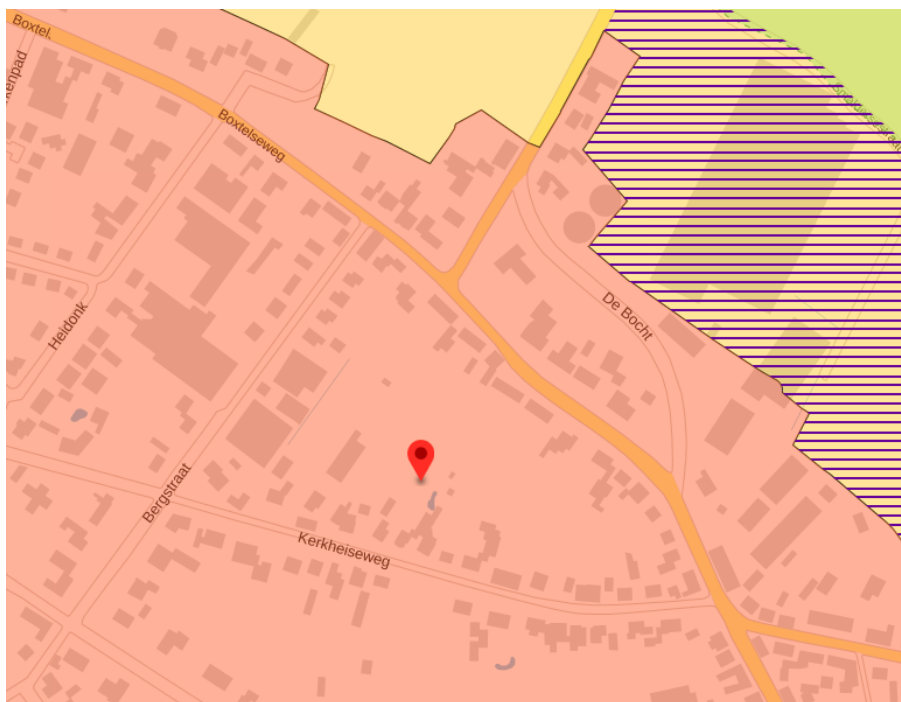
Om te komen tot de slimme netwerkstad richt de provincie zich op duurzame verstedelijking. Zij wil daarin richting geven door middel van het bevorderen van regionale afspraken, het sturen op zorgvuldig ruimtegebruik en het periodiek opstellen van prognoses. Verder wil zij een actieve rol spelen om beweging te stimuleren (o.a. door samen te werken bij gebiedsopgaven en bij het opstellen van uitvoeringsprogramma's) en gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

Conclusie

Dit bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die direct in strijd zijn met de omgevingsvisie van Noord-Brabant. Nadere regels vanuit de provincie voor ruimtelijke projecten zijn opgenomen in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Hier wordt in de volgende paragraaf op ingegaan.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening ruimte 2014.



Figuur 3.1: Uitsnede kaart Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Volgens de Interim Omgevingsverordening is het plangebied gelegen in het 'Stedelijk gebied, landelijke kern'. In figuur 3.1 is hiervan een uitsnede weergegeven met de ligging van het plangebied.

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt in Stedelijk gebied waardoor stedelijke ontwikkelingen zijn toegestaan. Een plan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken,
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Met dit bestemmingsplan worden 29 wooneenheden in het plangebied mogelijk gemaakt. De Ladder voor duurzame verstedelijking dient doorlopen te worden. Deze ladderonderbouwing (zie ook paragraaf 3.1) is als bijlage opgenomen behorende bij dit bestemmingsplan. Geconcludeerd wordt dat sprake is van een passende behoefte voor de diverse voorzieningen woontypen in de vorm van 29 wooneenheden. 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 Interim Omgevingsverordening.

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 vervlechtingskaart van duurzame relaties gegeven.

In de structuurvisie wordt de nadruk gelegd op de ligging van Boxtel en de omringende dorpen in het Nationale Landschap Het Groene Woud. Beide entiteiten zijn onmiskenbaar aan elkaar gekoppeld, het wonen en werken kunnen daar direct van profiteren. Ondanks de wenselijke verschillen tussen de bebouwde kommen en het buitengebied, wordt juist ook gezocht naar overeenkomsten. Hierbij wil de gemeente Boxtel 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

In de structuurvisie 'Verfrissend Boxtel' uit 2011 is de opgave geformuleerd om te komen tot meer differentiatie en variatie binnen het woningaanbod. In de structuurvisie worden de concrete doelstellingen en projecten, zoals geformuleerd in de rapportage integraal dorpsontwikkelingsplan Liempde (iDOP), overgenomen. Er dient onder meer speciale aandacht te zijn voor het vernieuwen en verbeteren van de seniorenhuisvesting. De woningbouw in de kern Liempde moet zich daarbij met name concentreren op een klein aantal inbreidingslocatie en één grootschalige uitbreidingslocatie aan de rand (Hamsestraat). Aangezien Kerkweide een inbreidingslocatie is en ook als zodanig is aangemerkt, voldoet het planinitiatief aan deze richtlijn.

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 één en vijf van belang. In de navolgende alinea wordt deze ambitie nader toegelicht.

Boxtel blijft voorop met duurzaamheid

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 energieverbruik.

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 gezinsverdunding 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 – Bergstraat – Boxtelseweg door het mogelijk te maken van maximaal 29 wooneenheden op te richten, onderverdeeld in diverse woontypologieën. Het initiatief speelt in op de woonbehoefte binnen de kern Liempde in de gemeente Boxtel. Er wordt gestreefd naar een plan met een hoog duurzaamheidsgehalte o.a. door de realisatie van "Nul op de Meterwoningen", duurzame bouwmaterialen en biedt het

plan ruimte voor innovatieve duurzame technieken, zoals het gebruik van gecertificeerd CLT-populierenhout uit de eigen streek om mee te gaan in de nieuwste trends met betrekking tot de duurzaamheid. 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. Het toevoegen van woningen in de huursector en woningen voor kleine huishoudens zal zorgen voor een evenwichtigere opbouw van de woningvoorraad.

De aangegeven accenten in de woningbouwprogrammering zijn:

- woningen voor senioren in het sociale en het vrije huursegment;
- goede sociale huurwoningen voor starter;
- betaalbare koopwoningen voor doorstromende senioren.

Doorwerking plangebied

Dit bestemmingsplan voorziet in een vraag gestuurde ontwikkeling in Liempde. Doordat in Liempde al veel vrijstaande woningen aanwezig zijn, volgens de door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie 2016 - 2025, zelfs van een oververtegenwoordiging sprake is, wordt door de gemeente gestimuleerd om bij nieuwbouw andere woningtypen te ontwikkelen. Het programma voor Kerkweide-West omvat koopwoningen voor starters, jonge gezinnen en senioren door de realisatie van betaalbare appartementen en eengezinswoningen. Tevens bestaat de mogelijkheid dat van de 10 koopappartementen of woningen een aantal worden aangeboden als huurappartementen. Met de afwisseling van twee-onder-een-kapwoningen, appartementen en aaneengebouwde woningen wordt hierop ingespeeld met dit initiatief. Daarmee sluit het project goed aan bij de hoofddoelen van de woonvisie voor Liempde. 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 decennia groeien het ruimtelijk en milieubeleid naar elkaar in de vorm van omgevingsbeleid. De milieukwaliteit 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 ontwikkelingen 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 Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een ruimtelijke onderbouwing dient een beschrijving 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 beschermde objecten en structuren. Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale 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 Kerkheiseweg is aangemerkt als lijn van hoge waarden. Daarnaast ligt het plangebied in de regio 'De Meijerij' en Nationaal Landschap Het Groene Woud. Nationaal Landschap Het Groene Woud 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 dekzandrug aanwezig is. In het verleden leidde deze situatie hier en daar tot problemen met de waterafvoer, waardoor natte broekgebieden, vennen en kleine veengebieden ontstonden. Nationaal Landschap het Groene Woud wordt gekenmerkt door een kleinschalig mozaïek van oude en jonge ontginningslandschappen en woeste gronden. Nationaal Landschap het Groene Woud 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 grenst enkel ten zuiden aan de Kerkheiseweg. In de noord-, west- en oostzijde wordt het plangebied omsloten door bestaande woningen en/of bedrijven en/of tuinen behorende bij deze woningen en/of bedrijven.

In de huidige situatie is aan de Kerkheiseweg 26 een vrijstaande woning met bijgebouwen aanwezig, welke zeer dicht tegen de weg is gelegen. In de toekomstige situatie is een twee-onder-een-kapwoning ter plaatse van de Kerkheiseweg 26 voorzien. Door deze verder van de weg te situeren wordt beter aangesloten bij de bestaande ruimtelijke bebouwingsstructuur van de Kerkheiseweg. Het planvoornemen heeft derhalve een positieve invloed op de lijn van hoge waarden. Om deze reden zal het initiatief de versterking van 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 overschreden. Nader archeologisch onderzoek is dan ook uitgevoerd.

Op basis van het uitgevoerde verkennend booronderzoek wordt door aanwezigheid van een (restant van een) B-horizont de middelhoge verwachting zoals gesteld in het bureauonderzoek voor de perioden vanaf het neolithicum gehandhaafd. Door het ontbreken van de A- en de E-horizont, die vermoedelijk zijn opgenomen in het bovenliggende pakket, wordt de verwachting voor de periode laat-paleolithicum-mesolithicum op basis van de kwetsbaarheid van deze resten bijgesteld naar laag.

Op basis van bovenstaande wordt voor het plangebied vervolgonderzoek geadviseerd. Dit gaat plaats vinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Hiertoe dient voorafgaand een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld dat dient te worden goedgekeurd door de bevoegde overheid (gemeente). Dit advies moet gecontroleerd en beoordeeld worden door de bevoegde overheid, in dit geval de gemeente Boxtel. Deze zal vervolgens een besluit nemen over de vervolgprocedure. Tot die tijd kan zal er nog niet begonnen worden met bodemverstorende activiteiten of activiteiten die voorbereiden op bodemverstoringen. De vigerende dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' is overgenomen in dit bestemmingsplan, behalve voor de andere bestemmingen die daar voorkomen (zoals 'Groen' of Wonen') bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond te verwachten archeologische waarden. Bij bepaalde ingrepen moet een omgevingsvergunning aangevraagd worden, die alleen verleend wordt als de archeologische waarden niet onevenredig geschaad worden.

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).

Doorwerking plangebied

Door middel van een Quickscan flora- en fauna is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarde. 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

Natura2000-gebieden liggen op een te grote afstand met daarnaast tussenliggende demping van landschap en bebouwing. Effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden zijn niet aan de orde.

Uit de stikstofberekening (bijgevoegd als bijlage) blijkt dat vanwege het plan aan de Kerkheiseweg te Liempde, rekening houdend met worst-case aannames, ter plaatse van het nabij gelegen Natura 2000-gebied 'Kampina en Oisterwijkse Vennen' een stikstofdepositiebijdrage berekend wordt van ten hoogste 0,00 mol N/ha/jaar. Er is derhalve geen sprake van een toename van de stikstofdepositie. Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Het dichtstbijzijnde NNB-gebied ligt op 570 meter. Er vindt geen ruimtebeslag plaats op een NNB-gebied. Het plan zal niet leiden tot aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden, omdat de werkzaamheden niet zullen reiken tot het NNB-gebied. Verder vindt er ook geen externe werking op het NNB-gebied plaats. Negatieve effecten zijn daarom uitgesloten.

Conclusies soortbescherming

Het plangebied is mogelijk geschikt voor huismus, gierzwaluw, vogels zonder jaarrond beschermd nest, vleermuizen, bunzing en wezel. Er is nader onderzoek uitgevoerd. Tijdens het nader onderzoek is één zomerverblijfplaats en één paar- en mogelijke winterverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis vastgesteld in de westgevel van de woning. Er zijn geen nestplaatsen van de huismus aangetroffen in het plangebied en ook is de aanwezigheid van bunzing en wezel uitgesloten. Voor de gewone dwergvleermuis is een activiteitenplan opgesteld en ontheffing aangevraagd. Na het verkrijgen van de ontheffing en na het nemen van de juiste mitigerende en/of compenserende maatregelen (8 vleermuiskasten in de gevels) vormt het aspect flora en fauna geen belemmering voor onderhavig initiatief.

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.

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 lokaal te verwerken en te kiezen voor verwerking van hemelwater op particulier terrein. Op deze manier wordt goed gebruik gemaakt van de lokale deskundigheid en blijft het systeem in beheer bij de eigenaar. 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 perceeleigenaar zelf verantwoordelijk voor de verwerking op zijn/haar terrein.

Doorwerking plangebied

Aeres Milieu heeft voor onderhavige ontwikkeling een waterparagraaf opgesteld. Deze waterparagraaf is opgenomen in de bijlagen behorende bij dit bestemmingsplan. In deze paragraaf worden de belangrijkste conclusies vermeld.

Het westelijk plandeel van inbreidingsgebied 'Kerkweide' voorziet in de gewenste bouw van starterswoningen, tweekappers en een dubbellaags appartementsblok. De woning aan de Kerkheiseweg 26 wordt gesloopt. Kerkheiseweg 28 blijft behouden. Centraal is een gemeenschappelijke hemelwatervoorziening gepland. In onderstaande tabel zijn de veranderingen betreffende toe- en/of afname van verharde oppervlakken binnen het plangebied samengevat. Hierbij is rekening gehouden met een terras en toegangspad.

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie [m ²]	Toekomstige situatie [m ²]
Totaal oppervlakte, circa	8.500	
Dak oppervlakte, circa	Nr. 28 255 Nr. 26 770	Nr. 28 255 Starters 900 Tweekappers 450 Appartement 360
Overig verhard oppervlak (wegen, parkeren), circa	Nr. 28 360 Nr. 26 550	Nr. 28 360 Weg en pp 3.200 Terras/oprit (12x40) 720
Onverharde oppervlakte, circa	6.565	2.455
Totaal verhard oppervlak	1.935	6.045

Uit de tabel is af te leiden dat door de (her)ontwikkeling het verhard oppervlak in totaal met ca. 6.045 m² zal bedragen. Indien bij de Kerkheiseweg nr. 28 geen afkoppeling plaatsvindt, bedraagt het totale te verwerken oppervlak ca. 5.430 m². Door het toekomstig verhard oppervlak niet aan te koppelen en ter plaatse te verwerken, wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld.

Voor het totaal verhard oppervlak dient ca. (5.430 m² * 60 mm=) 326 m³ retentie aangelegd te worden. Gezien de herontwikkeling gaat de voorkeur uit naar een IT-riool. Omdat deze een beperkte retentiehoeveelheid heeft, is centraal een overloop naar een wadi gepland. In het IT-riool van ca.150 meter kan ca. 90 m³ water geborgen worden en infiltreren. De overige retentie kan centraal in de geplande groenzone/wadi aangelegd worden. Hiervoor is voldoende ruimte voorzien in het ontwerp. Op de hemelwatervoorziening zal een noodoverlaat aangelegd worden voor extreme hoosbuien. Dit kan bovengronds door een molgoot of middels een ondergrondse leiding naar de A-watergang.

In de huidige situatie is onderhoud aan de A-watergang slechts beperkt mogelijk. In het vooroverleg met het Waterschap is afgesteld om de westelijke A-watergang te behouden en om het onderhoud aan de A-watergang zoveel als mogelijk te maken middels een 'vrijwaringszone-watergang'. Hiertoe is de zone westelijk van de appartementen bereikbaar via het parkeerterrein ten zuiden. Westelijk is een 5 meter brede rijstrook gemaakt. Ter plaatse van het trappenhuis is de breedte 3,5 meter in verband met de inpassing/ontwerp van het pand. Noordwestelijk nabij het parkeerterrein wordt tevens een verlaagd profiel gepland als extra buffer in de watergang. Hierdoor wordt door de ontwikkeling een sterke verbetering (en bereikbaarheid) van de A-watergang t.o.v. de huidige situatie gerealiseerd.

Het overig verhard oppervlak kan verminderd worden door bijvoorbeeld het aanleggen van waterpasserende klinkers, een grindoprit of grasdallen in plaats van een dichte verharding. Bij de aanleg van

het buitenterrein dient rekening gehouden te worden met de afstromingsrichtingen van bijvoorbeeld water op straat. Op de hemelwatervoorziening dient een noodoverlaat aangelegd te worden voor extreme hoosbuien. Dit kan bijvoorbeeld bovengronds door een verlaging in de weg of een noodoverstortput naar het westelijk aanwezige oppervlaktewater.

Voor de bouw van de woningen zal het terrein opgehoogd dienen te worden. De GHG ter plaatse is ingeschat op ca. 8,2-8,3 m +NAP. Voor woningen is een vloerpeil van 20 cm boven de kruin van de weg geadviseerd (ca. 9,4-9,5 m +NAP). Bij het stedenbouwkundig ontwerp dient rekening gehouden te worden met de afstroming van de huizen weg.

Geconcludeerd wordt wanneer voldaan wordt aan de gestelde randvoorwaarden het aspect 'water' niet zorgt voor belemmeringen bij uitvoering van onderhoudig initiatief.

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.

Doorwerking plangebied

Door Aeres Milieu is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De complete rapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen, in deze paragraaf volgen enkel de conclusies van het onderzoek.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verhoogd is met Polychloorbifenylen (som PCB). In de ondergrond zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is plaatselijk licht verhoogd met barium en naftaleen. De resultaten van dit 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.

De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond kunnen wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. 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'². 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."

Doorwerking plangebied

In opdracht van BRO is door Windmill Milieu en Management een inventarisatie uitgevoerd naar de eventuele milieuhygiënische beperkingen voor het ontwikkelen van een woningbouwplan aan de Kerkheiseweg. Op basis van de beoordeling van de aanwezige bedrijven en de toegestane categorieën bedrijven conform het bestemmingsplan is geconcludeerd dat voor de omliggende bedrijven nabij het plangebied door middel van een akoestisch onderzoek dient te worden aangetoond dat enerzijds bestaande geluidrechten van bedrijven worden gerespecteerd en dat anderzijds sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen. Hieronder worden de belangrijkste conclusies vermeld.

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L_{Ar},L_T) ten gevolge van de planologische rechten van de bedrijfsperven bedraagt ter plaatse van de appartementen meer en ter plaatse van de woningen niet meer dan de richtwaarde van 45 dB(A) uit stap 2 van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering". De hoogste geluidniveaus treden op ter plaatse van de westgevel van de appartementen. Voor wat betreft deze gevels kan worden aangesloten bij de richtwaarde van 50 dB(A) uit stap 3 van de VNG-publicatie: "Bedrijven en milieuzonering".

De geluidniveaus zijn in de concrete situatie acceptabel aangezien:

² Bedrijven en milieuzonering, editie 2009

- De appartementen beschikken over een geluidluwe (oost)gevel, waar het geluidniveau niet meer bedraagt dan de grenswaarden voor gebiedstype 'rustige woonwijk' uit stap 2 van de VNG-publicatie.
- De (geluidbelaste) gevels dienen conform het Bouwbesluit uitgevoerd te worden met een geluidwering van minimaal 20 dB(A). De geluidniveaus in de woningen voldoen daardoor aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Het maximaal geluidniveau (L_{Amax}) ten gevolge van de planologische rechten van de naastgelegen bedrijf(spercelen) bedraagt ter plaatse van zowel de appartementen als (een deel van) de woningen meer dan de richtwaarde van 65 dB(A) uit stap 2 van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering". Echter op dit moment worden de bedrijven ook al omringd door geluidgevoelige bestemmingen, waardoor bedrijfsmogelijkheden en diensgevolge optredende maximale geluidniveaus worden begrensd. Ook met inachtneming hiervan bedragen de maximale geluidniveaus ter plaatse van de appartementen nog steeds meer dan genoemde richtwaarde uit stap 2. Bij de woningen wordt wel voldaan aan deze richtwaarde.

Deze geluidbelastingen ter plaatse van de appartementen kunnen acceptabel worden geacht.

Voor de avond- en nachtperiode bedraagt de piekbelasting ter plaatse van de maatgevende appartementen maximaal 64 dB(A). Dit maximale geluidniveau kan vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening aanvaardbaar worden geacht. Hierbij kan worden gewezen op een advies van de GGD ten aanzien van de omstandigheden waaronder nadelige effecten voor de gezondheid kunnen optreden als gevolg van langrijdende (vracht)verkeer. Zowel de hierin genoemde hoge stijgsnelheid van het geluid als het veelvuldig optreden van hogere piekbelasting dan 70 dB(A) doen zich in de voorliggende situatie niet voor.

Tevens kan voldaan worden aan de geluidvoorschriften die gelden vanuit het Activiteitenbesluit milieubeheer, zowel ten aanzien van de geluidniveaus op de gevel als in de geluidgevoelige ruimten gelegen aan die gevel.

Activiteitenbesluit milieubeheer

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ten gevolge van de milieurechten van de omliggende bedrijven (c.q. op basis dat de geluidimmissie waarmee de vigerende geluidnormen ter plaatse van de bestaande woningen worden gerespecteerd) bedraagt ter plaatse van het plangebied niet meer dan 50 dB(A) etmaalwaarde, de standaard grenswaarde uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. De bedrijven worden zodoende niet beperkt in de mogelijkheden van bedrijfsvoering.

De optredende maximale geluidniveaus, uitgaande van de maximale mogelijkheden door de beperking vanwege bestaande woningen, voldoen ter plaatse van de appartementen binnen het plangebied in de dag- en avondperiode en de woningen in het plangebied in alle beoordelingsperioden aan de normen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Maximale geluidniveaus in de nachtperiode bedragen ter plaatse van de appartementen binnen het plangebied meer dan de standaardnormen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Er is niet direct sprake van een goede ruimtelijke ordening. Indien bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk dan wel wenselijk zijn, kan het bevoegd gezag hogere geluidniveaus (in casu in de nachtperiode) toestaan. Hiermee wordt enerzijds voorkomen dat de bedrijven worden beperkt in de mogelijkheden van bedrijfsvoering en anderzijds wordt, doordat de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie ruimschoots voldoet aan het Bouwbesluit, voldaan aan de ontheffingsmogelijkheid uit de Handreiking (maximale geluidsniveaus (L_{max}) binnen relevante geluidgevoelige ruimten van woningen ruim minder dan 45 dB(A) voor de nachtperiode) en daardoor sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Het milieuaspect geluid vormt, met inachtneming van de uitgangspunten uit dit onderzoek, geen belemmering voor de planrealisatie.

De aspecten 'bedrijven en milieuzonering' en 'geluid' vormen, met inachtneming van de uitgangspunten uit het onderzoek, geen belemmering voor de planrealisatie. 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 wegverkeer

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 geluidgevoelig object. Het plangebied ligt in de geluidzone van de A2, derhalve is door Windmill een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Hierna volgen enkel de conclusies van dit onderzoek. De volledige onderzoeksrapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Doorwerking plangebied

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van de Rijksweg A2 wordt nergens overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de Kerkheiseweg is maximaal 47 dB.

Cumulatie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatieve geluidbelasting ten gevolge van alle wegen (zoneplichtige als de niet-zoneplichtige) inzichtelijk gemaakt. Uit de rekenresultaten blijkt dat

de milieukwaliteit overeenkomstig de methode Miedema te classificeren is als 'redelijk'. Hier is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Gemeentelijk geluidbeleid

De hoogst berekende cumulatieve geluidbelasting vanwege alle wegen (gezoneerd en niet gezoneerd) bedraagt 52 dB (exclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder). Conform de eisen die het Bouwbesluit stelt aan de karakteristieke geluidwering van de geluidbelaste gevels (GA;k minimaal 20 dB) is het risico op overschrijding van de grenswaarde voor het binnenniveau (33 dB) minimaal.

Verkeersaantrekkende werking

Het effect van de verkeersaantrekkende werking van de nieuwe planontwikkeling op de geluidbelasting ter plaatse van de bestaande woningen is eveneens onderzocht. Hieruit blijkt dat de geluidbelasting vanwege verkeer op de Kerkheiseweg, waar het plan op wordt ontsloten, ter plaatse van bestaande woningen met maximaal 1,4 dB toeneemt. Gesteld kan worden dat de voorgenomen planontwikkeling niet leidt tot een onaanvaardbare toename van de geluidbelasting op de bestaande woningen. De Wet geluidhinder legt geen restricties op aan het plan, daarnaast is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

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.

De Rekentool Verkeersgeneratie is ingevuld. Uitgegaan is van een worst-case situatie, namelijk 29 vrijstaande woningen (koop, vrijstaand, ligging in rest bebouwde kom). In het ontwerp is uitgegaan van 10 aaneengebouwde woningen, 8 twee-onder-een-kapwoningen en 11 gestapelde woningen in de vorm van een appartementenblok. De resultaten zijn in onderstaande tabellen weergegeven en ook opgenomen in het akoestische onderzoek wegverkeer t.b.v. de verkeersaantrekkende werking van het initiatief (zie paragraaf 4.7).

Resultaat - Verkeersgeneratie	
gemiddelde weekdag	237 mvt/etmaal +/- 4%
gemiddelde openingsdag	237 mvt/etmaal +/- 4%
maatgevende openingsdag (gemiddelde maand)	250 mvt/etmaal +/- 4% (gemiddelde werkdag)
maatgevende openingsdag (maatgevende maand)	250 mvt/etmaal +/- 4% (gemiddelde werkdag / gemiddeld)

In het plan zijn 10 aaneengebouwde woningen, 8 twee-onder-een-kapwoningen en 11 gestapelde woningen in de vorm van een appartementenblok voorzien met een parkeernorm van 1,8 pp.. Dit komt neer op een parkeerbehoefte van 52,2 parkeerplaatsen. Bij de twee-onder-een-kapwoningen en aaneengebouwde woningen op de kopse kant zijn parkeerplaatsen aanwezig op eigen terrein, in totaal 10

stuks. Voor de 'ingesloten' aaneengebouwde woningen en appartementen kan geparkeerd worden in de daarvoor aangewezen parkeerkoffers, totaal 42 parkeerplaatsen. Er zijn in totaal 52 parkeerplaatsen beschikbaar. Er wordt voldaan aan de parkeernorm.

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 bevoegdheid³:

- 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 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.

³ let wel op een zorgvuldige belangenafweging, en het (toekomstige) Besluit gevoelige bestemmingen

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 totaal 29 wooneenheden. 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 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) $\text{PM}_{2,5}$
2016	25-30	20-22	12-14
2025	15-20	18-20	10-12
Norm	40	40	25

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

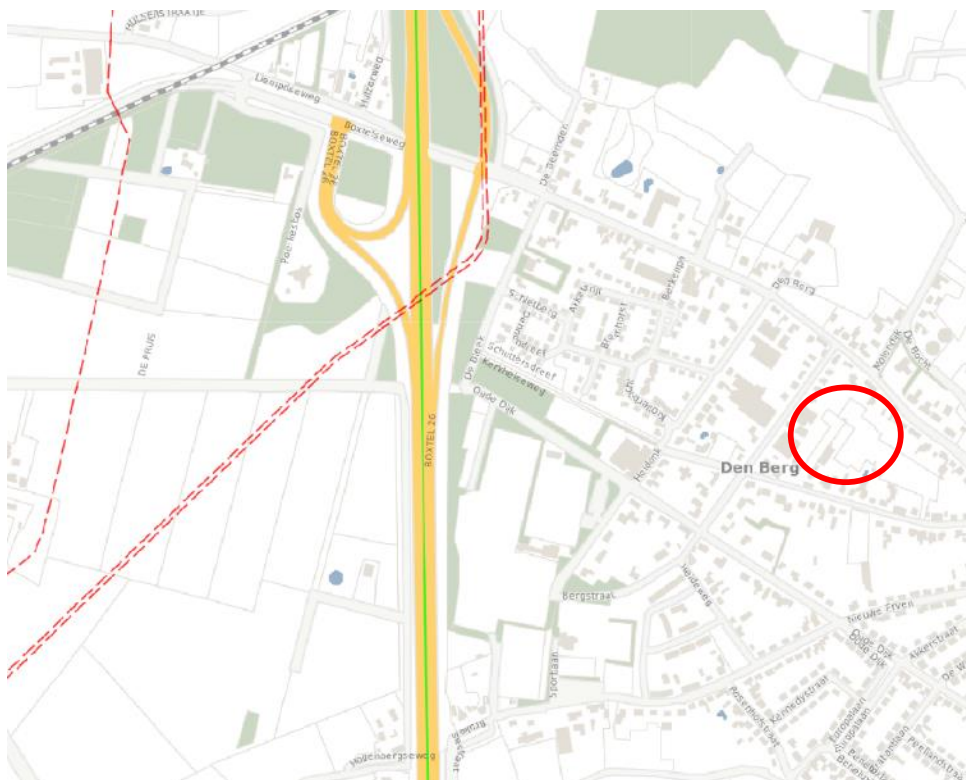
Het doel van de Beleidsvisie externe veiligheid (2010) is duidelijkheid verschaffen aan burgers en bedrijven over de wijze waarop de gemeente omgaat met het ruimtelijke scheiden van risicovolle activiteiten en kwetsbare objecten. Er wordt in de visie invulling gegeven aan de omgang met risiconormen en 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 (zie figuur 4.1).



Figuur 4.1: Uitsnede risicokaart. Het plangebied is globaal aangegeven met de rode 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. 580 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 op-

treden 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 hogedruk 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^e 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 69,6 (2,4*29) personen toeneemt. Wat betreft bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid zijn er voldoende mogelijkheden voor de gewenste handelwijze (schuilen of vluchten) en de bestrijdbaar-

heid 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 en er geen negatieve gevolgen zijn voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

4.11 M.e.r.-plicht

Met dit bestemmingsplan worden maximaal 29 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

De ontwikkeling van circa 29 woningen is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D 11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkeling (met inbegrip van de bouw van een winkelcentra of parkeerterreinen)." De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2. Er is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. Dit betekent dat voordat het ontwerpbestemmingsplan in procedure gaat, het college van burgemeester en wethouders aan de hand van een aanmeldingsnotitie heeft beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden opgesteld e.e.a. conform paragraaf 7.6 Wet milieubeheer.

Gezien het vorenstaande en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2 Plansystematiek

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkelingen zoals beschreven in hoofdstuk 2 juridisch-planologisch mogelijk te maken. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden.

De regels zijn daarnaast afgestemd op de standaardregels van gemeente Boxtel. Hiermee wordt een zoveel mogelijk uniforme systematiek van de bestemmingsplannen binnen de nagestreefd.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het bestemmingsplan gebruikte begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2

bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages, hoogte, diepte, breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van de bestemmingen is als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Ook kunnen aanduidingen die betrekking hebben op het gebruik (functieaanduidingen) zijn opgenomen. Middels deze functieaanduidingen is een specifiek gebruik ter plaatse bestemd of uitgesloten. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. Dit wordt eventueel met een bouwvlak en aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering (maximale goot- en of bouwhoogte, bebouwingspercentage) op de verbeelding aangeven. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- anti-dubbeltelregel: deze regel 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 overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- algemene bouwregels: hier zijn algemene regels ten aanzien van het ondergronds bouwen opgenomen met bijbehorende maatvoering. Daarnaast zijn regels opgenomen ten aanzien van bestaande afstanden en andere maten ingeval van strijdigheid met de nieuwe bestemmingsregels. Ook is hierin geregeld wanneer overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwdelen is toegestaan.
- algemene gebruiksregels: in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd.

- algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van niet-ingrijpende gebruiks- en/of bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.
- algemene wijzigingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

5.3 Bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de volgende bestemmingen.

Groen

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor groenvoorzieningen en onder andere voor water(lopen), bermen, speelvoorzieningen en paden.

Er mogen geen gebouwen gebouwd worden, met uitzondering van gebouwen voor algemeen nut. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen niet hoger dan 3 meter zijn, een aantal uitzonderingen zoals verlichtingsarmaturen daargelaten.

Tuin

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor (voor)tuinen behorende bij de hoofdgebouwen die op de aangrenzende woonbestemming zijn gelegen. Er mogen erven, parkeervoorzieningen en overige verhardingen aangelegd worden. De bouwmogelijkheden van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn beperkt.

Verkeer – Verblijfsgebied

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor onder andere woonstraten en pleinen, groenvoorzieningen en water(lopen). Er mogen geen gebouwen gebouwd worden, met uitzondering van gebouwen voor algemeen nut. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen niet hoger dan 4 meter zijn, tenzij deze ten behoeve van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer staan. De maximale goot- en nokhoogte zijn weergegeven op de verbeelding.

Water

Aan de westzijde van het plangebied ligt een A-watergang. Deze watergang heeft de bestemming 'Water' en de gronden zijn onder andere bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en waterstaatkundige kunstwerken. Er mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd tot een hoogte van maximaal 4 meter.

Wonen

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor wonen, inclusief tuinen en erven en parkeer-voorzieningen. De hoofdgebouwen (woningen) mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd en moeten overeenkomen met het opgenomen woningtype (bijvoorbeeld aaneengebouwd). Ook zijn regels opgenomen met betrekking tot bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en kan onder voorwaarden afgeweken worden voor een bedrijf aan huis, mantelzorg en Bed & Breakfast.

Waarde – Archeologie 4

De gronden met deze dubbelbestemming zijn, behalve voor de andere bestemmingen die daar voorkomen (zoals 'Groen' of Wonen') bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond te verwachten archeologische waarden. Vandaar dat een omgevingsvergunning bij bepaalde ingrepen aangevraagd moet worden, die alleen verleend wordt als de archeologische waarden niet onevenredig geschaad worden.

'Vrijwaringszone-watergang'

In een zone naast de A-watergang (met bestemming 'Water') is deze dubbelbestemming opgenomen om de A-watergang te beschermen en ervoor te zorgen dat onderhoud plaats kan vinden. Dit gebeurt onder andere door bouwen voor andere bestemmingen niet zonder omgevingsvergunning toe te staan en ook voor bepaalde werken- en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist.

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 uitvoering van de ontwikkeling is in handen van de Ontwikkelingscombinatie Liempde. Met deze partij heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is verzekerd. Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van deze partij.

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 eenieder zijn zienswijze(n) kenbaar maken tegen het plan.

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.

7.4 Zorgvuldige dialoog

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is een omgevingsdialoog gehouden met de in de omgeving van het plangebied gelegen bedrijven en woningen. Dit betreft de volgende adressen: Kerkheiseweg 28, 29, Bergstraat 16 en Buxtelseweg 25, 27, 29a, 31. In de loop der jaren (vanaf september 2017) is meermaals en op verschillende momenten met hen gesproken. Op 27 juni 2018 heeft een informatieavond plaatsgevonden voor alle direct aanwonenden van Kerkheide-West en Kerkweide-Oost. Op 9

oktober 2019 heeft er opnieuw een informatieavond plaatsgevonden voor alle omwonenden van Kerkweide-West en andere geïnteresseerden in het plan Kerkweide-West. Met de direct omwonenden is op 2 maart en op 16 april 2020 gesproken over de mogelijkheid dat hun percelen bereikbaar blijven via het plangebied (verslag is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen). Naar aanleiding van dit overleg is het plan aangepast en zijn er mogelijkheden voor een doorsteek naar deze percelen.

Verder is door initiatiefnemer aangegeven dat de omgeving op de hoogte wordt gesteld over de voorde-
ringen binnen het project, met name wanneer dit richting start procedure en uitvoering gaat.

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Woonladder**
- Bijlage 2: Flora en Fauna**
- Bijlage 3: Stikstofdepositieonderzoek**
- Bijlage 4: Waterparagraaf**
- Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek**
- Bijlage 6: Akoestisch onderzoek Industrielawaai**
- Bijlage 7: Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaai**
- Bijlage 8: Archeologisch onderzoek**
- Bijlage 9: Aanmeldingsnotitie**
- Bijlage 10: Bijeenkomst ontwikkelaar plan Kerkweide West/Verslag bewoners-
uitleg 16 april 2020**

Regels

meewerkend

boxtel

