



## Ontwerpbestemmingsplan *'Roderweg 37a, Liempde'*

Juli 2013



**Gemeente Boxtel**

**Ontwerpbestemmingsplan  
'Roderweg 37a, Liempde'**

**TOELICHTING**

*Status: ontwerp*

**Gegevens opdrachtgever**

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| <b>Naam</b>     | : A.A.M. Vorstenbosch |
| <b>Adres</b>    | : Roderweg 39         |
| <b>Postcode</b> | : 5298 NB             |
| <b>Plaats</b>   | : Liempde             |



**Gegevens adviesbureau**

|                       |                                                                |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>Naam</b>           | : Planomar                                                     |
| <b>Contactpersoon</b> | : N. van de Goor                                               |
| <b>Adres</b>          | : Obrechtstraat 3g                                             |
| <b>Postcode</b>       | : 5344 AT                                                      |
| <b>Plaats</b>         | : Oss                                                          |
| <b>Telefoon</b>       | : 0412-648499                                                  |
| <b>E-Mail</b>         | : <a href="mailto:nvdgoor@planomar.nl">nvdgoor@planomar.nl</a> |
| <b>Internet</b>       | : <a href="http://www.planomar.nl">www.planomar.nl</a>         |



# INHOUDSOPGAVE

|           |                                                     |           |
|-----------|-----------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>INLEIDING</b>                                    | <b>7</b>  |
| 1.1.      | Achtergrond                                         | 7         |
| 1.2.      | Plangebied                                          | 8         |
| 1.3.      | Opbouw van dit bestemmingsplan                      | 8         |
| <b>2.</b> | <b>PLANBESCHRIJVING</b>                             | <b>11</b> |
| 2.1.      | Inleiding                                           | 11        |
| 2.2.      | Huidige situatie                                    | 11        |
| 2.2.1.    | Vigerende BP's 'Kom Liempde' en 'Buitengebied 2011' | 11        |
| 2.2.2.    | Plangebied                                          | 12        |
| 2.2.3.    | Binnen het plangebied                               | 14        |
| 2.3.      | Toekomstige situatie                                | 15        |
| 2.3.1.    | Programma van Eisen                                 | 15        |
| 2.3.2.    | Planbeschrijving                                    | 16        |
| 2.3.3.    | Verkeer en parkeren                                 | 17        |
| <b>3.</b> | <b>BELEID</b>                                       | <b>18</b> |
| 3.1.      | Inleiding                                           | 18        |
| 3.2.      | Rijksbeleid                                         | 18        |
| 3.3.      | Provinciaal beleid                                  | 18        |
| 3.3.1.    | Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant   | 18        |
| 3.3.2.    | Verordening ruimte 2012                             | 18        |
| 3.4.      | Gemeentelijk beleid                                 | 22        |
| 3.4.1.    | Vigerende bestemmingsplannen                        | 22        |
| 3.4.2.    | Structuurvisie Verfrissend Boxtel 2011-2020         | 22        |
| 3.4.3.    | Woonvisie 2010-2014                                 | 23        |
| 3.4.4.    | Nota Duurzame Ontwikkeling                          | 23        |
| <b>4.</b> | <b>MILIEUASPECTEN</b>                               | <b>26</b> |
| 4.1.      | Inleiding                                           | 26        |
| 4.2.      | Bodem                                               | 26        |
| 4.3.      | Archeologie                                         | 27        |
| 4.4.      | Akoestiek                                           | 29        |
| 4.5.      | Geur                                                | 29        |
| 4.6.      | Luchtkwaliteit                                      | 30        |
| 4.7.      | Externe veiligheid                                  | 31        |
| 4.8.      | Bedrijven en milieuzonering                         | 33        |
| 4.9.      | Kabels en leidingen                                 | 33        |
| 4.10.     | Water                                               | 33        |
| 4.11.     | Flora en fauna                                      | 35        |
| <b>5.</b> | <b>UITVOERINGSASPECTEN</b>                          | <b>38</b> |
| 5.1.      | Inleiding                                           | 38        |

|           |                                                              |           |
|-----------|--------------------------------------------------------------|-----------|
| 5.2.      | Economische uitvoerbaarheid                                  | 38        |
| 5.3.      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid                             | 38        |
| <b>6.</b> | <b>VERBEELDING EN REGELS</b>                                 | <b>40</b> |
| 6.1.      | Inleiding                                                    | 40        |
| 6.2.      | Het bestemmingsplan als juridisch instrument                 | 40        |
| 6.3.      | Systematiek van de regels                                    | 40        |
|           | <b>BIJLAGEN</b>                                              | <b>42</b> |
| I.        | Bodemonderzoek, Terra Milieu, augustus 2012                  | 42        |
| II.       | Archeologisch onderzoek, BAAC, april 2013                    | 42        |
| III.      | Archeologisch proefsleuvenonderzoek, Econsultancy, juni 2013 | 41        |
| III.      | Waterparagraaf, Terra Milieu, februari 2013                  | 42        |
| IV.       | Quickscan Flora en Fauna, Terra Milieu, februari 2013        | 42        |

# 1. INLEIDING

## 1.1. Achtergrond

Het perceel kadastraal bekend gemeente Liempde, sectie B, nummer 2222 en sectie H, nummer 393 aan de Roderweg te Liempde kent een totale oppervlakte van circa 3.000 m<sup>2</sup> en is volledig in eigendom van dhr. A.A.M. Vorstenbosch. Voor onderhavige planontwikkeling zal het perceel met nr. 2222 worden opgesplitst en zal op het westelijk deel een woonhuis met bijbehorende voorzieningen en een ommetje gerealiseerd worden. Op het perceel met nr. 393 zal als nieuw element alleen een ommetje gerealiseerd worden. De gemeente heeft onder voorwaarden besloten om in principe medewerking te verlenen aan onderhavig plan. De voorwaarden waaronder de gemeente medewerking wil verlenen heeft de gemeente vastgelegd in het Programma van Eisen. Deze voorwaarden zijn in onderhavig plan in acht genomen en komen later nog aan bod.



*Figuur 1: luchtfoto projectlocatie en directe omgeving*

Voor het deel van het plangebied waar reeds een woonhuis aanwezig is en waar bovengenoemd woonhuis ontwikkeld gaat worden vigeert het bestemmingsplan “Kom Liempde”, vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Boxtel d.d. 24 januari 2002, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 13 augustus 2002 en onherroepelijk geworden bij besluit van Raad van State van 21 juli 2003. In dit bestemmingsplan heeft dit deel van het plangebied de bestemming ‘Wonen’. Nieuwe woningen zijn niet toegestaan, behalve daar waar op de plankaart de aanduiding ‘nieuwbouw toegestaan’ (©) is opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding mag één nieuwe woning worden gerealiseerd. Onderhavig plangebied is op de plankaart echter niet als zodanig aangeduid. Het bestemmingsplan biedt dan ook niet de planologische en juridische ruimte om één extra woning op het perceel mogelijk te maken. Derhalve is het plan in strijd met het vigerende bestemmingsplan en dient het bestemmingsplan te worden aangepast.



Voor het deel van het plangebied waar alleen het smallere deel van het ommetje gerealiseerd gaat worden vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011', vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Boxtel d.d. 10 april 2012 en is nog niet onherroepelijk. In dit bestemmingsplan heeft dit deel van het plangebied de bestemming 'Agrarisch'. De regels behorende bij deze bestemming bieden niet de planologische en juridische ruimte om een ommetje t.b.v. openbaar gebruik op het perceel mogelijk te maken. Derhalve is het plan in strijd met het vigerende bestemmingsplan en dient het bestemmingsplan te worden aangepast.

## 1.2. Plangebied

Het plangebied wordt gevormd door het perceel, kadastraal bekend gemeente Liempde, sectie B, nummer 2222 en sectie H, nummer 393. Figuur 2 geeft de kadastrale situatie weer. Het perceel kent een oppervlakte van circa 3.000 m<sup>2</sup> en staat plaatselijk bekend als Roderweg 39. Het westelijke deel van het perceel zal benut worden voor onderhavige planontwikkeling. In het vervolg van dit bestemmingsplan wordt het perceel waar onderhavige planontwikkeling plaats zal vinden omschreven als „het plangebied”.



*Figuur 2: plangebied in kadastraal verband*

## 1.3. Opbouw van dit bestemmingsplan

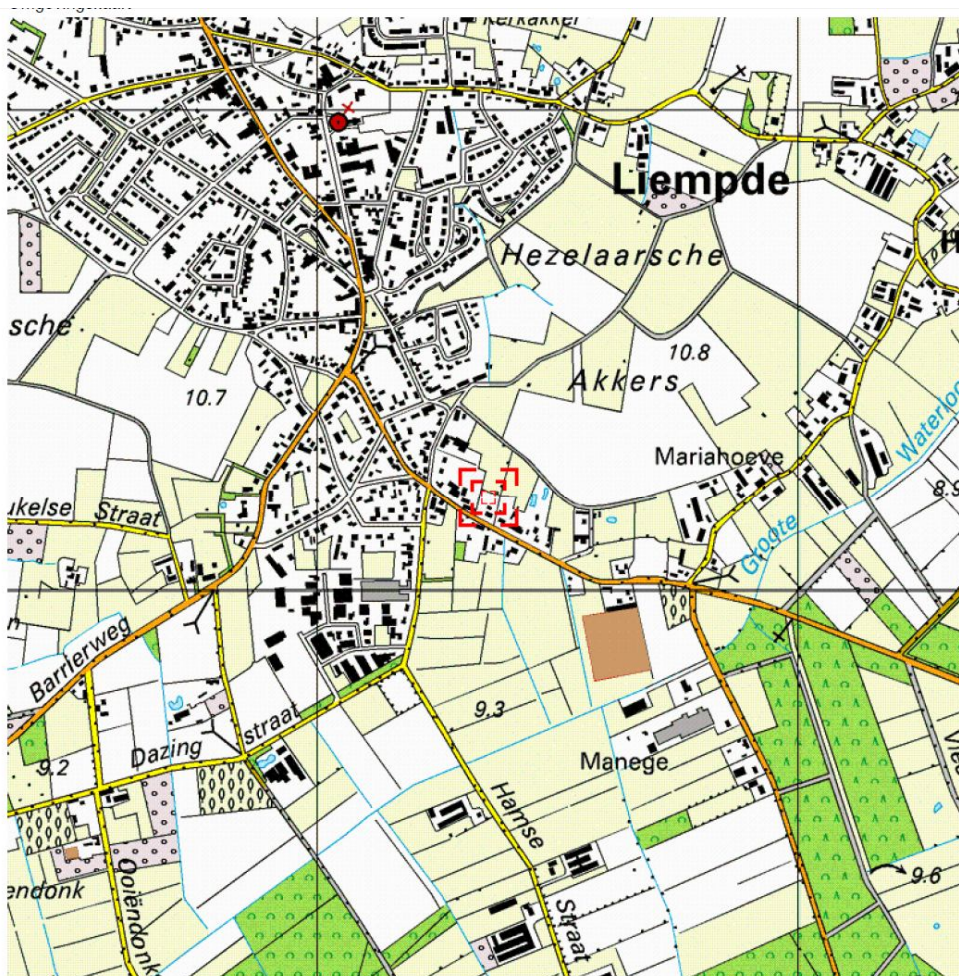
Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen, te weten:

-  **deel 1**, toelichting: in dit deel wordt alle ruimtelijk relevante informatie met betrekking tot het beoogde plan gegeven.
-  **deel 2**, planregels: dit betreft het juridisch kader waarin alle gebruiks- en bouwregels worden beschreven.



 **deel 3**, verbeelding: dit betreft de (plan)kaart, waarop af te lezen is op welk (deel van het) gebied de (specifieke) planregels betrekking hebben.

Wat hier voorligt betreft deel 1: de toelichting. In deze toelichting is in hoofdstuk 2 de planbeschrijving geschetst, waarna in hoofdstuk 3 het beleidskader is gepresenteerd. In hoofdstuk 4 komen de diverse relevante planologische (omgevings)aspecten aan de orde. Hoofdstuk 5 gaat in op de uitvoeringsaspecten. In hoofdstuk 6 is de juridische toelichting gegeven, waarbij voor elke bestemming een toelichtende omschrijving de regels nader uitlegt. De planregels en de verbeelding zijn als separate documenten (respectievelijk deel 2 en 3) bijgevoegd.



**Figuur 3: omgevingskaart**



## 2. PLANBESCHRIJVING

### 2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk is een beschrijving weergegeven van het plangebied en de omgeving van het plangebied. Tevens is, op hoofdlijnen de gewenste toekomstige situatie (het plan) geprojecteerd op de omgevingssituatie.

### 2.2. Huidige situatie

#### 2.2.1. Vigerende bestemmingsplannen 'Kom Liempde' en 'Buitengebied 2011'

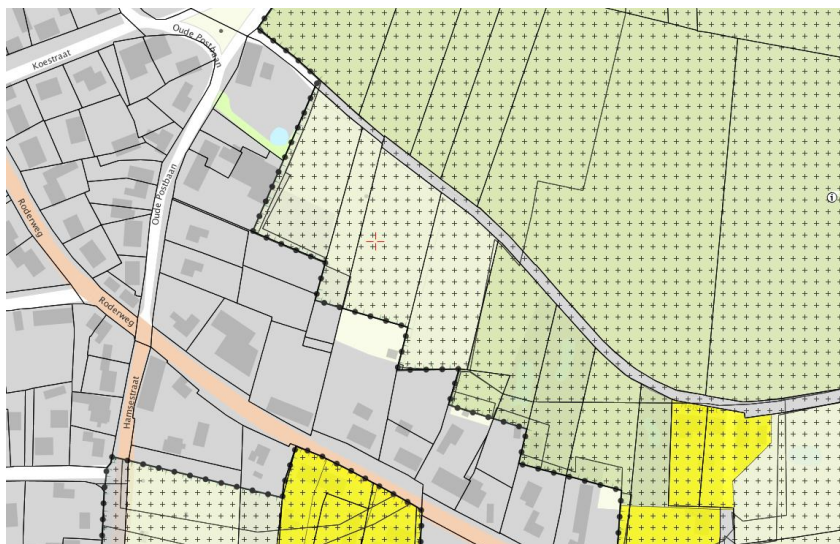
Voor onderhavig plangebied gelden, ten tijde van het opstellen van voorliggend bestemmingsplan, de bestemmingsplannen 'Kom Liempde' en 'Buitengebied 2011'.

Het plan 'Kom Liempde' werd op 24 januari 2002 door de gemeenteraad van de gemeente Boxtel vastgesteld. Op basis van dit plan kende een deel van het plangebied de bestemming 'Wonen'. Figuur 4 biedt een uitsnede van de verbeelding uit onderhavig bestemmingsplan.



**Figuur 4: uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kom Liempde'**

Het plan 'Buitengebied 2011' werd op 10 april 2012 door de gemeenteraad van de gemeente Boxtel vastgesteld. Op basis van dit plan kende een deel van het plangebied de bestemming 'Agrarisch'. Figuur 5 biedt een uitsnede van de verbeelding uit onderhavig bestemmingsplan.



***Figuur 5: uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'***

### **2.2.2. Plangebied**

Het plangebied aan de Roderweg is gelegen in en nabij de kern Liempde (zie figuur 6). Het plangebied wordt gevormd door een gedeelte (westelijk deel) van het perceel kadastraal bekend gemeente Liempde, sectie B, nr. 2222 en een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Liempde, sectie H, nr. 393.





**Figuur 6: ligging plangebied binnen de kern Liempde**



**Figuur 7: ligging plangebied aan de Roderweg**

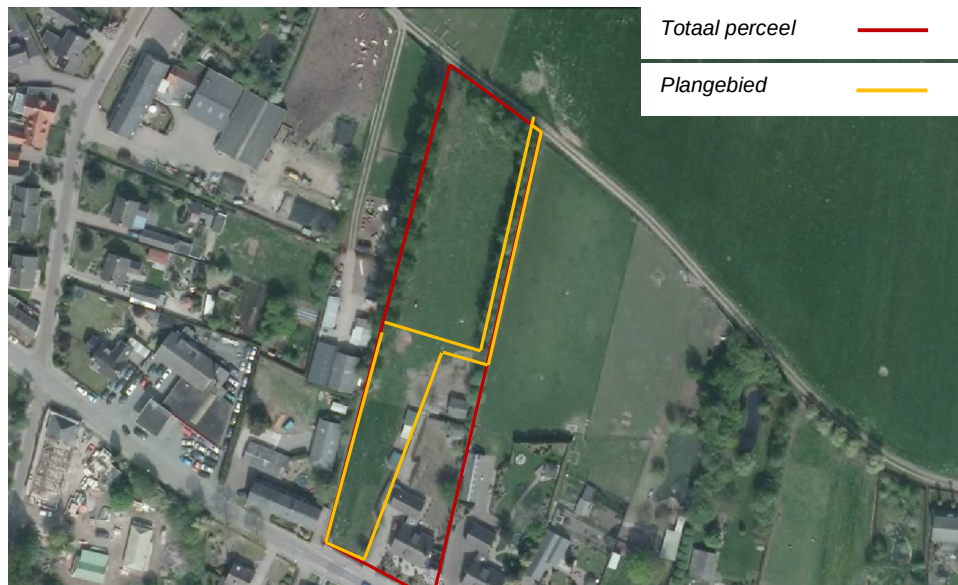
De Roderweg is één van de oude wegen in Liempde, die vanuit de historische dorpskern uitwaaiëren naar de omliggende vroegere akkers. Door het uitwaaiërende karakter van de weg is een nederzettingspatroon ontstaan dat is aan te duiden als een vertakte lintbebouwing. Na de Tweede Wereldoorlog vindt een verdichting van de Roderweg plaats. In tegenstelling tot veel andere historische linten zijn ter hoogte van het plangebied de achterliggende akkers niet opgevuld met woningbouw, waardoor het achterliggende landelijke gebied (in potentie) beleefbaar blijft. Het gaat hier om open en bolle akkers. De bebouwing langs de Roderweg heeft een open karakter, door grote tussenruimten tussen de bebouwing. De gevels zijn voornamelijk laag en langgerekt in het verlengde van de Roderweg. Tussenruimten worden op straatniveau door groenvoorzieningen of tuinen opgevangen. De woningen bestaan veelal uit één tot anderhalve bouwlaag met kap. Daarnaast staan de woningen niet in een rechte rooilijn. De bebouwing langs de Roderweg bestaat uit diverse bouwstijlen, waarbij de meer historische stijlen overheersen. Deze

uitstraling wordt voornamelijk veroorzaakt door lage, lange boerderijen en de latere bebouwing, die met historische kenmerken zijn gebouwd.

Kortom, in de structuur, de opbouw en de breedte van de bebouwing is het oorspronkelijke ruimtelijke karakter afleesbaar, met als uitgangspunt kleinschaligheid, diversiteit en de historische ontwikkeling. Het ruimtelijke karakter is gebaseerd op de gegroeide kleinschaligheid, openheid en diversiteit.

### 2.2.3. Binnen het plangebied

Het westelijk deel van het plangebied, waar het onderhavig plan op ontwikkeld wordt, is momenteel in gebruik als grasland/tuin behorende bij de woning aan de Roderweg 39 te Liempde. Naast de woning staan nog diverse opstallen op het perceel.



**Figuur 8: luchtfoto plangebied en directe omgeving**

Onderstaande foto-impressie geeft een goed beeld van de huidige situatie binnen het plangebied:



**Figuur 9: zicht in noordelijke richting op plangebied**





**Figuur 10: Roderweg 37 (l), de tussengelegen kavel en de garage van Roderweg 39 (r)**



**Figuur 11: schurenensemble gelegen op de kavel van Roderweg 37**



**Figuur 12: zicht Roderweg in oostelijke richting**



**Figuur 13: zicht Roderweg in westelijke richting**

## **2.3. Toekomstige situatie**

### **2.3.1. Programma van Eisen**

Initiatiefnemer wil ten westen van de woning Roderweg 39 één vrijstaande woning bouwen. Door de gemeente Boxtel is een Programma van Eisen opgesteld, waarin een aantal voorwaarden zijn gesteld waar de nieuwe woning aan moet voldoen. Onderstaand zijn de belangrijkste stedenbouwkundige voorwaarden uit het Programma van Eisen weergegeven:

- De nieuwe woning dient gerealiseerd te worden in de vorm van een historiserende schuur als onderdeel van een erfensemble met de bestaande cultuurhistorische langgevelboerderij gelegen aan de Roderweg 37;
- De nieuwe woning mag maximaal uit één bouwlaag met kap bestaan;
- De nieuwe woning dient zo dicht mogelijk tegen de perceelsgrens met Roderweg 37 te worden gerealiseerd;
- De nieuwe woning dient te worden uitgevoerd als dwarsgevel (kopgevel naar de straat);
- De nieuwe woning dient op minimaal 5 meter achter de voorgevelrooilijn van de langgevelboerderij Roderweg 37 te worden gesitueerd;
- De zichtlijn naar het achterliggende gebied moet worden hersteld en geborgen. Dit om aantasting van de landschappelijke karakteristiek van het open landschap te voorkomen. Dit betekent dat:
  - o De afstand tussen de nieuwe woning en de woning aan Roderweg 39 minimaal 15 meter dient te bedragen;
  - o Het perceel kadastraal bekend als Liempde, sectie H, nummer 393 dient als grasland gehandhaafd te worden;
  - o De lage ontsierende bijgebouwen dienen gesloopt te worden;
- Om de uitstraling van de schuur te borgen, moet de hoofdmassa (nieuwe woning) eenvoudig zijn, zonder aan- en uitbouwen. De eis dat de nieuwe woning moet overkomen als een schuur geldt nadrukkelijk voor het



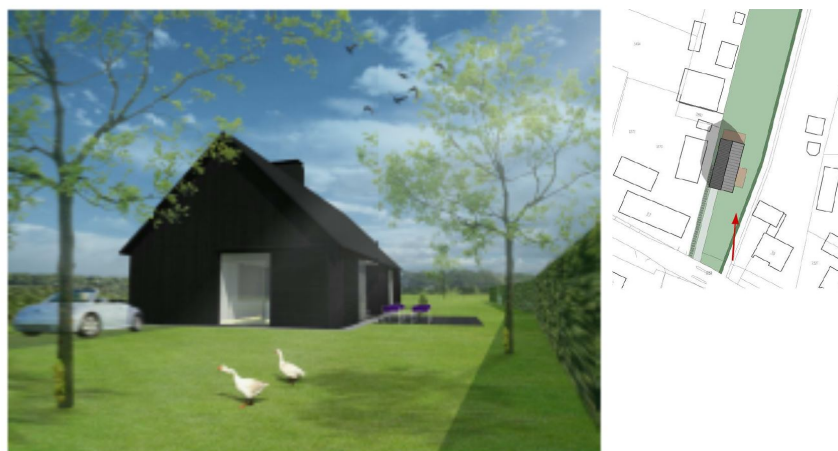
aanzicht van de nieuwe woning vanuit de Roderweg. Daarnaast dient de nieuwe woning in stedenbouwkundig, architectonisch en constructief opzicht ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw (langgevelboerderij) van de Roderweg 37;

- Bijgebouwen dienen uitsluitend achter (en niet naast) de hoofdmasa te worden gerealiseerd.
- Er dient tussen de nieuwe woning en de bestaande woning aan Roderweg 39 een ommetje gerealiseerd te worden die een verbinding legt tussen de Roderweg en Helstraat en openbaar toegankelijk is.

### 2.3.2. Planbeschrijving

Op basis van het Programma van Eisen heeft architectenbureau Wenink Holtkamp het plan nader uitgewerkt. Het nieuw te ontwikkelen woonhuis voor de familie Vorstenbosch aan de Roderweg (tussen nummer 37 en 39) heeft in zijn architectonische opzet een duidelijke relatie met de stedenbouwkundige context. De kavel van Roderweg 39 zal worden 'opgedeeld', zodat er twee langgerekte kavels ontstaan die wordt gescheiden door een pad. Dit pad zorgt ervoor dat de openheid naar het groene achterland gewaarborgd blijft.

Het woonhuis zal niet op dezelfde bebouwingslijn t.o.v. de Roderweg worden gesitueerd, maar er verder vanaf, zodat er niet een nieuw hoofdvolume wordt geïntroduceerd aan de weg, maar dat het woonhuis onderdeel wordt van het bestaande schurenensemble van de Roderweg 37. Door tevens het woonhuis zo dicht mogelijk bij de bestaande schuren te situeren wordt de ruimte tussen het nieuwe volume en de bestaande woning van Roderweg 39 zo breed mogelijk gehouden, zodat het zicht op het 'achterland' weids is en voor een optimale groene beleving zorgt voor zowel de bewoner als de voorbijganger.



**Figuur 14: impressie voorzijde nieuwe woning (definitief ontwerp)**



**Figuur 15: impressie achterzijde nieuwe woning (definitief ontwerp)**

Vanuit deze stedenbouwkundige opzet is er voor gekozen het woonhuis, dat is ontworpen als seniorenwoning en dat voldoet aan de eisen van woonkeur, als een schuurtypologie op te zetten. De woning heeft een inpandige garage, om een extra los volume op de kavel te voorkomen. Zo kunnen de bewoners direct vanaf de garage de woning betreden waarin alle 'leefruimten' (woonkamer en keuken) visueel gekoppeld zijn aan de langgerekte kavel. Door een zichtlijn in het huis op te nemen van de noord- tot zuidgevel komt ook de dieptewerking van de omgeving in het ontwerp terug. Tevens wordt door het toepassen van zwart gebeitste houten planken als gevelbekleding en een stalen golfplaten dak de relatie aangegaan met bestaande schuurtypologieën uit de directe omgeving.

### 2.3.3. Verkeer en parkeren

De beoogde planontwikkeling op onderhavig plangebied heeft een relatief gering effect op de verkeersbewegingen. Er zal sprake zijn van een geringe toename. De reeds aanwezige infrastructuur kan deze verkeerstoename prima afwikkelen. Hiervoor is het wegprofiel afdoende.

Er dient voldaan te worden aan de gemeentelijke parkeernorm van minimaal 2 parkeerplaatsen per woning (conform de notitie 'Parkeernormen gemeente Boxtel', vastgesteld in maart 2007). Deze parkeerplaatsen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd.

Onderhavig plan voldoet aan de voorwaarde dat er 2 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd en de parkeerplaatsen zullen middels een inrit worden ontsloten op de Roderweg.



**Figuur 16:** *impressie woonkeuken (linksboven), verdieping (rechtsboven) en woonkamer (onder)*

## **3.BELEID**

### **3.1. Inleiding**

Dit hoofdstuk richt zich op de relevante beleidsaspecten die van toepassing zijn op de projectlocatie en het beoogde initiatief.

### **3.2. Rijksbeleid**

#### **3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)**

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. Deze vervangt samen met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) oftewel de AMvB Ruimte, de bestaande Nota Ruimte. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte beschrijft het ministerie van Infrastructuur en Milieu hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Onder het motto 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' streeft het kabinet tot 2028 naar de volgende doelstellingen:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

#### **3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) / AMvB Ruimte**

Voor de overzichtelijkheid van het beleid is gekozen voor het uitbrengen van één Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (in werking sinds 30 december 2011), ook wel de AMvB Ruimte genoemd. Daarbij wordt ingezet op nationale regels met betrekking tot onder andere zuinig ruimtegebruik, bescherming van kwetsbare gebieden en bescherming van het land tegen overstroming en wateroverlast. Doel is om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De inhoud van de AMvB Ruimte moet worden verwerkt in plannen van lagere overheden zoals structuurvisies en bestemmingsplannen van provincies en gemeenten.

#### **3.2.3 Consequenties voor dit bestemmingsplan**

Provincies hebben de Nota Ruimte in het eigen provinciale beleid doorvertaald (zie § 3.3 'Provinciaal beleid'). De Nota Ruimte heeft daarmee geen directe consequenties voor de ruimtelijke inrichting van het plangebied. Wat betreft het SVIR en het Barro sluit het voorliggende bestemmingsplan aan bij de doelstellingen om te komen tot de bevordering van krachtige dorpen en steden en duurzaam en zuinig ruimtegebruik. Het voldoet aan de eis om ruimtelijke ontwikkelingen integraal te bezien en zorgvuldig om te gaan met de leefomgeving. Aspecten als water, veiligheid, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit vormen onderdeel van de planologische toets.

### **3.3. Provinciaal beleid**

#### **3.3.1. Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant**

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant is op 1 oktober 2010 door Provinciale Staten vastgesteld en op 1 januari 2011 in werking getreden. In de provinciale structuurvisie zijn de hoofdlijnen van het Brabantse ruimtelijke beleid uitgewerkt. Het hoofddoel is en blijft dat zorgvuldig omgegaan moet worden met de ruimte. De provincie streeft naar een duurzame ruimtelijke kwaliteit, waarbij

de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten met elkaar in balans zijn. Hierdoor is het voor eenieder in Noord-Brabant prettig wonen, werken en recreëren. De provincie heeft hiervoor vijf leidende principes geformuleerd:

1. meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie de geomorfologie en de infrastructuur;
2. zuinig ruimtegebruik;
3. concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren;
4. zonering van het buitengebied;
5. grensoverschrijdend denken en handelen.

De provincie stuurt op concentratie van verstedelijking: het is belangrijk dat er verschil bestaat en blijft bestaan tussen de steden en dorpen. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant en is onderverdeeld in 'concentratiegebieden' (de stedelijke regio's) en 'overig stedelijk gebied' (de landelijke regio's). In concentratiegebieden wordt de bovenlokale groei van verstedelijking opgevangen. Daarnaast moet hier een hoog voorzieningenniveau geboden worden, waardoor de (suburbane) kernen en dorpen buiten het concentratiegebied het huidige (landelijke) karakter behouden. In overig stedelijk gebied is grootschalige verstedelijking ongewenst. Wel kan hier voor de eigen behoefte gebouwd worden. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen volgens het 'migratiesaldo-nul'. Vitale dorpen bieden landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus.

Inmiddels heeft de provincie Noord Brabant de Verordening ruimte Noord Brabant vastgesteld. Dit beleidskader is de juridische vertaling van het beleid uit de structuurvisie.

### **3.3.2 Verordening ruimte 2012**

In de Verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden welke regels gelden. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

#### *Stedelijke Ontwikkeling*

Het deel van het plangebied waar één woning ontwikkeld wordt, is volgens de Verordening ruimte gelegen in het '*bestaand stedelijk gebied – kernen in landelijk gebied*'. Zie onderstaande uitsnede van de kaartlaag '*Stedelijke ontwikkeling*' van de Verordening ruimte.



**Figuur 17: uitsnede kaartlaag 'Stedelijke Ontwikkeling' Verordening ruimte 2012**

In artikel 3.2 van de Verordening ruimte is bepaald dat ruimtelijke plannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling, in principe alleen in bestaand stedelijk gebied mogen vallen. Bestaand stedelijk gebied is het bestaande ruimtebeslag van een kern voor een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies.

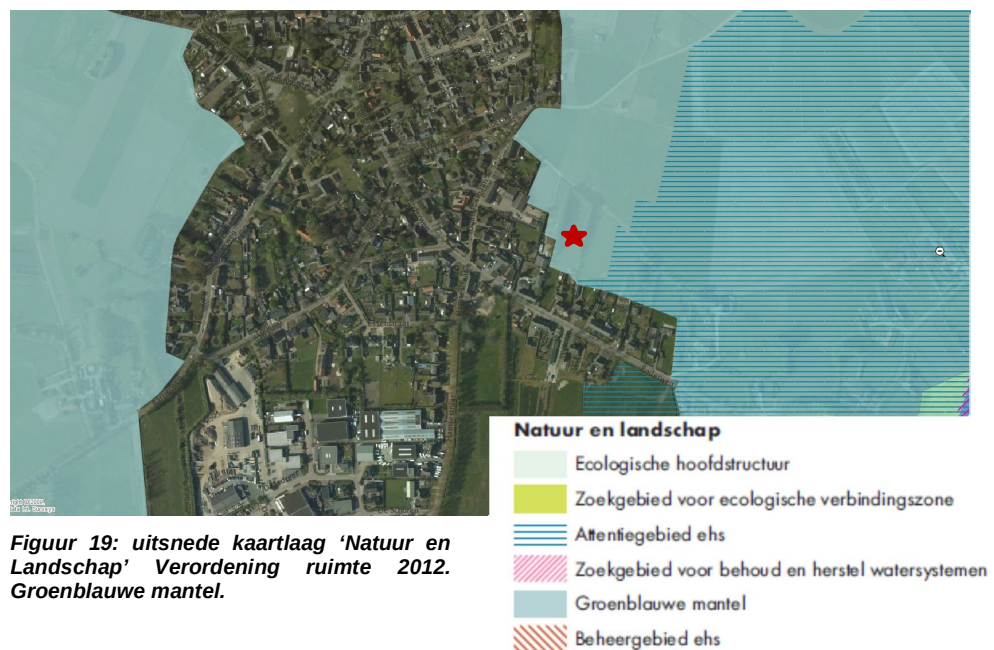
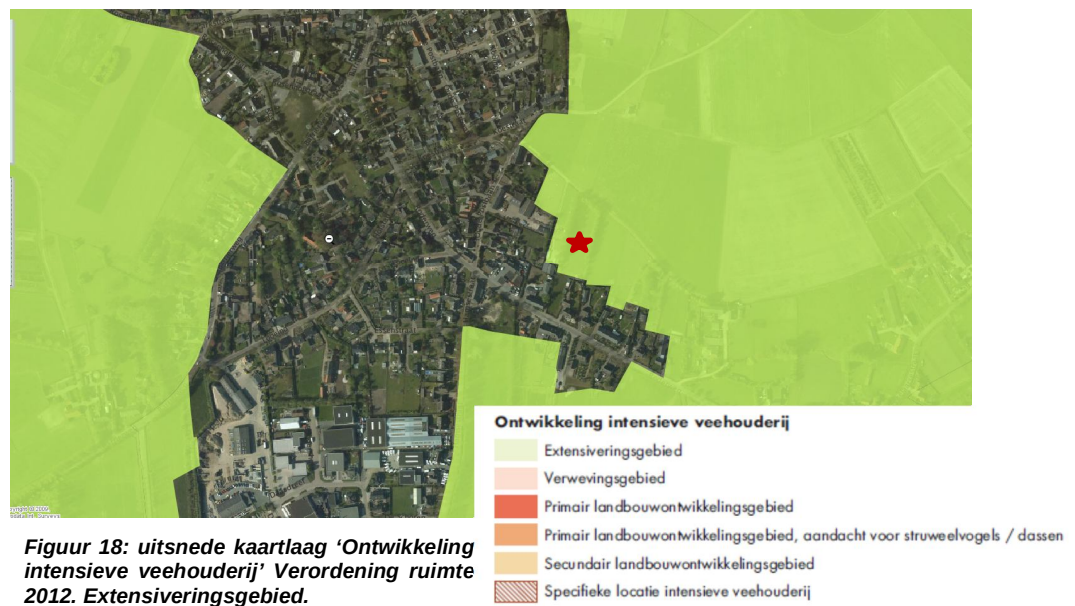
In artikel 3.5 van de Verordening ruimte worden algemene regels gegeven waaraan de toelichting bij een gemeentelijk planologisch besluit dat nieuwbouw van woningen mogelijk maakt, moet voldoen. Uiteraard dient gekeken te worden naar de bestaande harde plancapaciteit. Tevens moet uitdrukkelijk een relatie gelegd worden met de afspraken die in het regionaal planningsoverleg zijn gemaakt over de nieuwbouw van woningen. Deze afspraken worden jaarlijks gemaakt en zo nodig herzien. Zij worden gebaseerd op de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose, zoals bepaald in artikel 12.7 van de Verordening ruimte. De afspraken hebben in ieder geval betrekking op de aantallen te bouwen woningen. Zij kunnen daarnaast betrekking hebben op de aard van de woningen. Daaronder worden onder meer begrepen woningen voor bijzondere doelgroepen zoals ouderen, personen met een zorgvraag, jongeren en starters op de woningmarkt, in het bijzonder voor zover deze groepen behoren tot de lagere inkomensgroepen. Ook kan de aard van de woningen betrekking hebben op de woningbouwcategorieën zoals geregeld in artikel 3.1.2, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening: sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en particulier opdrachtgeverschap.

Het provinciale ruimtelijke beleid zoals geformuleerd in de provinciale structuurvisie en verordening is gericht op het concentreren van stedelijke ontwikkelingen in het bestaand stedelijk gebied. Ook voor Bostel ligt de opgave om de mogelijkheden en kansen te benutten binnen bestaand stedelijk gebied. Bovengenoemd deel van dit bestemmingsplan betreft een stedelijke (woningbouw)ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied en komt daarmee tegemoet aan voormelde concentratiegedachte. De met dit bestemmingsplan voorgestane ontwikkeling beantwoordt daarmee aan de provinciale doelstellingen om te komen tot zuinig ruimtegebruik.

De kaartlagen 'Ontwikkeling intensieve veehouderij', 'Overige agrarische ontwikkeling en windturbines', 'Water', 'Natuur en Landschap' en 'Cultuurhistorie' zijn niet van toepassing op bovengenoemd gebied en vormen dan ook geen belemmering voor het realiseren van één woonhuis ter plaatse.



Op het deel van het plangebied waar een ommetje t.b.v. openbaar gebruik gerealiseerd wordt zijn meerdere (en andere) kaartlagen van de Verordening ruimte van toepassing. Zie hieronder de uitsneden van de van toepassing zijnde kaartlagen.





**Figuur 20: uitsnede kaartlaag 'Cultuurhistorie' Verordening ruimte 2012. Cultuurhistorisch vlak.**

De Verordening ruimte 2012 vormt geen belemmering voor het realiseren van een ommetje voor openbaar gebruik in een extensiveringsgebied, groenblauwe mantel of cultuurhistorisch vlak. De realisatie van een ommetje past prima binnen de provinciale doelstellingen tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van cultuurhistorische- en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

### 3.4. Gemeentelijk beleid

#### 3.4.1. Vigerende bestemmingsplannen

Onderhavige projectlocatie is opgenomen in de bestemmingsplannen 'Kom Liempde' en 'Buitengebied 2011' van de gemeente Boxtel. Respectievelijk vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Boxtel d.d. 24 januari 2002 en 10 april 2012. Voor een meer uitgebreide uiteenzetting wordt doorverwezen naar de paragrafen 1.1. en 2.2.1 van deze toelichting.

#### 3.4.2. Structuurvisie Verfrissend Boxtel 2011-2020

In de zomer van 2010 heeft het College van B&W de productie van een nieuwe Structuurvisie voor Boxtel (Structuurvisie Boxtel 2011) in gang gezet. De vorige structuurvisie, Structuurvisieplus Boxtel, is vastgesteld in 2002. Hierin zijn diverse ruimtelijke en functionele verbanden gelegd, die nog steeds van belang zijn. Medio 2009 is een Strategische Visie vastgesteld ('Boxtel 2020, Duurzaam en dynamisch centrum in het Groene Woud Strategische Visie voor de periode 2010-2020') die tal van nieuwe keuzes vergt op diverse terreinen (infrastructuur, bedrijventerreinen, vitalisering buitengebied, woongebieden, regionale positionering, financieel-economisch). De ruimtelijke verbanden zijn met 'Verfrissend Boxtel' daarom (opnieuw) ruimtelijk onderzocht en vertaald. In de raadsvergadering van 28 juni 2011 is de Structuurvisie Verfrissend Boxtel 2011-2020 vastgesteld.

De structuurvisie is het beleidskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is enerzijds een toetsingskader voor nieuwe initiatieven, anderzijds de basis voor concrete projecten en daarnaast een instrument om ondernemers en andere overheden bij de planvorming te betrekken en ze daarin te faciliteren. De plannen en ontwikkelingen op gemeentelijk niveau dienen daarnaast te matchen met de doelstellingen op rijks- en provinciaal niveau. De Structuurvisie is ook hiervoor het richtinggevende kader.

In de onlangs vastgestelde structuurvisie is opgenomen dat het Integraal Dorps OntwikkelingsPlan (IDOP) Liempde een belangrijke bouwsteen vormt voor de structuurvisie. In het IDOP wordt bijzondere aandacht besteed aan de leefbaarheid en toerisme en recreatie voor de kern Liempde. Daarnaast wordt in de structuurvisie gesteld dat het woningbouwprogramma voor Liempde een flexibele mix zal moeten zijn van transformatielocaties en kleinschalige uitbreidingen aan de randen van de kern als afronding van die kern (10-15 woningen per jaar). Het gaat hier om de opvulling van een binnenstedelijke locatie, die de leefbaarheid van de kern Liempde ten goede komt. Bovendien blijft hierdoor de gewenste flexibele mix van inbreidingslocaties en woningbouwuitbreidingen aan de rand van de kern behouden. Onderhavige ontwikkeling wordt in deze visie ook aangegeven.

De kernpunten voor visie op Liempde op het gebied van wonen luiden als volgt:

- Woningbouw concentreren op een klein aantal inbreidingslocaties en 1 grootschalige uitbreidingslocatie aan de rand;
- Evenwichtige ontwikkeling voor alle leeftijdscategorieën.

Onderhavig plan voorziet in een binnenstedelijke inbreidingslocatie, waarbij één grondgebonden seniorenwoning zal worden ontwikkeld. Door het toevoegen van een seniorenwoning wordt voorzien in een evenwichtige ontwikkeling voor alle leeftijdscategorieën, in onderhavig geval de leeftijdscategorie senioren.

#### **3.4.3. Woonvisie 2010-2014**

In de Woonvisie beschrijft de gemeente Boxtel haar woonbeleid tot en met 2014. De Woonvisie geeft de richting aan waarin de gemeente het wonen in de gemeente Boxtel verder wil vormgeven.

De Woonvisie is gebaseerd op een aantal uitgangspunten:

- Voldoende nieuwbouwwoningen voor starters en senioren;
- 'Labeling' van delen van de bestaande woningvoorraad voor starters en senioren;
- Bouwen van levensloopbestendige woningen met een hoog duurzaamheidsgehalte;
- Zoveel mogelijk voldoen aan de eisen van duurzaamheid, veiligheid en het langer zelfstandig kunnen wonen;
- Aandacht voor een veilige en leefbare woonomgeving;
- Een goed woningbeleid door een duurzaam en gestructureerd overleg met marktpartijen en belangenorganisaties.

In de Woonvisie komt enerzijds naar voren dat de woningbouw in de kernen Liempde en Lennisheuvel aandacht verdient omdat de leefbaarheid in deze kernen onder druk staat. In deze kernen moet dan ook voorkomen worden dat starters en senioren uit deze kernen (moeten) vertrekken omdat zij geen passende woning kunnen vinden.

Anderzijds komt uit het woonwensenonderzoek, dat als input is gebruikt voor de Woonvisie, naar voren dat het woningtekort zich toespitst op kleine, goedkope woningen.

#### *Categoriseringsplan*

In de, door de gemeenteraad, vastgestelde 'Woonvisie 2010-2014, gemeente Boxtel', is een kwantitatieve woningbouwopgave gesteld. Een uitwerking naar de exacte kwaliteit is hierin echter niet opgenomen. Als onderdeel van het uitvoeringsprogramma 'Bouwen & Wonen' is in BW 0005 vastgelegd dat de

categorie-indeling nader zal worden uitgewerkt. Dit is gebeurd middels het categoriseringsplan.

In het woningmarktonderzoek dat gedaan is om te komen tot het categoriseringsplan wordt aangegeven dat er onder andere in Liempde kansen liggen voor grondgebonden seniorenwoningen in alle prijsklassen, maar met name in de prijsklasse tussen € 200.000 en € 300.000.

In de structuurvisie wordt een gewenste toevoeging van 10-15 woningen per jaar aangegeven. Deze aantallen lopen niet gelijk met de uitkomsten uit het woningmarktonderzoek. In Liempde bestaat er, in verhouding, meer behoefte aan woningen dan in de structuurvisie aangegeven is. De cijfers uit het woningmarktonderzoek geven echter wel de richting aan van het segment woningen dat gebouwd moet worden voor Liempde als men aan de vraag wil voldoen.

Onderhavige ontwikkeling betreft een vrijstaande seniorenwoning wat met het categoriseringsplan betreft Liempde strookt. Hierin wordt aangegeven dat vraag is naar seniorenwoningen. Door onderhavig plan tot realisatie te brengen wordt een toevoeging geleverd aan de leefbaarheid in Liempde. Door deze woning te ontwikkelen wordt mogelijk gemaakt dat ten minste één gezin langer zelfstandig kan wonen, ook wordt aandacht besteed aan duurzaamheid. Hieronder wordt dit laatste nader toegelicht.

Bij de totstandkoming van het ontwerp van de seniorenwoning aan de Roderweg tussen nr. 37/39 zijn een aantal duurzame maatregelen in het plan opgenomen. Deze duurzame maatregelen zijn gericht op de aspecten: energiebesparing, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Al deze aspecten zijn getoetst conform de GPR, een toetsingsinstrument waarmee een duurzaamheidsscore wordt bepaald. De gemeente Boxtel stelt dat voor een seniorenwoning de prioritaire thema's 'gebruikskwaliteit' en 'gezondheid' minimaal een 7 moeten scoren. In dit geval is dat voor 'gebruikskwaliteit' een 9,3 en voor gezondheid een 8,4. Het gemiddelde cijfer van de GPR moet hoger of gelijk zijn dan een 7. Onderhavig plan scoort hier gemiddeld een 7,7. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de duurzaamheidsscore ruim voldoet aan de gestelde eis. In dit geval kan gesproken worden van een zeer duurzame woning. Naast deze eis is de woning volledig ontworpen conform het handboek Woonkeur, waarbij speciale aandacht is gegeven aan de gebruikskwaliteit, dat wil zeggen het praktisch, veilig en gezond gebruik.

#### **3.4.4 Nota Duurzame Ontwikkeling Boxtel**

De gemeente Boxtel wil zich naar de toekomst toe klimaatbestendig en duurzaam ontwikkelen. De gemeente verlangt daarom van iedere bouwer een bijdrage in het milieu-verantwoord bouwen. Uit ruimtelijk oogpunt bezien, is het belangrijk om te komen tot 'duurzaam bouwen'. Duurzaam bouwen verhoogt de gebruikswaarde (functioneel), de belevingswaarde (vorm) en de toekomst (tijd) voor de bebouwde omgeving. Duurzaam bouwen is in dit geval te onderscheiden in stedenbouwkundig en bouwkundig duurzaam bouwen.

'Stedenbouwkundig duurzaam' komt tot uitdrukking in de ruimtelijke opzet en inpassing van het project. Ruimtelijke kwaliteit vormt de voorwaarde voor een goed woon- en leefmilieu. Belangrijk hierbij is het om de stedenbouwkundige structuur op een goede manier kenbaar te maken en te behouden. Voor wat betreft 'bouwkundig duurzaam' gaat het bijvoorbeeld om materiaalgebruik, afval, drinkwater en energie.

Met het realiseren van het bouwplan wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met het uitgangspunt om te komen tot 'bouwkundig duurzaam'. Dit komt onder meer tot uitdrukking door het gebruik van duurzame (bouw)materialen en in het vereiste dat een GPR ambitieniveau bereikt dient te worden van gemiddeld 7,5 voor alle thema's. Daarnaast dient voor de thema's energie en gebruikskwaliteit minimaal een 7 te worden behaald. Voor wat betreft het aspect 'stedenbouwkundig duurzaam' wordt verwezen naar paragraaf 2.3.



## 4. MILIEUASPECTEN

### 4.1. Inleiding

Bij elke ruimtelijke ingreep is het noodzakelijk om in beeld te brengen hoe deze van invloed is op een aantal milieuaspecten. In deze paragraaf wordt per (relevant) aspect bezien wat deze invloed is en in hoeverre dat acceptabel is dan wel binnen de daarvoor bepaalde wet- en regelgeving past.

De volgende milieuaspecten worden achtereenvolgens, in afzonderlijke paragrafen behandeld:

-  Bodem;
-  Archeologie;
-  Akoestiek;
-  Geur;
-  Luchtkwaliteit;
-  Externe veiligheid;
-  Bedrijven en milieuzonering;
-  Kabels en leidingen;
-  Flora en fauna;
-  Water.

### 4.2. Bodem

#### ***Beleidskader***

Bij een bodemonderzoek worden de gebruiks(on)mogelijkheden die de grond- en grondwaterkwaliteit biedt onderzocht. Bodemonderzoek vindt doorgaans plaats of is verplicht, bij een aanvraag omgevingsvergunning, in het kader van de Wet milieubeheer (milieuvergunning of algemene regels) en bij grondtransacties. Bodemonderzoek wordt door gespecialiseerde en gekwalificeerde milieuadviesbureaus uitgevoerd.

#### ***Consequenties voor plangebied***

Ter plaatse is door Terra Milieu een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd. Voor de uitvoer van het bodemonderzoek is een vooronderzoek conform NEN 5725 uitgevoerd. De complete rapportage treft u aan in de bijlage.

Tijdens het verkennend bodemonderzoek is de volgende onderzoeksstrategie gehanteerd; Strategie voor een onverdachte locatie (ONV).

Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat in de grond verhogingen van metalen ten opzichte van de streefwaarde worden aangetroffen. De locatie kan daarom niet meer als onverdacht worden beschouwd, de resultaten van het bodemonderzoek geven echter geen aanleiding om een nieuw onderzoek met een gewijzigde onderzoeksstrategie uit te voeren.

Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek zijn er geen bezwaren voor het huidige en/of toekomstige gebruik van de locatie.

### **4.3. Archeologie**

#### ***Beleidskader***

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in de bodem bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie in de bodem te behouden.

Door BAAC bv. Bureau voor *Bouwhistorie, Archeologie, Architectuurhistorie en Cultuurhistorie*, is een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd. Door Econsultancy is een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd.

#### ***Consequenties voor plangebied***

##### ***Bureauonderzoek***

Op basis van het bureauonderzoek werd verwacht dat binnen het plangebied enkeerdgronden op dekzand voorkomen. Hoewel er geen definitieve aanwijzingen zijn gevonden voor bodemverstoringen binnen het plangebied zullen de ontwikkelingen langs de Roderweg mogelijk een zekere mate van bodemverstoring teweeg hebben gebracht. Het noorden van het plangebied maakt deel uit van een archeologisch monument dat vindplaatsen uit de periode ijzertijd – middeleeuwen omvat. Er zijn vooralsnog geen archeologische waarden binnen het plangebied zelf bekend, al zijn direct ten westen van het plangebied vondsten van vuurstenen werktuigen uit het neolithicum geregistreerd. Op basis van het bureauonderzoek bestond een hoge archeologische verwachting op archeologische resten uit alle perioden tot en met de late middeleeuwen en een lage tot middelhoge archeologische verwachting op resten uit de nieuwe tijd.

##### ***Veldonderzoek***

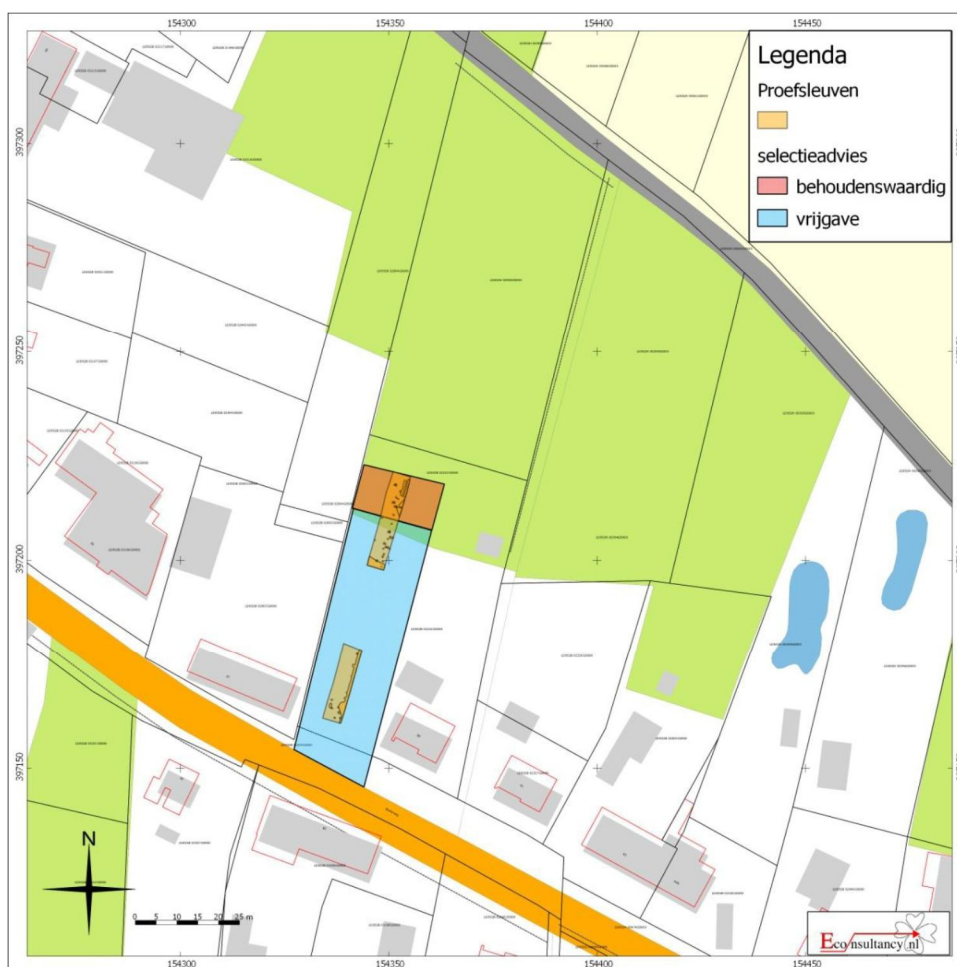
Tijdens het veldonderzoek (booronderzoek) is vastgesteld dat binnen het plangebied dekzandafzettingen voorkomen. In de top van het dekzand heeft zich oorspronkelijk een podzolprofiel ontwikkeld dat tegenwoordig door het plaggende of een dunne menglaag wordt afgetopt in de Bhs-horizont. Binnen het plangebied zijn onder het plaggende een fragmentje aardewerk uit de periode Romeinse tijd – nieuwe tijd en een afslag van vuursteen uit de periode paleolithicum – neolithicum aangetroffen. Vanwege de reële verwachting op het voorkomen van intacte archeologische resten onder het plaggende wordt vervolgonderzoek noodzakelijk geacht indien binnen het plangebied bodemverstorende ingrepen worden gedaan die tot de C-horizont reiken. Er wordt geadviseerd dit middels een proefsleuvenonderzoek te laten gebeuren.

##### ***Proefsleuvenonderzoek***

Tijdens het proefsleuvenonderzoek is vastgesteld dat de top van de bodem in het plangebied bestaat uit een Ap horizont van circa 60 cm dik en bestaat uit donkerbruingrijze Zs2. Hieronder ligt een restant van een B-horizont van enkele cm dik met daaronder de C-horizont (gele Zs2). Er zijn in de werkputten 42 archeologische grondsporen aangetroffen (bijlage 2). Het betreft 32 paalkuilen, 8 kuilen en twee greppels. De meeste vondsten zijn recent van aard. Ook zijn er twee paalkuilen aangetroffen die ouder zijn. Beide zijn ze gecoupeerd, maar er is geen vondstmateriaal in aangetroffen. Qua vulling en structuur kunnen ze vermoedelijk in de middeleeuwen gedateerd worden en behoren ze tot de vindplaats die ten noorden van het plangebied ligt. Tijdens de vlakaanleg zijn 11 vondsten gedaan, verdeeld over zeven vondstnummers. Het betreft negen stuks aardewerk, waaronder 4 stuks grijsbakkend aardewerk (1200 – 1500), 4 stuks roodbakkend aardewerk (1250 – 1900) en 1 fragment geglazuurd steengoed uit

Raeren, Keulen of Frechen (1500 – 1650). De overige twee vondsten betreffen vuursteentjes, die niet antropogeen lijken.

Conclusie proefsleuven en selectieadvies onderzoeksbureau proefsleuven  
 Binnen het plangebied zijn 42 sporen aangetroffen maar het merendeel kan als niet behoudenswaardig bestempeld worden. Slechts twee paalkuilen in het noorden van put 2 kunnen als behoudenswaardig bestempeld worden. Econsultancy adviseert om het noorden van het plangebied als behoudenswaardig te bestempelen (zie onderstaande afbeelding) en een dubbelbestemming archeologie te geven / handhaven. Het zuidelijke deel kan vrijgegeven worden voor ontwikkeling wat betreft archeologisch onderzoek. Aangezien het bouwblok in het zuidelijke deel gepland staat wordt er door Econsultancy geen vervolgonderzoek aanbevolen.



### Selectiebesluit

In tegenstelling tot het selectieadvies van het onderzoeksbureau dat de proefsleuven uitgevoerd heeft neemt de gemeente Boxtel het besluit om het gehele met proefsleuven onderzochte plangebied vrij te geven voor ontwikkeling. Het onderzoek toont nl. voornamelijk niet-behoudenswaardige (sub-) recente sporen. In het noordelijk deel zijn twee paalkuilen aangetroffen die misschien middeleeuws zijn en misschien tot de vindplaats ten noorden van het gebied behoren. De sporen geven onvoldoende aanleiding om dit deel van het plangebied te behouden. Van een dubbelbestemming m.b.t. archeologie is op dit deel van het plangebied dan ook geen sprake.

## **4.4. Akoestiek**

### ***Beleidskader***

Bij de realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, in de nabijheid van wegen dient aandacht besteed te worden aan de akoestische omstandigheden. De gevels van de woningen ondervinden namelijk een geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer in de omgeving. De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

### ***Consequenties voor het plangebied***

#### ***Verkeerslawaai***

Gelet op de aard en de ligging van het plangebied t.o.v. de weg is geen van belang zijnde verhoogde geluidbelasting te verwachten en een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai niet noodzakelijk.

#### ***Industrielawaai***

In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich geen bedrijvigheid die een akoestische belemmering vormt voor onderhavig initiatief (zie paragraaf 4.8 Bedrijven en milieuzonering).

## **4.5. Geur**

### ***Beleidskader***

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) biedt de gemeente de mogelijkheid om een eigen geurhinderbeleid op te stellen. Door de gemeenteraad van Boxtel is een gebiedsvisie en geurverordening vastgesteld.

### ***Consequenties voor het plangebied***

Bij de beoordeling of het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied acceptabel is, dient de geurbelasting veroorzaakt door de individuele bedrijven (voorgrondbelasting) en de geurbelasting van alle bedrijven samen (achtergrondbelasting) in beeld te worden gebracht.

#### ***Voorgrondbelasting plangebied***

Het plangebied Roderweg 37a (tussen 37 en 39) ligt deels binnen de vaste geurcontour van de veehouderij Oude Postbaan 35. Het toestaan van geurgevoelige bebouwing binnen deze contour is niet toegestaan, tenzij de belangen van het agrarisch bedrijf daardoor niet worden geschaad (omgekeerde werking). Omdat in de bestaande situatie in de directe omgeving bij het agrarisch

bedrijf al geurgevoelige objecten (woningen) aanwezig zijn, wordt de veehouderij niet in haar belang geschaad.

#### *Achtergrondbelasting plangebied*

De toekomstige achtergrondbelasting, uitgaande van een maximale individuele geurbelasting van omliggende veehouderijen, ligt tussen de 0 en 10 ouE/m<sup>3</sup> (bron: Quickscan toepassen Wet geurhinder en veehouderij in de gemeente Bostel, 4 juni 2007). Bij deze geurbelasting is sprake van een (redelijk) goed woon- en leefklimaat.

Gelet op vorenstaande vormt de geurhinder van agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied geen belemmering voor de realisatie van de woning.

## **4.6. Luchtkwaliteit**

### ***Beleidskader***

De wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Het plan moet voldoen aan de eisen die daarin neergelegd zijn. Het gaat om het volgende:

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

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Concreet is in het Besluit NIBM vastgelegd in welke gevallen een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaald stof. Een ontwikkeling is NIBM als aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel fijn stof en NO<sub>2</sub>.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die sowieso niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 1% op 500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 1.000 woningen worden gehanteerd.

Op 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden die toeziet op het beschermen van bepaalde gevoelige groepen mensen (bijvoorbeeld kinderen, ouderen en zieken). De intentie van het Besluit gevoelige bestemmingen is dat bepaalde gebouwen (bijvoorbeeld



scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en verzorgingstehuizen) niet meer worden gebouwd in gebieden waar de normen worden overschreden.

#### **Consequenties voor plangebied**

Plannen hebben pas een negatief effect op de luchtkwaliteit, zodra de verkeersgeneratie in geruime mate toeneemt. Een effect op de luchtkwaliteit hoeft pas aangetoond te worden als de bouw van 1.500 woningen of 66.667 m<sup>2</sup> kantooroppervlak en de daarmee gepaard gaande verkeersgeneratie plaatsvindt.

Onderhavige ontwikkeling heeft een veel lagere verkeersaantrekkende werking dan 1.500 nieuwe woningen of 66.667 m<sup>2</sup> nieuw kantooroppervlak. Hierdoor valt de toevoeging van één nieuwe woning ruim onder de 3% grens voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub>. De toevoeging draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Gesteld kan worden dat de luchtkwaliteit voldoet aan de grenswaarden en dat de luchtkwaliteit verder geen belemmeringen vormt voor de te volgen procedure. Het plan voldoet aan de uitvoeringsregels uit het Besluit Nibm en de Regeling Nibm. Aanvullende berekeningen zijn in het kader van het aspect luchtkwaliteit niet aan de orde. Het aspect luchtkwaliteit levert derhalve geen beperking en/of belemmeringen op aan de planontwikkeling.

Hieronder is een berekening uitgevoerd voor een woningbouwplan waarbij er sprake is van een toename van 15 extra voertuigbewegingen op één dag. Deze zijn ingevoerd in de NIBM-tool (oktober 2012) van Infomil. Hieruit blijkt dat zelfs in een dergelijke uitzonderlijke situatie de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

#### **Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

|                                                                       |                                                 |      |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------|
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                 |                                                 |      |
|                                                                       | Extra voertuigbewegingen<br>(weekdaggemiddelde) | 15   |
|                                                                       | Aandeel vrachtverkeer                           | 0,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                       | NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>            | 0,01 |
|                                                                       | PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>           | 0,00 |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>            |                                                 | 1,2  |
| <b>Conclusie</b>                                                      |                                                 |      |
| <b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate;</b> |                                                 |      |
| <b>geen nader onderzoek nodig</b>                                     |                                                 |      |

#### **4.7. Externe veiligheid**

##### **Beleidskader**

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde 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 of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron 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 kunnen om onderzoek vragen.

### ***Consequenties voor plangebied***

Nabij het plangebied is aan de Roderweg 35 een BEVI-inrichting aanwezig in de vorm van een tankstation met LPG. In verband met brand en explosiegevaar gelden er afstandsnormen tussen een LPG vulpunt en gevoelige functies zoals wonen. Binnen de op de risicoatlas aangegeven contouren (zwarte cirkels) zijn derhalve ook geen (nieuwe) gevoelige functies toegestaan. Zoals in figuur 21 is weergegeven ligt onderhavig plangebied niet binnen de plaatsgebonden risicocontouren.

Wel geldt er in het kader van het groepsrisico een invloedsgebied waarbinnen een verantwoordingsplicht geldt voor alle ontwikkelingen binnen een contour van 150 meter van de inrichtingsgrenzen. Het groepsrisico is de cumulatieve kans per jaar dat een aantal personen overlijdt als gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en/of risicovol object en er zich een ongewoon voorval binnen die inrichting voordoet waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsgebonden risico is een toetsingswaarde waarin de kans op groepen slachtoffers is verwerkt. Het is gekoppeld aan personendichtheid binnen het invloedsgebied van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om het groepsrisico m.b.t. onderhavige ontwikkeling te berekenen is de “LPG groepsrisico berekeningsmodule” van [www.groepsrisico.nl](http://www.groepsrisico.nl) gebruikt. Hieruit blijkt dat het groepsrisico van onderhavige ontwikkeling ruim onder de oriëntatiewaarde blijft. De resultaten uit de rekenmodule zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.



***Figuur 21: uitsnede risicokaart***

Het toevoegen van één nieuwe (senioren)woning heeft geen noemenswaardig toename van zowel het plaatsgebonden als het groepsrisico. Uit een berekening aan de hand van de "LPG groepsrisico berekeningsmodule" blijkt dat het groepsrisico ruim onder de oriëntatiewaarde ligt. Er zijn geen andere van belang zijnde risicobronnen aanwezig. Gelet op bovenstaande zijn geen belemmeringen te voorzien met betrekking tot het omgevingsaspect externe veiligheid.

#### **4.8. Bedrijven en milieuzonering**

Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving. Aangezien onderhavig plan zich richt op het ontwikkelen van een milieugevoelig object, kunnen eventueel aanwezige bedrijven in de omgeving hinder veroorzaken met betrekking tot de nieuwe woning. Andersom kan de nieuwbouw binnen het plangebied wel milieueffecten hebben op de omliggende functies.

##### ***Consequenties voor plangebied***

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich onderstaande bedrijven. Daarbij is gekeken onder welke categorie het bedrijf valt op basis van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering:

- Roderweg 30, tuincentrum, SBI 2008 – 4752, grootste afstand 30 meter geluid
- Roderweg 33, autogarage, SBI 2008 – 451/452/454, grootste afstand 30 meter geluid
- Roderweg 33, tankstation, SBI 2008 – 473, grootste afstand 50 meter gevaar
- Roderweg 39, installatiebedrijf SBI 2008 – 952, grootste afstand 10 meter geluid/gevaar

Bovengenoemde bedrijven vormen geen belemmering voor onderhavig plan. Daarnaast geldt ook de omgekeerde werking, waarbij onderhavig plan geen belemmering vormt voor de bedrijven.

#### **4.9. Kabels en leidingen**

Indien nodig zal voor aanvang van de werkzaamheden een Clic-melding gedaan worden om te bepalen of kabels en/of leidingen de werkzaamheden kunnen belemmeren.

#### **4.10. Water**

##### ***Wettelijk kader***

De watertoets heeft als doel om water als ordenend principe een rol te laten spelen bij ruimtelijke plannen, door alle relevante waterhuishoudkundige aspecten vroegtijdig te betrekken bij de planvorming. De watertoets is vanaf november 2003 wettelijk verankerd. De leidraad van de watertoets is het doorlopen van de drietrapsstrategie voor de omgang met water: vasthouden, bergen, afvoeren. Ook waterkwaliteit, schaarste, verdroging en het tegengaan van verzilting kunnen relevante onderwerpen zijn waarmee rekening gehouden dient te worden.

### **Consequenties voor plangebied**

Door Terra Milieu is een watertoets uitgevoerd in verband met de geplande ruimtelijke ontwikkeling op de projectlocatie. Hieronder worden de invoergegevens en de conclusies/aanbevelingen uit de bijbehorende rapportage aangegeven. De volledige rapportage is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

De invoergegevens van het toetsinstrument zijn in onderstaande tabel opgenomen:

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Invoergegevens              |                    |
| Bestaand verhard oppervlak: | 80m <sup>2</sup>   |
| Nieuw verhard oppervlak:    | 376 m <sup>2</sup> |
| Te compenseren oppervlak:   | 376 m <sup>2</sup> |
| GHG:                        | 296 m <sup>2</sup> |
| Afvoercoëfficiënt (T=10):   | 60 cm-mv           |
| Resultaten toetsing         |                    |
| Bergingseis (T=10+10%)      | 14m <sup>3</sup>   |
| Bergingseis (T=100+10%):    | 19m <sup>3</sup>   |

Op basis van de uitgevoerde watertoets kan worden geconcludeerd dat voor berging bij een neerslaggebeurtenis met een herhalingstijd van 10 of 100 jaar (gevolg van klimaatverandering) bij een herhalingstijd van 10 jaar: 14 m<sup>3</sup> (T=10+10%) bedraagt en bij een herhalingstijd van 100 jaar: 19m<sup>3</sup> (T=100+10%) bedraagt.

Geadviseerd wordt om een infiltratievoorziening van 19m<sup>3</sup> (bij een T=100) aan te brengen tijdens de ontwikkeling van het projectgebied. Eventueel kan worden volstaan met een infiltratievoorziening van 14m<sup>3</sup> (bij een T=10), hierbij moet wel een voorziening worden getroffen in de vorm van een nood-overstort. Bij de realisatie van een infiltratievoorziening moet deze voorziening volledig boven de GHG worden gerealiseerd.

#### ***Berging hemelwater***

De berging van het hemelwater zal plaatsvinden door middel van een grindkoffer met een totaal volume van 15,6m<sup>3</sup>. De overstort van de grindkoffer vindt plaats op het gemeentelijk riool.

#### ***Waterkwaliteit***

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium. Het gebruik van niet uitgelogende materialen is conform het advies van de Dubo-richtlijn (duurzaam Bouwen).

In het Lozingenbesluit Bodembescherming staat dat niet verontreinigd hemelwater in principe in de bodem geïnfiltreerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater, ook als dat in contact is geweest met oppervlakken zoals daken. Bij de bouw zal geen gebruik gemaakt worden van onbehandelde uitloogende materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende dakbedekkingen (PAK's) en van met verontreinigde stoffen verduurzaamd hout. Doordat het hemelwater door deze maatregelen niet vervuild is, is het geen probleem om het hemelwater te laten infiltreren.

## **4.11. Flora en fauna**

### ***Wettelijk kader***

De Flora- en faunawet heeft betrekking op de bescherming van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. Deze bescherming heeft als doel het voortbestaan van soorten (géén individuen) te waarborgen. Er geldt echter wel een algemene zorgplicht. Hierbij wordt wel verwacht dat ook rekening gehouden wordt met een individu dat in het veld wordt aangetroffen. Het veroorzaken van schade aan planten en dieren is in principe verboden, tenzij men hier uitdrukkelijke toestemming voor heeft (nee, tenzij principe). De verbodsbepalingen gelden voor circa 500 plant- en diersoorten.

Voor de bouw van de nieuwe woning is een onderzoek naar flora&fauna uitgevoerd door Terra Milieu. De complete rapportage is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.

### ***Consequenties voor plangebied***

#### **Veldonderzoek**

Onderstaand zijn de resultaten van het veldonderzoek opgenomen:

#### ***Vogels***

Tijdens het veldonderzoek zijn op en nabij de locatie de volgende vogels waargenomen; ekster. De groenstroken biedt veel mogelijkheden tot het onderkomen aan broedvogels. De aanwezige bomen en struiken bieden ruimte voor broedgelegenheden aan algemeen voorkomende vogels.

Het veldonderzoek is uitgevoerd buiten het broedseizoen, waardoor geen uitspraken kunnen worden gedaan omtrent het al dan niet voorkomen van broedvogels, de kans wordt gezien de locatie echter als klein bestempeld.

#### ***Vleermuizen***

Tijdens veldonderzoek zijn geen vleermuizen waargenomen.

De bebouwing in de directe omgeving van de onderzoekslocatie (schuren) vormen potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen. Rondom de groenstrook zou de wei als foerageergebied voor vleermuizen kunnen worden gebruikt, meer naar de zuidkant toe is dit onwaarschijnlijk door het gebrek aan begroeiing. Eventuele verblijfplaatsen ondervinden mede door de afstand tot de geplande bouwlocatie geen hinder van de ingreep op de onderzoekslocatie.

#### ***Overige zoogdieren***

In het gebied kunnen algemene soorten als egel en mol worden verwacht, evenals verschillende algemene muizen. Eekhoorns zouden zich ook in de houtwal kunnen vestigen, er zijn echter geen nesten gespot. Bovendien is de houtwal eigenlijk nog wat jong voor eekhoorns. Er wordt voor hen geen verstoring verwacht aangezien de bouw zich ten zuiden van de houtwal bevindt en eekhoorns, indien aanwezig, zich voornamelijk in de beschutting van de wal zullen begeven. Voor de te verwachten algemeen voorkomende soorten geldt in het kader van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling, waardoor een ontheffing bij verstoring niet noodzakelijk is.

#### ***Amfibieën, reptielen en vissen***

Op de locatie is geen oppervlaktewater aanwezig, waardoor geen vissen worden verwacht.

Omdat er geen water op het perceel zelf of in de directe omgeving aanwezig is, is de kans om hier amfibieën aan te treffen klein. Afstanden van meer dan 800 meter zijn bijna onoverbrugbaar voor (Nederlandse) amfibieën en het



dichtstbijzijnde water is een bocht van de Dommel op ca. 1,3 km afstand van het perceel.

Reptielen zouden wel in het gebied kunnen voorkomen, maar zijn niet echt te verwachten. De omgeving is in mindere mate geschikt voor de hazelworm en levendbarende hagedis (kleinschalig landschap met bosranden, houtwallen, struwelen, spoor- en wegbermen, kalkgraslanden, vestingswerken, steenhopen en tuinen), maar beide soorten leven op zand en lössgronden, waar dit deel van Liempde voornamelijk uit enkeerdgronden bestaat met een diepe, zwarte, rijke humuslaag. De hazelworm is niet bedreigd, de levendbarende hagedis is "gevoelig".

#### *Libellen en vlinders*

Voor libellen geldt dat ze water nodig hebben ter voortplanting en gezien het ontbreken hiervan kan worden gesteld dat deze soortgroep niet in staat is zich in de huidige situatie te vestigen. Beschermde dagvlinders stellen specifieke eisen aan het voortplantingshabitat met waard- en nectarplanten. Het is onwaarschijnlijk dat binnen de onderzoekslocatie voldoende geschikte habitat aanwezig is voor een (deel)populatie van een beschermde vlindersoort.

De vegetatie in de groenstrook is voor een aantal algemene vlindersoorten geschikt als waardplant. De berk, populier en zwarte els zijn geschikt voor soorten als berkenspanner en populierewespenvlinder.

Voor libellen worden, gezien het ontbreken van oppervlaktewater in een straal van ruim een km, geen soorten verwacht. Geen van de mogelijk te verwachten vlindersoorten is bedreigd. Ter plaatse van de locatie zijn alleen algemeen voorkomende vlinders waargenomen.

#### *Ongewervelden*

De locatie is in gebruik als wei door ganzen en is gezien haar habitat niet geschikt voor beschermde ongewervelden.

#### *Vaatplanten*

De locatie is in gebruik als weiland, afgebakend met een groenstrook. De onderzoekslocatie is geen geschikte habitat voor beschermde plantensoorten, tijdens het veldonderzoek is alleen een knikkende distel (niet beschermd) waargenomen.

#### Flora- en faunawet

Na toetsing van de habitat van beschermde flora en fauna welke kunnen voorkomen op de locatie aan de daadwerkelijke situatie op de onderzoekslocatie kan worden geconcludeerd dat geen geschikte habitat aanwezig is voor beschermde soorten.

Hierbij wordt opgemerkt dat alle vogelsoorten beschermd zijn en dat verstoring van nesten in het broedseizoen een overtreding betreft van de Flora- en faunawet. Tijdens de bouw moet hier rekening mee worden gehouden. De initiatiefnemer wordt bij dezen gewezen op haar zorgplicht: "Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede hun directe leefomgeving. De zorg houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna worden veroorzaakt, verplicht is alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken."

Door het ontbreken van geschikte habitat, waarnemingen en/of verblijfindicaties worden geen overtredingen verwacht ten aanzien van de Flora- en faunawet.

#### Natuurbeschermingswet

Na toetsing van de habitat aan de natuurbeschermingswet kan worden geconcludeerd dat de bouw op het perceel geen nadelige gevolgen zal hebben

voor in de buurt gelegen Natura 2000 gebieden, nog voor andere in de buurt gelegen beschermde gebieden.

Natuurwaarden plangebied

Het gewijzigd gebruik zal geen negatief effect hebben op de natuurwaarden van de omgeving.

## **5. UITVOERINGSASPECTEN**

### **5.1. Inleiding**

In dit hoofdstuk worden de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan besproken.

### **5.2. Economische uitvoerbaarheid**

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Op grond van de grondexploitatiewet die per 1 juli 2008 in werking is getreden, worden overheden verplicht kosten te verhalen indien er sprake is van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Daarvan is in dit geval sprake. Om aan deze eis te voldoen, is door de initiatiefnemer en de gemeente een exploitatieovereenkomst (anterieure overeenkomst) gesloten. In deze anterieure overeenkomst is afgesproken dat alle kosten verbonden aan de ontwikkeling van het plan voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Hierbij gaat het onder andere om kostenverhaal m.b.t. planschade, gemeentelijke inspanningen, et cetera. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd. Een exploitatieplan is daarom niet nodig.

### **5.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

De procedures tot en met de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wet geregeld (artikel 3.8 Wro).

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Omdat er geen landelijke of provinciale belangen in het geding zijn, is besloten om geen vooroverleg te voeren met de provincie en het rijk en het bestemmingsplan direct als ontwerpplan ter visie te leggen. Met het waterschap is voorafgaand aan de ter visie legging wel overleg gevoerd.

Naast het vooroverleg is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Hiervoor is door de gemeente Boxtel niet gekozen, meteen wordt het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Dit gebeurt gedurende 6 weken. In deze periode wordt iedereen in de gelegenheid gesteld om (schriftelijk of mondeling) zijn of haar zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad van Boxtel kenbaar te maken.

De resultaten van deze tervisie legging zullen via een Nota van zienswijzen van een beantwoording worden voorzien. Afhankelijk van de ingediende zienswijzen zal het bestemmingsplan al dan niet aangepast worden alvorens het gezamenlijk met de Nota van zienswijzen door de gemeenteraad vastgesteld zal worden.



## **6. VERBEELDING EN REGELS**

### **6.1. Inleiding**

Dit bestemmingsplan betreft een herziening van het bestemmingsplan 'Kom Liempde' en 'Buitengebied 2011' van de gemeente Boxtel voor de locatie Roderweg 37a te Liempde. Het juridische deel bestaat uit de regels en de verbeelding.

Doel van een bestemmingsplan is een planologische regeling te geven voor een gebied. Naast het bestemmingsplan gelden echter nog vele andere wettelijke regelingen voor dat gebied. Deze wettelijke regelingen hebben veelal een geheel ander doel dan het bestemmingsplan. Dit betekent dat deze wetgeving náást het bestemmingsplan van toepassing blijft. Het bestemmingsplan laat deze wettelijke regelingen derhalve onverlet.

### **6.2. Het bestemmingsplan als juridisch instrument**

Op grond van de Wro moeten bestemmingsplannen ook digitaal beschikbaar zijn. Met ingang van 1 juli 2009 dienen bestemmingsplannen volledig te voldoen aan een aantal standardeisen die zijn opgenomen in de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening. Voor bestemmingsplannen die na 1 juli 2013 in procedure gebracht worden geldt de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012). Hierin zijn regels opgenomen voor de technische uitvoering, kaarten, legenda, bestemmingen, regels etc. Er wordt dan ook niet meer gesproken van voorschriften, maar van regels. Het onderhavige bestemmingsplan is uitgevoerd conform deze standaard (SVBP2012). In artikel 7.10 van de Wro is een algemeen gebruiksverbod opgenomen dat dus van rechtswege geldt.

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

### **6.3. Systematiek van de regels**

De regels zijn volgens de SVBP2012 in vier hoofdstukken als volgt opgesteld:

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

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden.

Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

Op de verbeelding zijn de volgende zaken aangegeven:

-  de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
-  de aanduiding bij de bestemmingen;
-  de grens van het plangebied;
-  de bouwvlakken.

Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen (bij)gebouwen mogen worden gerealiseerd.



## **BIJLAGEN**

- I. Bodemonderzoek, Terra Milieu, augustus 2012**
- II. Archeologisch onderzoek, BAAC, april 2013**
- III. Archeologisch proefsleuvenonderzoek, Econsultancy, juni 2013**
- IV. Waterparagraaf, Terra Milieu, februari 2013**
- V. Quickscan Flora en Fauna, Terra Milieu, februari 2013**