

Bestemmingsplan

Woonwerklocatie Hamsestraat te
Liempde

3 februari 2023



Bestemmingsplan Woonwerklocatie Hamsestraat te Liempde

Gemeente Boxtel

Ontwerp

Rapportnummer:	P02081
IMRO-Code	NL.IMRO.0757.BP07WWkavelHamsest-OTW1
Datum:	3 februari 2023
Opdrachtgever:	Gemeente Boxtel
Projectteam BRO:	CVe, TSc, JvdA, EBa
Voorontwerp:	oktober 2016
Ontwerp:	februari 2023
Vastgesteld:	-
Trefwoorden:	-
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan Woonwerklocatie Hamsestraat te Liempde

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 Omgeving plangebied	7
2.2 Voorgenomen ontwikkeling	7
3. BELEIDSTOETS	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid	18
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING	22
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	22
4.2 Flora en fauna	26
4.3 Waterparagraaf	28
4.4 Bodem	34
4.5 Bedrijven en milieuzonering	35
4.6 Geurhinder	37
4.7 Kabels en leidingen	40
4.8 Akoestiek wegverkeer	40
4.9 Verkeer en parkeren	42
4.10 Luchtkwaliteit	44
4.11 Externe veiligheid	46
4.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	47
5. JURIDISCHE PLANOPZET	49
5.1 Algemene opzet	49
5.2 Toelichting op de verbeelding	49
5.3 Toelichting op de bestemmingen	49
5.4 Toelichting op de overige regels	51
6. HAALBAARHEID	53
6.1 Financieel	53
6.1.1 Uitvoerbaarheid	53
6.1.2 Kostenverhaal	53
6.2 Maatschappelijk	53

6.2.1 Inspraak	53
6.2.2 Overleg	54
6.2.3 Omgevingsdialoog	54
6.2.4 Vaststellingsprocedure	54
6.2.5 Beroep	55

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Gebiedsvisie
Bijlage 2: Archeologie
Bijlage 3: Bodemonderzoek
Bijlage 4: Flora en fauna
Bijlage 5: Akoestiek onderzoek weg- en industrielawaai
Bijlage 6: Stikstofonderzoek
Bijlage 7: Waterparagraaf
Bijlage 8: Geuronderzoek
Bijlage 9: Kwaliteitsverbetering
Bijlage 10: Wonen in Regionaal Perspectief 2019
Bijlage 11: Aanmeldingsnotitie m.e.r.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Boxtel wil het gebied aan de oostzijde van de Hamsestraat in de kern Liempde ontwikkelen tot een woonwerklocatie. De locatie ligt ten oosten van de Hamsestraat. Omdat de woonwerklocatie direct grenst aan het bedrijventerrein Daasdonk is eerst onderzocht of ter plaatse van de woonwerklocatie een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en er voldoende rekening gehouden wordt met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de bedrijven op het bedrijventerrein. Met deze woonwerklocatie wordt tevens invulling gegeven aan de gemeentelijke ambities van dit deel van Liempde, zoals deze zijn beschreven in haar Gebiedsvisie 'Hamsestraat – Roderweg te Liempde'.

Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan sluit aan bij de *Gebiedsvisie 'Hamsestraat–Roderweg te Liempde'* die is gemaakt voor het gebied Hamsestraat – Roderweg te Liempde en is vastgesteld op 1 september 2020 door de gemeenteraad. Het plangebied maakt onderdeel uit van dit gebied. Deze gebiedsvisie is opgenomen in bijlage 1 bij dit bestemmingsplan en in paragraaf 3.2 toegelicht.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van Boxtel ten zuidoosten van de kern Liempde. Tegenover het plangebied is het bedrijventerrein Daasdonk gelegen. Aan de noord- en noordwestzijde zijn woonpercelen gelegen. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan woongebied Hamsestraat-Roderweg waarvoor ook een bestemmingsplan in procedure wordt gebracht. De Hamsestraat scheidt de kern Liempde van het buitengebied. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Liempde, sectie G, perceelnummers 593, 594 en 595 en 596 (gedeeltelijk).

De ligging van het plangebied is indicatief weergegeven in figuur 1.1. De globale begrenzing is opgenomen in figuur 1.2. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



Figuur 1.1: Luchtfoto ligging plangebied (bron: Google Maps)



Figuur 1.2: Globale begrenzing plangebied (bron: Google Maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

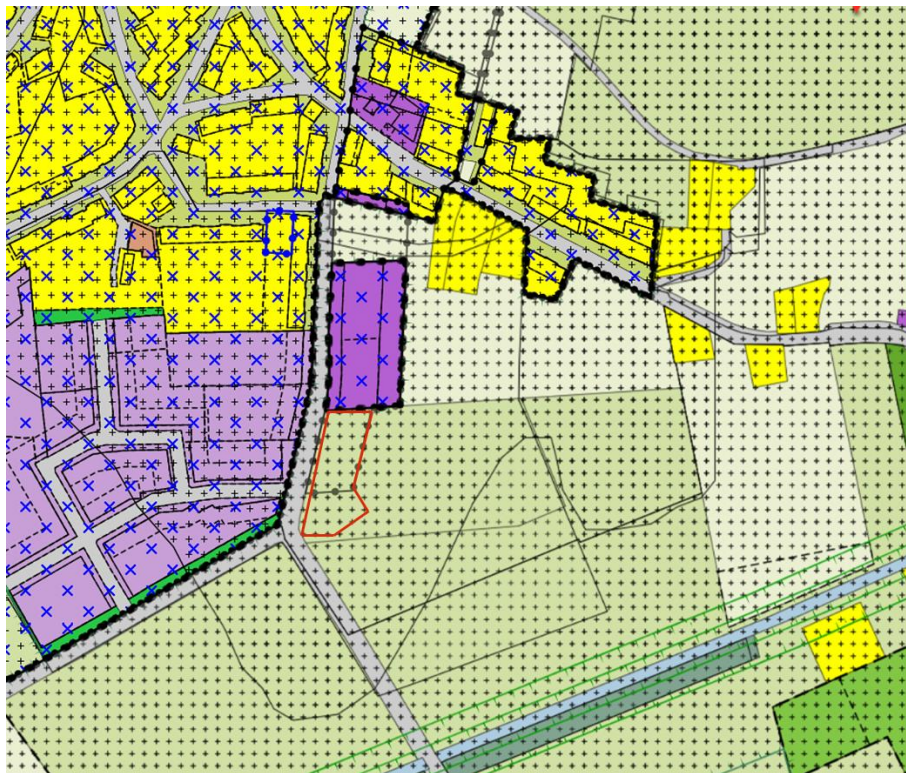
Voor het plangebied zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied 2011' (onherroepelijk 10 juli 2014), 'Opheffen geluidzone bedrijventerrein Ladonk' (vastgesteld 23 september 2014), 'Parkeren Boxtel 2018' (vastgesteld 3 juli 2018), en 'Kamerbewoning Boxtel' (vastgesteld 17 september 2019) het geldende juridische kader. Voornamelijk het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' is van belang voor deze ontwikkeling. In figuur 1.3 is een uitsnede van de geldende bestemmingsplankaarten ter plaatse van het plangebied weergegeven.

Bestemming

Conform het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' gelden voor het plangebied de enkelbestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden – Landschap'. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – Categorie 4', 'Waarde - Leefgebied soorten van half-open cultuurlandschap' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' van toepassing.

De voor 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden – Landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch grondgebruik met behoud van aanwezige waarden. De dubbelbestemming 'Waarde - Leefgebied soorten van half-open cultuurlandschap' heeft betrekking op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het leefgebied van soorten van half-open cultuurlandschap. De gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' heeft betrekking op de ontwikkelingsmogelijkheden voor intensieve veehouderijbedrijven. In dit geval is geen sprake van een intensieve veehouderij.

Conform de geldende bestemming is het niet mogelijk om een woonwerklocatie Hamsestraat te realiseren. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.



Figuur 1.3: Uitsnede vigerende bestemmingsplannen en globale aanduiding planlocatie (bron: Ruimtelijke Plannen)

1.4 Leeswijzer

De toelichting bestaat uit 6 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 haalbaarheid (financieel en maatschappelijk) beschreven. Rapportages van uitgevoerde sectorale onderzoeken zijn als separate bijlage aan dit bestemmingsplan gevoegd.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Omgeving plangebied

Landschap

Liempde ligt midden in de 'natuurkern' van Het Groene Woud: 7.500 hectare bestaande uit leembossen, moerassen, heide en agrarisch populierenlandschap. De ontwikkeling van dit gebied is al begonnen tijdens de laatste IJstijd, 13.000 tot 30.000 jaar geleden. Gedurende de daaropvolgende eeuwen zorgen klimaatschommelingen afwisselend voor het ontstaan van berkenbossen, grasland, droog parklandschap, vochtiger loofbos en gemengd eikenbos.

Door ontginningen en landbouwgebruik sinds de late Middeleeuwen zijn rondom Liempde kenmerkende patronen ontstaan en nog altijd zichtbaar, zoals het kleinschalig coulisselandschap, de blok- en strokenverkaveling en de hierop gebaseerde wegenstructuur. Het plangebied is gelegen in heideontginningslandschap. Dit landschapstype wordt gekenmerkt door percelen welke worden afgebakend en gestructureerd door houtwallen, steilranden, heggen, bomenrijen, knotbomen, sloten, historische waterlopen en onverharde wegen.

Ruimtelijke en functionele structuur

Liempde bestond in het verleden uit diverse buurtschappen. Het huidige dorp heeft zich rondom het gemeentehuis ontwikkeld. De meeste horeca en voorzieningen hebben zich ook langs de Dorpsstraat, de ruggengraat van Liempde, gevestigd. De wegen zijn licht gebogen en relatief smal.

De Hamsestraat is aan de rand van het dorp gelegen en vormt de overgang van de kern naar het agrarisch gebied. Aan de westkant zijn woningen in de vorm van lintbebouwing en het bedrijventerrein Daasdonk aanwezig. De omliggende gronden aan de oostkant van de Hamsestraat bestaan voornamelijk uit agrarische gronden. Agrarische bedrijven zijn op geruime afstand gelegen. Op verdere afstand zijn enkele losse bedrijven gelegen, waaronder een tankstation. De Rijksweg A2 ligt op ruim 1,2 kilometer van het plangebied.

2.2 Voorgenomen ontwikkeling

Gebiedsvisie 'Hamsestraat – Roderweg te Liempde'

Voor de voorgenomen ontwikkeling vormt de gemeentelijke Gebiedsvisie 'Hamsestraat – Roderweg te Liempde' de integrale onderlegger. In paragraaf 3.2 wordt uitgebreid ingegaan op de Gebiedsvisie.

De Gebiedsvisie beschrijft de ambitie als geheel en voor de onderdelen afzonderlijk. Voor de individuele ontwikkelingen biedt zij het ruimtelijk kader en geeft uitgangspunten voor de uitwerking. Ten behoeve van het gebied 'verstedelijking afweegbaar' (voorheen Integratie Stad-Land) beschrijft de gebiedsvisie hoe de stedelijke ontwikkeling op een samenhangende en evenredige wijze gepaard gaat met de landschapsontwikkeling.

In het plangebied zullen 4 woonwerklocaties worden gerealiseerd. De woningen zijn in figuur 2.1 afgebeeld. Een woonwerklocatie is een locatie waar lichte bedrijvigheid (t/m milieucategorie 1) wordt toegestaan en wordt gecombineerd met wonen. Hiermee is de woonwerklocatie geen belemmering voor

de toekomstige, dichtbijgelegen, woninglocatie Hamsestraat-Roderweg. Ten opzichte van een reguliere woonomgeving zijn er binnen de woonwerklocatie ruimere bebouwingsmogelijkheden voor bijgebouwen ten behoeve van de bedrijfsfunctie. De omvang van de bedrijfsgebouwen is wel van beperkte omvang en bedraagt maximaal 300 m². De bedrijfswoningen zijn aan de voorzijde gesitueerd op ten minste 11 meter afstand van de weg. De bedrijfsruimten zijn daaraan functioneel ondergeschikt. Deze ruimten liggen daarom beduidend achter de woningen en zijn over het algemeen ook lager. De woonwerklocatie vormt een overgangsgebied tussen bedrijventerrein Daasdonk (werken) en de woonlocatie Hamsestraat-Roderweg. Daarom wordt de achterste 10 meter van deze kavels vrijgehouden van bedrijfsbebouwing. Deze zone staat ten dienste van de bedrijfswoning. Hier mogen wel de reguliere bijgebouwen worden gerealiseerd die normaal gesproken ook bij bedrijfswoningen kunnen worden gerealiseerd. In deze gebouwen mogen echter géén bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden. Ieder kavel heeft één inrit, die gelegen is aan de noordzijde van de kavel waar ook de bedrijfsruimte gesitueerd kan worden. Deze inrit dient de woning én het bedrijf te ontsluiten om zodoende het aantal inritten te beperken.



Figuur 2.1: Impressie van de toekomstige woningen ten oosten van het plangebied, het groen en de globale aanduiding van de vier woonwerkkavels (rood)

3. BELEIDSTOETS

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 juli 2023, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in artikel 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van artikel 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

De nationale overheid richt zijn in de NOVI zich op 21 verschillende nationale belangen:

1. bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
3. waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;

4. waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. beperken van klimaatverandering;
11. realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
14. waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. ontwikkelen van een duurzame visserij.

Conclusie

Met dit plan zijn geen nationale belangen gemoeid. De NOVI heeft geen specifieke betekenis voor het 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.

Conclusie

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarbij nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op het bestemmingsplan.

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).

Woningbouwprogramma

Uitbreidingslocaties gemeente Boxtel

In 2016 is de Woonvisie 2016-2025 voor de gemeente Boxtel vastgesteld. Naast dat hierin 5 opgaven zijn vastgesteld voor verbetering van de kwaliteit, de beschikbaarheid en de betaalbaarheid van de bestaande en nog toe te voegen woningvoorraad, is met de woningbouwplanning ingezet op het vraaggericht bouwen van woningen met oog voor de toekomst. Ingegeven door de huishoudensprognoses is er gezocht naar locaties om de toenemende woningbehoefte van de gemeente Boxtel in te vullen. Inventarisatie van mogelijke locaties leerde al snel dat het niet mogelijk was om de volledige woningbehoefte voor de langere termijn in te vullen op inbreidingslocaties. Om die reden is er, naast de ontwikkeling van inbreidingslocaties, verder gezocht naar mogelijke locaties voor uitbreiding. In dit proces is o.a. de locatie aan de Hamsestraat als woningbouwlocatie op de kaart gekomen.

Woningaanbod Liempde

Het dorp Liempde heeft anno 2019 een eenzijdig woningaanbod: ruim 85% van de woningen zijn koopwoningen in het duurdere segment en minder dan 15% van de woningen zijn huurwoningen. Daarom wordt bij nieuwbouw ingezet op een significante toevoeging van goedkope en betaalbare woningen (huur en koop).

Woningbouwplanning

Op basis van de woonvisie en de huishoudensprognose is voor de woningbouwplanning als streven gesteld dat de gemeente Boxtel van 2015 tot en met 2024 in totaal per saldo 1.315 woningen aan de woningvoorraad worden toevoegen. Zie de notitie Wonen in Regionaal Perspectief 2019 dat als bijlage 11 is bijgevoegd.

Stand van zaken

Provincie Noord-Brabant inventariseert periodiek de gerealiseerde en geplande ontwikkeling van de woningvoorraad per gemeente en zet dit af tegen de huishoudensprognoses en de afspraken die hierover in de regio zijn gemaakt. Voor gemeente Boxtel zijn de volgende cijfers relevant:

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).

Capaciteitsindicatie middellange termijn 2018 t/m 2027	Prognose 2017	Verwachte sloop	Opgave / benodigde woningbouw-capaciteit	Totale plancapaciteit (in plannen)	Waarvan harde capaciteit	Nog hard te maken capaciteit
Gemeente Boxtel	1.195	100	1.295	1.295	130	1.165

Conclusie

Met de woonwerklocatie Hamsestraat wordt invulling gegeven aan de toenemende woningbehoefte van de gemeente Boxtel. De ontwikkeling past kwantitatief volledig binnen de woningbehoeftevraag van de gemeente en het dorp Liempde specifiek. Kwalitatief zorgt de woonwerklocatie Hamsestraat voor een toevoeging van de gewenste woningtypen en ruimtelijke kwaliteit aan het dorp Liempde en functioneert daarnaast als een overgangsgebied tussen het naastgelegen (toekomstige) woonlocatie aan de Hamsestraat-Roderweg en het bedrijventerrein Daasdonk.

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 hoofdopgaven voor de middellange en lange termijn: werken aan energietransitie, een klimaatproof Brabant, de slimme netwerkstad en een concurrerende duurzame economie. Deze vier hoofdopgaven 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

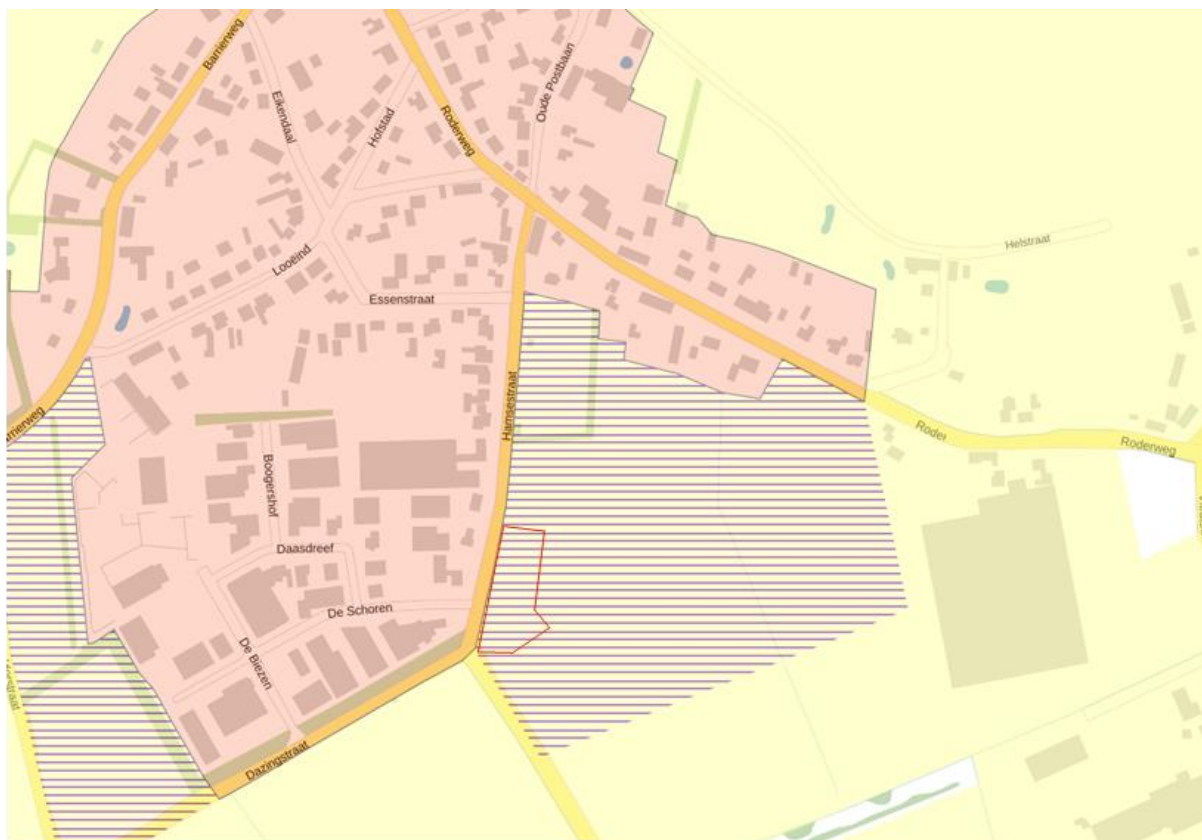
Dit bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die direct in strijd zijn met de omgevingsvisie van Noord-Brabant. Nadere regels vanuit de provincie voor ruimtelijke projecten zijn opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Hier wordt in de volgende paragraaf op ingegaan.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna "Interim omgevingsverordening") vastgesteld. Deze is op 1 april 2022 geconsolideerd. 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.

Volgens de Interim omgevingsverordening is het plangebied gelegen in het 'Landelijk gebied'. De Interim omgevingsverordening beschikt daarnaast ook over een kaartlaag 'stedelijke ontwikkeling'. In figuur 3.1 is hiervan een uitsnede weergegeven met de ligging van het plangebied. Hierop is te zien dat het plangebied geheel is gelegen binnen de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar'. Op basis van de Interim omgevingsverordening is in het buitengebied geen stedelijke ontwikkeling mogelijk, waaronder het toevoegen van nieuwe woonwkeenheden. Hiervoor gelden echter op basis van de Interim omgevingsverordening een aantal uitzonderingen, zoals voor locaties die gelegen zijn in gebieden die aangeduid zijn als 'verstedelijking afweegbaar'.



Figuur 3.1: Uitsnede kaart Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant met globale aanduiding plangebied

Over de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar' wordt het volgende beschreven in de Interim omgevingsverordening: *"Als er vanuit kwaliteit of kwantiteit in Stedelijk gebied onvoldoende ruimte aanwezig is, dan bestaat er de mogelijkheid dat een stedelijke ontwikkeling binnen het werkingsgebied Verstedelijking afweegbaar wordt gerealiseerd. Deze gebieden zijn in het verleden (2004) na toepassing van de lagenbenadering en afweging aangeduid als gebieden waar –onder voorwaarden- verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden (kunnen) liggen. Als er nieuw ruimtebeslag nodig is, wordt met toepassing van de basisprincipes uit paragraaf 3.1.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies gekeken naar een concrete invulling."*

In het verleden werd hierbij onderscheid gemaakt in Zoekgebied verstedelijking en Integratie stad-land gebieden. In deze verordening zijn beide aanduidingen onder het werkingsgebied Verstedelijking afweegbaar gebracht. Dat betekent niet dat de doelstelling voor de Integratie stad-land gebieden is vervallen. Binnen die gebieden is het streven er nog steeds opgericht dat een rode ontwikkeling in een evenredige verhouding met de ontwikkeling van landschapskwaliteiten plaatsvindt. De meeste van de Integratie stad-land gebieden liggen ook in de Groenblauwe mantel of Natuurnetwerk Brabant. Daarvoor is een aparte regeling opgenomen. Er zijn een paar specifieke gebieden waarvoor dat niet geldt. Wij vertrouwen erop dat de gemeenten de afspraken die voor die gebieden zijn gemaakt nakomen. Overigens geldt in die gevallen dat een intensieve verstedelijking vanuit de zorgplicht voor omgevingskwaliteit niet passend is.”

Het belangrijkste uitgangspunt bij stedelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied (en binnen de aanduiding ‘verstedelijking afweegbaar’) is dat verzekerd dient te zijn dat de beoogde stedelijke ontwikkeling in omvang en ruimtelijke kwaliteit evenredig moet zijn met de beoogde groene en blauwe landschapsontwikkeling. Om dit te verzekeren is de Gebiedsvisie ‘Hamsestraat – Roderweg te Liempde’ opgesteld en afgestemd met de Provincie Noord-Brabant.

Gebiedsvisie ‘Hamsestraat–Roderweg te Liempde’ (vastgesteld 1 september 2020)

De gemeente Boxtel heeft in haar ruimtelijk beleid naast de ontwikkeling van meerdere inbreidingslocaties binnen Liempde ingezet op de uitbreidingslocatie Hamsestraat-Roderweg. De locatie is in de gemeentelijke structuurvisie aangewezen als woningbouwproject met groene woonmilieus aan de randen van de kern. Het gebied wordt globaal begrensd door de Hamsestraat, Roderweg, de Groote Waterloop en de oostelijk gelegen kassen, zie figuur 3.2.

Op 1 september 2020 heeft de gemeenteraad de gebiedsvisie ‘Hamsestraat- Roderweg in Liempde’ vastgesteld, waarin niet alleen de gronden binnen de aanduiding ‘verstedelijking afweegbaar’ zijn betrokken, maar ook de gronden nabij de Groote Waterloop. De ambitie van de gebiedsvisie is om juist in samenhang met deze gronden, waar de aanwezige en potentiële landschappelijke waarden van het gebied liggen, een kwaliteitsimpuls te bereiken. De gebiedsontwikkeling is gericht op natuurontwikkeling aan de zijde van de Groote Waterloop en de aanleg van woonvelden met een groenblauwe dooradering. In de visie is aangetoond dat in samenhang met de rode functie ook landschapsontwikkeling zal plaatsvinden.

In het plangebied uit de visie bestaat de verhouding tussen rood en groenblauw uit circa 40% rode functies (Stad) en 60% groenblauw (Land). De functies die tot ‘stad’ worden gerekend bestaan niet alleen uit woongebieden, ontsluiting en parkeren, maar ook uit stedelijk groen (dit betreft het groen dat functioneel niet als ‘landschapsversterking’ wordt ingezet). De groenblauwe dooradering bestaat uit elementen die buiten de natuurgronden een wezenlijke bijdrage leveren aan de landschapsstructuur en maken deel uit van ‘land’.

Met deze verhouding is verzekerd dat de beoogde stedelijke ontwikkeling in omvang ten minste evenredig is met de groene en blauwe landschapsontwikkeling. De gebiedsvisie vormt een integrale onderlegger voor de verschillende ontwikkelingen in het gebied en biedt het ruimtelijk kader en geeft uitgangspunten voor de verdere uitwerking. Ten behoeve van de toets aan het provinciaal beleid beschrijft de gebiedsvisie hoe de stedelijke ontwikkeling op een samenhangende en evenredige wijze gepaard gaat met landschapsontwikkeling.

In de uitvoeringsparagraaf van de Gebiedsvisie 'Hamsestraat-Roderweg te Liempde' is vastgelegd dat de realisatie van de groene- en blauwe landschapsontwikkeling een onderdeel vormt van de exploitatie van de woonlocatie Hamsestraat -Roderweg. De hiervoor benodigde gronden worden door de ontwikkelaar van de woonwerklocatie Hamsestraat verworven, ingericht en op termijn overgedragen aan de gemeente Boxtel.

Kwaliteitsverbetering

Vanwege de waarden in het gebied en de directe omgeving had het plangebied de aanduiding 'Integratie stad-land' (provinciale Verordening ruimte 2012). Inmiddels is de aanduiding 'Integratie stad-land' gewijzigd in 'verstedelijking afweegbaar' (Interim omgevingsverordening 2019). Binnen deze aanduiding is een stedelijke ontwikkeling mogelijk mits deze in samenhang en evenredigheid geschiedt met een groene en blauwe landschapsontwikkeling. Hiertoe dient een integrale gebiedsvisie te worden opgesteld die de ontwikkelingsrichting en de kwalitatieve ontwikkeling van het landschap onderbouwt. De beleidsuitgangspunten zijn voor het plangebied woonlocatie Hamsestraat - Roderweg hetzelfde gebleven, waar sprake is van een samenloop met Attentiezone Waterhuishouding (Artikel 3.44 lid 2). Voor het plangebied woonwerklocatie Hamsestraat geldt met de komst van de Interim omgevingsverordening formeel geen eis meer van een evenredige groenblauwe landschapsontwikkeling, zie artikel 3.43. In het plangebied woonwerklocatie Hamsestraat is er sprake van een specifiek gebied, dat niet is gelegen in de Groenblauwe mantel (en ook niet in de Attentiezone Waterhuishouding). Volgens de toelichting van de Interim omgevingsverordening wordt ervan uitgegaan dat eerder gemaakte afspraken voor deze gebieden wel worden nagekomen.

De Interim omgevingsverordening stelt regels over landschappelijke maatregelen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, dient te voorzien in een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving (Artikel 3.9 OV). De voorgestelde gebiedsontwikkeling heeft een (substantiële) invloed op het landschap, waardoor zowel een landschappelijke inpassing als een aanvullende investering vereist is volgens het regionale Afsprakenkader (2015). De verantwoording van de landschapsinvestering wordt in het bestemmingplan van de woonwerklocatie Hamsestraat opgenomen. De voorgestelde gebiedsontwikkeling heeft een (substantiële) invloed op het landschap, waardoor zowel een landschappelijke inpassing als een kwaliteitsverbetering vereist is. Om objectief te kunnen bepalen welke investering gedaan moet worden in het landschap, wordt hiervoor een bedrag berekend op basis van de rekenmethodiek zoals beschreven in het regionale Afsprakenkader (2015).

Kwaliteitsbijdrage

De voorgestelde ontwikkeling betreft een planmatige stedelijke ontwikkeling, waarbij wordt uitgegaan van een minimumbijdrage per m². De minimum bijdrage voor de kwaliteitsverbetering is 1% van de uitgifteprijs. Op basis van het VO stedenbouwkundig plan d.d. 29-07-2021 (2021-1633 bxt011 VO stedenbouwkundig plan 20210729), bedraagt het oppervlakte uitgeefbare grond circa 41.745 m². De inschatting van de gemeente is dat de minimale tegenprestatie, op basis van 1% van de uitgifteprijs, circa € 156.600,- zal bedragen.

Investering landschap

Om in de kwaliteitsbijdrage te voorzien is een tegenprestatie noodzakelijk. Er kan op meerdere wijze geïnvesteerd worden in kwaliteitsverbetering van het landschap:

- de landschappelijke inpassing van bebouwing;
- het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;

- activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- het wegnemen van verharding;
- het slopen van bebouwing;
- een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones.

In het bestemmingsplan wordt de voorgestelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk geborgd. De investering die wordt voorgesteld om in de tegenprestatie te voorzien bestaat uit zowel de aanleg en beheer van landschapselementen en de afwaardering van percelen. Op basis van de STILA-normeringen is een inschatting gedaan van de landschapsinvestering op basis van de voorgestelde inrichting. De inrichtingsmaatregelen die als landschapsinvestering zijn ingezet zijn terug te vinden in bijlage 9 Kwaliteitsverbetering. Er is sprake van een totale investering van **€ 189.494,-**. Met de investeringsmaatregelen kan er ruimschoots in het vereiste compensatiebedrag worden voorzien.

De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van de lobben (groene vingers) voor zowel de woonwerklocatie Hamsestraat als de woonlocatie Hamsestraat-Roderweg. De nieuwe landschappelijke structuur is verweven met de toekomstige woonontwikkeling. Vanuit het gebied de Groote Waterloop wordt de nieuwe woonontwikkeling grotendeels aan het zicht onttrokken door houtwallen en leembosjes. De groene vingers hebben een breedte van minimaal 50 meter en bestaan ook uit de eerder genoemde ingrediënten. Stevige houtwallen zullen de wooneenheden inpassen, daartussen is er ruimte voor extensief graslandbeheer en wateropvang. De groene vingers krijgen de bestemming Natuur en de aanleg van de groene vingers is via een voorwaardelijke verplichting geborgd in het bestemmingsplan voor zowel de woonwerklocatie als de woonlocatie. De bestemmingsplannen woonwerklocatie Hamsestraat en woonlocatie Hamsestraat-Roderweg worden gelijktijdig in procedure worden gebracht.



Figuur 3.2: Visiekaart uit Gebiedsvisie 'Hamsestraat – Roderweg te Liempde' (Bron Gebiedsvisie)

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 benut, onder andere door de openbare ruimte direct in te richten op het wonen.

Conclusie

De structuurvisie richt zich met name op nieuwe woningbouwlocaties. Het programma voor Liempde dient een flexibele mix te zijn van transformatielocaties en kleinschalige uitbreidingen aan de randen van de kern, als afronding van die kern. Voor Liempde geldt dat er een evenwichtige ontwikkeling voor alle leeftijdscategorieën moet zijn en dat woningbouw geconcentreerd moet worden op een klein aantal inbreidingslocaties en één grootschalige uitbreidingslocatie aan de rand. Onderhavige ontwikkeling geeft invulling aan deze ambities, door te functioneren als een overgang tussen het bedrijventerrein Daasdonk en beoogde ontwikkelingen in het gebied aan de Hamsestraat–Roderweg. Daarmee draagt onderhavige ontwikkeling bij aan de afronding van de kern Liempde.

Woonvisie 2016-2025

Op basis van de woonvisie en de huishoudensprognose is voor de woningbouwplanning als streven gesteld dat de gemeente Boxtel van 2015 tot en met 2024 in totaal per saldo 1.315 woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd. Zie de notitie Wonen in Regionaal Perspectief 2019 dat als bijlage 11 is bijgevoegd.

Conclusie

In december 2019 is bij de regionale afstemming van het gewijzigd programma van dit plan het volgende geconcludeerd: "Met het project Hamsestraat-Roderweg wordt invulling gegeven aan de toeneemende woningbehoefte van de gemeente Boxtel. De ontwikkeling past kwantitatief volledig binnen de woningbehoeftevraag van de gemeente en het dorp Liempde specifiek. Kwalitatief zorgt het project daarnaast voor een toevoeging van de gewenste woningtypen en ruimtelijke kwaliteit aan het dorp Liempde." Wij zijn van mening dat de conclusie van september 2019, dat dit project kwantitatief en kwalitatief passend is en zorgt voor toevoeging van de gewenste woningtypen en ruimtelijk kwaliteit aan het dorp Liempde, ook na aanpassing van dit plan overeind blijft. Door het grotere aantal woningen is de bijdrage aan dit project aan de Buxtelse woningbouwopgave verstevigd ten opzichte van het plan in september en het aandeel goedkope en betaalbare woningen in het totale plan is daarbij ook

toegenomen. We verwachten dan ook dat dit woningbouwprogramma voorziet in de woonbehoefte in het dorp.

Boxtel 2020, duurzaam en dynamisch centrum in het Groene Woud

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

De zes ambities zijn:

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

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

Boxtel, een prima woongemeente

Tot 2020 groeit de eigen bevolking van Boxtel nog met 700 inwoners tot een totaal van 30.900. Voor deze groei alleen zijn ongeveer 300 woningen nodig. Een veel groter aantal, plusminus 900 woningen, is nodig om de nog steeds doorgaande 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. Ook wil Boxtel de gelegenheid aan mensen van buiten de gemeente bieden om een woning te realiseren. Dit aantal is gesteld op 200 woningen. Van de dan in totaal 1.400 woningen, mogen circa 650 woningen gebouwd worden binnen de kernen.

Conclusie

Zoals is aangetoond in de Ladder voor duurzame verstedelijking (paragraaf 3.1) zijn de woningen inpasbaar. De ontwikkeling past dan ook binnen deze strategische visie.

Visie Duurzaam Boxtel 2030 (2017)

Voor het opnemen van duurzaamheidsambities in bestemmingsplannen geldt dat er sprake moet zijn van ruimtelijke relevantie. Dat wil zeggen dat de regels die gesteld worden, direct verband moeten houden met de bestemming die aan de gronden wordt toegekend en betrekking moeten hebben op het ruimtebeslag op de gronden. Dat betekent dat niet alle duurzaamheidsambities via het bestemmingsplan zijn vast te leggen. Voor dit initiatief wordt gedurende de verdere uitwerking rekening gehouden met het thema duurzaamheid en de vier eerdergenoemde thema's.

Flora en fauna

Uitgangspunten gemeente:

- Toepassing autochtone streekeigen planten – versterking van verscheidenheid landschap en van nature aanwezige vegetatie ondersteunen;
- Waardevolle elementen (bestaand groen) zoveel als mogelijk behouden;
- Streven om biodiversiteit te behouden en te versterken (bijvoorbeeld door toepassing hagen als erfafscheiding, diervriendelijke beplanting, nestgelegenheid, groene daken etc.).

Water

Uitgangspunten gemeente:

- Realisatie van voldoende waterberging;
- Toepassing van waterdoorlatende verharding ter plaatse van openbare verhardingen, parkeerterreinen en verhardingen op particuliere percelen;
- Toepassing waterbesparende voorzieningen.

Energie

De woningen moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG).

Leefmilieu

De woonomgeving moet attractief zijn en aansluiten bij de wensen van de huidige en toekomstige generatie. Bij de inrichting van het gebied wordt ervoor gezorgd dat er minder sprake is van hittevorming. Door klimaatverandering kunnen in de zomer namelijk hitte eilanden ontstaan in stedelijk gebied met negatieve gevolgen voor de gezondheid van mensen. Pas daarom zo min mogelijk verhard oppervlak toe, en juist wel bomen en ander groen en water.

Conclusie

De woningen moet voldoen aan de eisen voor BENG.

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.

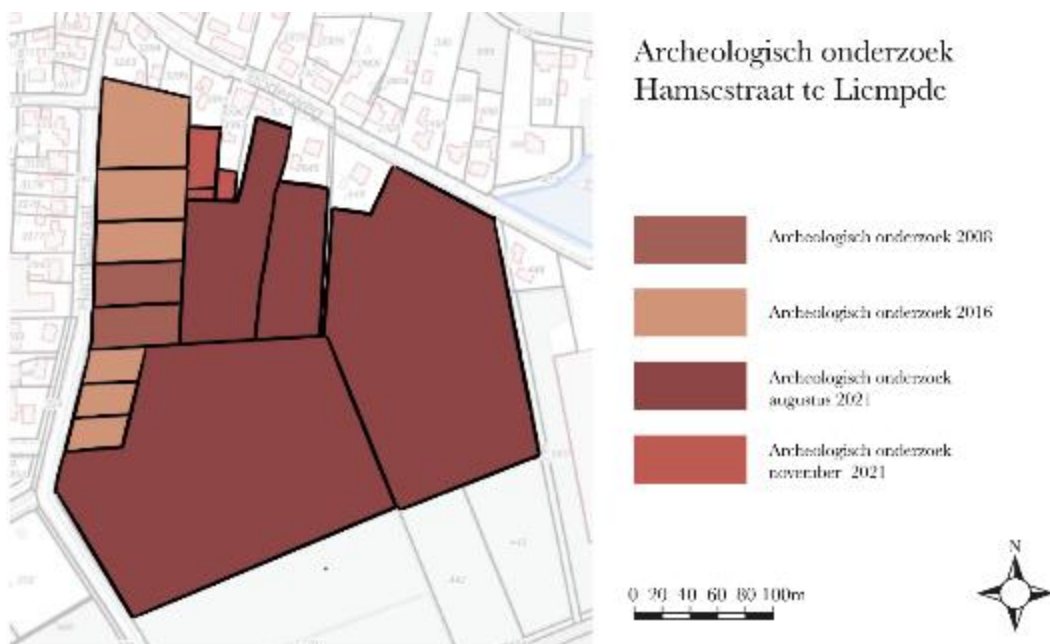
4.1 Archeologie en cultuurhistorie

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 'Buitengebied 2011' en 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 is sprake van de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie - 3' en 'Waarde – Archeologie – 4'.

Conclusie

Er zijn in de loop der jaren diverse archeologische onderzoeken uitgevoerd voor verschillende delen van het plangebied, zie figuur 4.1.



Figuur 4.1: Archeologisch onderzoek Hamsestraat te Liempde

Dit onderzoeken zijn opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting. Hieronder worden de belangrijkste conclusies beschreven.

*Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek (karterende fase), Bilan, 20 augustus 2008.
+ Selectieadvies en Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek door middel van boringen
Hamsestraat ong. te Liempde, Aeres Milieu, 12 augustus 2016 + (her)beoordeling, archeologisch
waardering wordt verwijderd*

Het onderzoek is uitgevoerd in 2016 voor de percelen Liempde, sectie B, percelen 3252, 595, 594 en 593, maar is nog steeds representatief voor het plangebied. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden gesteld dat het plangebied altijd een zeer natte aard heeft gehad. Dit valt te herleiden aan de verspreiding van de roest door het bodemprofiel. Sterk fluctuerende grondwaterstanden zijn een negatieve factor voor conservering en door deze natte aard zal het plangebied ook minder aantrekkelijk zijn geweest voor menselijk handelen. Er zijn in de omgeving aanzienlijk gunstigere vestigingsplaatsen aanwezig. Daarnaast is er sprake van een aftopping van de oorspronkelijke bodem. Er zal ter plaatse sprake zijn geweest van een podzolvorming. Resten hiervan zijn in vier boringen aangetroffen. Deze podzol is vermoedelijk tot in de C-horizont opgenomen in het huidige akkerdek. De overgangszone tussen de B- en C-horizont ontbreekt hier zelfs volledig. Dit is een indicatie voor een diepe verstoring van het bodemprofiel.

De aangetroffen A-C-profielen in combinatie met de natte aard van het plangebied en gunstigere vestigingsmogelijkheden in de omgeving geven aanleiding om vrijgave van het plangebied te adviseren. Centraal in het plangebied liggen vier boringen met een verstoord karakter, hoewel minder verstoord dan de overige boringen. Het kan niet worden uitgesloten dat hier nog dieper reikende archeologische resten kunnen worden aangetroffen. Echter is de verwachting dat deze sporen weinig samenhang vertonen door de afgetopte aard van het bodemprofiel. Hierdoor is er sprake van aantasting van de sporen, maar ook de eventueel aanwezige woonlaag of loopniveaus zal niet langer *in situ* aanwezig zijn. Dit zal tot gevolg hebben dat eventueel aanwezige resten een relatief solitaire aard zullen hebben dat de uiteindelijke informatiewaarde van de sporen beperkt.

Dit heeft als gevolg dat, ondanks enkele meer intacte boringen, geadviseerd wordt dat verder archeologisch onderzoek voor dit deel van plangebied niet noodzakelijk wordt geacht.

Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek door middel van boringen Hamsestraat te Liempde, Aeres Milieu, 25 augustus 2021

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden gesteld dat het plangebied altijd een zeer natte aard heeft gehad. Dit valt te herleiden aan de verspreiding van de roest door het bodemprofiel. Sterk fluctuerende grondwaterstanden zijn een negatieve factor voor conservering en door deze natte aard zal het plangebied ook minder aantrekkelijk zijn geweest voor menselijk handelen. Er zijn in de omgeving aanzienlijk gunstigere vestigingsplaatsen aanwezig. Daarnaast is er sprake van een aftopping van de oorspronkelijke bodem. Er zal ter plaatse sprake zijn geweest van een podzolvorming. Resten hiervan zijn in vier boringen aangetroffen. Deze podzol is vermoedelijk tot in de C-horizont opgenomen in het huidige akkerdek. De overgangszone tussen de B en C-horizont ontbreekt hier zelfs volledig. Dit is een indicatie voor een diepe verstoring van het bodemprofiel. De aangetroffen A-C-profielen in combinatie met de natte aard van het plangebied en gunstigere vestigingsmogelijkheden in de omgeving geven aanleiding om vrijgave van het plangebied te adviseren. Centraal in het plangebied liggen vier boringen met een verstoord karakter, hoewel minder verstoord dan de overige boringen. Het kan niet worden uitgesloten dat hier nog dieper reikende archeologische resten kunnen worden aangetroffen. Gezien de vorm van de verhoging (grofweg vierkant) en de relatief intacte aard lijkt het

waarschijnlijk dat ter plaatse sprake is geweest van bebouwing (pre 19e eeuw) waardoor hier de bodem minder is omgezet en afgetopt. Het verdient dan ook de aanbeveling om de hogere zone met de type 3 boringen en de duidelijk aftekenende vierkante vorm aan te merken voor vervolgonderzoek. Voor de overige terreindelen wordt geadviseerd dat verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

Selectieadvies, gemeente Boxtel, 24 augustus 2021

De gemeente neemt het advies van Aeres over om binnen de lopende AMZ-cyclus nader onderzoek uit te (laten) voeren in de hogere zone met type 3 boringen en de duidelijk afgetekende vierkante vorm in het landschap. Dit vervolgonderzoek dient plaats te vinden indien er ter plaatse sprake is van verstoringen dieperreikend dan 25 cm -mv (archeologisch relevante niveau ligt gemiddeld op 45 cm -mv, rekeninghoudend met een beschermende buffer van 20 cm is dit 25 cm -mv). Voor de overige terreindelen wordt verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Het vervolgonderzoek vindt plaats middels proefsleuven. In het bestemmingsplan is een dubbelbestemming Archeologie opgenomen voor de zone waar vervolgonderzoek moet plaatsvinden.

Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek door middel van boringen Hamsestraat (ong.) te Liempde, Aeres Milieu, 18 november 2021

Op basis van het uitgevoerd verkennend veldonderzoek (Liempde, sectie B, nummers 3206 (deels), 3207 en 3270 (deels)) middels boringen kan worden gesteld dat de archeologische verwachting voor het mesolithicum tot de nieuwe tijd kan worden bijgesteld naar laag. In het plangebied is de bodem tot in de C-horizont van dekzandafzettingen geroerd. De oorspronkelijke bodemopbouw is geheel verdwenen. In het westen van het plangebied is deze opgenomen in de A-horizont. In het oostelijk deel is deze afgegraven alvorens het maaiveld is opgehoogd. In de leemafzettingen kan nog een potentieel archeologisch niveau met waarden uit het midden- tot laat-paleolithicum aanwezig zijn. Deze kunnen worden aangetroffen vanaf circa 9,05 meter +NAP (circa 60 centimeter onder maaiveld). De trefkans is echter laag. Voor het plangebied wordt om bovenstaande redenen geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht.

Vanuit het aspect archeologie zijn daarom geen belemmeringen naar voren gekomen voor de uitvoering van onderhavig initiatief.

Cultuurhistorie

Voor het aspect 'cultuurhistorie' is gekeken naar de Cultuurhistorische Waardenkaart van Provincie Noord-Brabant en het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' van de gemeente Boxtel. Op figuur 4.1 is de globale ligging van het plangebied te zien. De Hamsestraat is aangeduid met een gele lijn als een straat met redelijk hoge waarden (Historische geografie, redelijk hoog). Daarnaast is de Roderweg aangewezen als een straat met 'historisch geografisch hoge waarden'. Het plangebied is ook gesitueerd in een belangrijk 'historisch geografisch buiten de cultuurhistorische landschappen' namelijk de Meierij. Hieronder wordt per cultuurhistorische waarde verder toegelicht om welke waarden het gaat:

- *Historische geografie, zeer hoog (rode omlijning om de Roderweg in figuur 4.1)*

Een gedeelte van het plan ligt in een historisch geografisch gebied met zeer hoge cultuurhistorische waarden. In de Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Noord-Brabant is het volgende opgenomen: *“Rondom de zeer gave akker ten zuiden van de kern Liempde is een lintbebouwing gelegen. Ondanks de vele nieuwe toevoegingen is de historische structuur en de samenhang met de akker nog duidelijk herkenbaar. Vanuit het lint zijn enkele mooie zichtlijnen over de akker naar de kern van Liempde aanwezig”*. De rode omlijning is gelegen om de Roderweg. Met deze ontwikkeling blijft de lintbebouwing aan de Roderweg intact. De cultuurhistorische waarden blijven dan ook gehandhaafd.

- *Historische geografie, redelijk hoog (gele lijn ter plaatse van de Hamsestraat in figuur 4.1).*

De Hamsestraat is aangeduid als een straat, ofwel ‘lijn’, met redelijk hoge waarden. De provincie heeft in haar beleid geen nadere toelichting opgenomen met betrekking tot welke redelijk hoge waarden ter plaatse van de Hamsestraat gelden. De liggen op ruime afstand van deze lijn. Op deze manier wordt de cultuurhistorische ‘lijn’ niet beschadigd. De nieuwe ontsluitingen op de Hamsestraat worden aangelegd bij bestaande kruispunten of T-splitsingen. Hiermee wordt voorkomen dat versnippering ontstaat. De waarden van deze historische lijn blijven behouden.

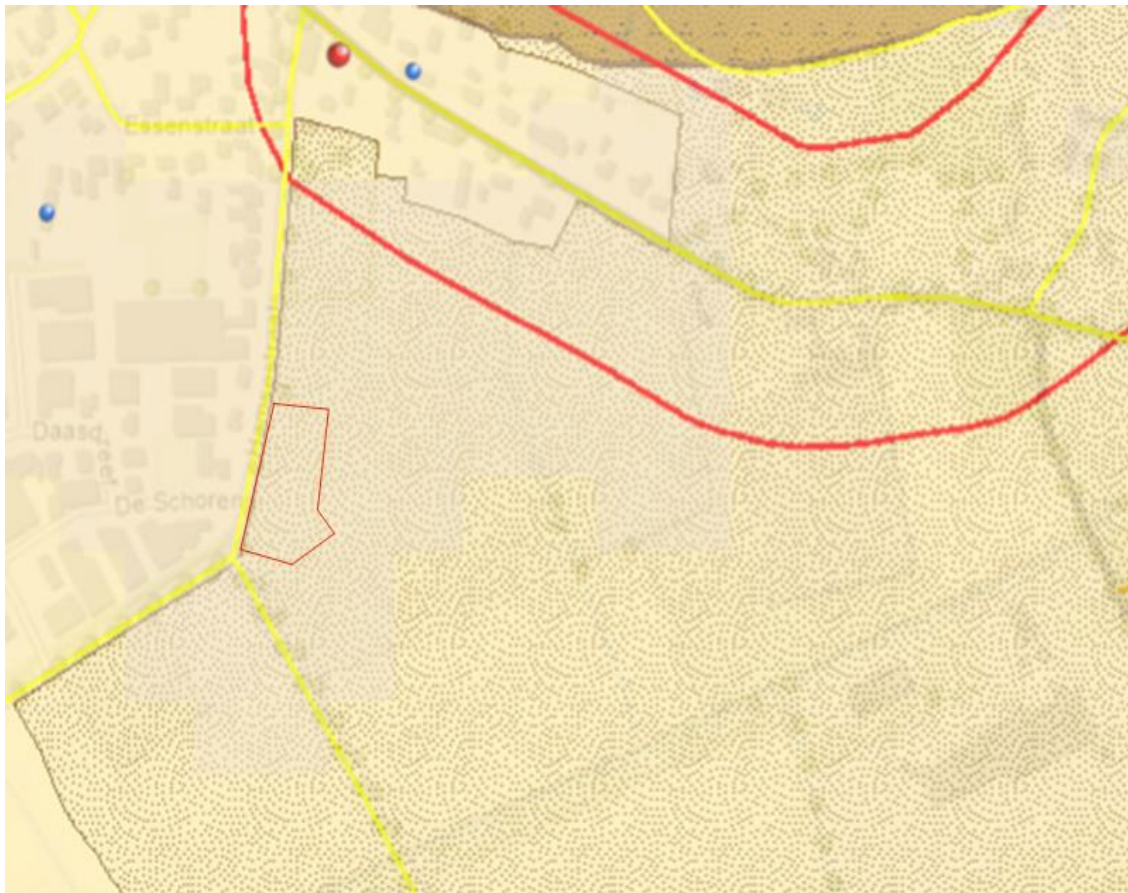
- *Historisch geografisch buiten de cultuurhistorische landschappen (licht korrelig gearceerd vlak in figuur 4.1).*

Het plangebied is in het historisch landschap de Meierij gesitueerd. In de Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Noord-Brabant is het volgende opgenomen: *“De Meierij bestaat uit verschillende dekzandruggen, beekdalen en dekzandvlaktes. Over grote oppervlakten ligt Brabants leem in de ondergrond. De Meierij wordt gekenmerkt door een kleinschalig mozaïek van oude en jonge ontginningslandschappen en woeste gronden. Vanouds waren de randen van de beekdalen en de dekzandruggen de meest geschikte plek voor bewoning. De beekdalen zelf en de uitgestrekte broekgebieden waren te nat om te wonen of om akkerbouw te bedrijven. Deze terreinen werden gebruikt als weide, hooiland of hakhout. De Meierij wordt gekarakteriseerd door veel kleine dorpen, met ieder hun eigen karakter en relatie met het landschap.”*

De provincie wil de Meierij onder andere verder versterken door daar waar mogelijk de dragende structuren van de regio in samenhang verder te ontwikkelen. Het plangebied vormt een overgang tussen de kern Liempde en het buitengebied. Hiermee wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht met bestaande (en toekomstige) functies en structuren.

Conclusie

Uit deze analyse blijkt dat ter plaatse van het plangebied cultuurhistorische waarden aanwezig zijn, maar dat die niet worden aangetast door de woonwerkseenheden op een bepaalde afstand van de Hamsestraat te situeren. Tevens heeft de gemeente Boxtel voor haar bestemmingsplan ‘Buitengebied 2011’ op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart een inventarisatie gemaakt om de bijzondere cultuurhistorische waarden in kaart te brengen. Vanuit het aspect ‘cultuurhistorie’ zijn geen belemmeringen naar voren gekomen uit de Cultuurhistorische Waardenkaart of het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2011’ voor de uitvoering van onderhavig initiatief.



Figuur 4.2: Cultuurhistorische waardenkaart met globale aanduiding plangebied (Bron: Provincie Noord-Brabant)

4.2 Flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. 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 toegevoegd als bijlage 4.

Quickscan flora en fauna

Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is in 2022 een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De quickscan flora en fauna is opgesteld voor zowel de woonwerklocatie Hamsestraat als de woonlocatie Hamsestraat-Roderweg. In Op 18 oktober 2022 is door een ecooloog van BRO een verkennend veldbezoek gebracht aan het plangebied. In deze toelichting worden de conclusies en aanbevelingen vermeld. Het totale onderzoek is opgenomen in bijlage 4. De quickscan gaat zowel in op de gebiedsbescherming als de soortenbescherming.

Wettelijke gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Kampina & Oisterwijkse Vennen", bevindt zich op circa 5,2 kilometer afstand ten westen van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een

effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Daar de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van 4 woonwerk kavels en 112 woningen betreft, is een toename aan stikstofuitstoot te verwachten. Een toename van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied is hierdoor niet uit te sluiten. Uit vervolgonderzoek met een AERIUS-berekening zijn bij de aanlegfase en gebruiksfase geen depositieresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het plangebied is niet gelegen binnen het NNB/EVZ. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB/EVZ ligt ongeveer 125 meter ten zuiden van het plangebied, in de vorm van de Groote Waterloop. Gezien aan de zuidrand natuur en bosgebied toegevoegd wordt, en ook het gebied tussen de wijk en de loop als natuur wordt ingericht, zullen de omgevingscondities redelijkerwijs minimaal gelijk blijven. Hierdoor worden de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB niet aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNB wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Soortenbescherming

Binnen het plangebied is geen sprake van overtreding van de Wet natuurbescherming met betrekking tot beschermde soorten.

Tussenconclusie

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht wordt genomen:

- Het plangebied kan dienen als leefgebied van de wezel, hermelijn en/of steenmarter. Vervolgonderzoek dient uit te wijzen of deze soorten van het plangebied gebruik maken.
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Stikstofdepositie

Er is een stikstofdepositieonderzoek (voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase) uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 6 bij dit bestemmingsplan. De aanlegfase en gebruiksfase zijn beiden los berekend. Bij de gebruiksfase is de emissie van het toekomstige verkeer berekend. De woningen zelf zijn gasloos en zorgen niet voor een emissie. Voor de aanlegfase zijn verschillende mobiele werktuigen ingevoerd. Ook is de emissie van het bouwverkeer berekend.

Geconcludeerd wordt dat zowel de aanleg- als de gebruiksfase niet voor een stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar zorgen bij omliggende Natura 2000-gebieden. Het plan zal daarom geen relevante significante effecten kunnen veroorzaken ter plaatse van omliggende Natura 2000-gebieden. Het is niet nodig een passende beoordeling te doen. Het onderdeel stikstof zorgt niet voor belemmeringen voor dit plan.

Conclusie

Wat betreft ecologie zijn er geen belemmeringen voor het plangebied. Vanaf half december 2022 vindt vervolgonderzoek naar de wezel, hermelijn en/of steenmarter plaats. Dit onderzoek is afgerond voor vaststelling van het bestemmingsplan.

4.3 Waterparagraaf

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Dat wordt gedaan middels een watertoets. De resultaten uit de watertoets landen vervolgens in een waterparagraaf.

Verschillende overheden hebben beleidskaders opgesteld aan de hand waarvan ze streven naar een duurzaam watersysteem. Dat gebeurt op Europees, rijks- provinciaal, gemeentelijk en waterschapsniveau. De beleidskaders op waterschaps-, provinciaal en gemeentelijke niveau worden hieronder geschetst.

Waterschap

Keur

In de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' staan regels (met name geboden en verboden) die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken. Ook zijn er regels voor het onderhoud van sloten, beken en andere waterlopen om de waterafvoer in dit oppervlaktewater te waarborgen. Daarnaast kent de Keur beleidsregels voor het beschermen van bepaalde deelgebieden met elk een eigen beschermingsbeleid. Het gaat hierbij om beschermde gebieden waterhuishouding, beekdalen en attentiegebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met waterbelangen.

Realisatie van nieuw verhard oppervlak en het afkoppelen van verhard oppervlak moet op grond van de keur hydrologisch neutraal worden uitgevoerd en optimaal worden ingepast in het bestaande watersysteem. De aanvrager/initiatiefnemer moet daarom voldoende compenserende maatregelen nemen, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding voldoende robuust blijft. Uitgangspunt hierbij vormt de voorkeursrits "vasthouden-bergen-afvoeren". Vasthouden kan door hergebruik of door het infiltreren van water in de bodem. In geval niet of onvoldoende kan worden geïnfiltreerd is een aanvullende voorziening noodzakelijk die het water tijdelijk bergt.

Waterbeheerprogramma 2022-2027 - Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikke-

ling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevenheden.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie'; op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

We hanteren drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt.
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan.
- Wat schoon is moet schoon blijven.

We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke wevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied;
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied;
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

Provincie

Het beleidskader is opgenomen in de Brabantse Omgevingsvisie. Het toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water is opgenomen in de Interim Omgevingsverordening in verband met de Omgevingswet die in werking gaat treden. De definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht.

Gemeente

De gemeente Boxtel heeft haar gemeentelijke water- en rioleringsbeleid voor de jaren 2020-2024 vastgelegd in het *Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan* (VGRP). In het VGRP zelf is vastgelegd wat onder dit instrument moet worden verstaan, namelijk: *“een strategische beleidsnota waarin op hoofdlijnen de visie van het gemeentebestuur voor de komende planperiode is neergelegd met betrekking tot*

*aanleg en beheer van het rioleringssysteem. Het VGRP is een verplicht planinstrument volgens de Wet Milieubeheer*².

In het VGRP wordt ten aanzien van de strategie voor hoe om te gaan met hemelwater aangesloten bij het beleid van waterschap De Dommel. Er wordt expliciet benoemd dat het uitgangspunt bij ontwikkelingen hydrologisch neutraal ontwikkelen is. In de kern betekent dat dat hemelwater dat op daken en verhardingen valt niet versneld mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater. In lijn met wat waterschap De Dommel heeft opgenomen in de *Tweede partiële herziening Hydrologische uitgangspunten voor afvoeren van hemelwater* dient voor de behandeling van hemelwater de waterkwantiteitsrits doorlopen te worden. Deze 'rits', bestaande uit vijf stappen, is al eerder in deze paragraaf vermeld.

Gelet op de geohydrologische omstandigheden hanteert de gemeente Boxtel het uitgangspunt dat perceeleigenaren in nieuw- en herbouwsituaties – wat zoveel inhoudt als bij uit- en inbreidingen – hun hemelwater altijd redelijkerwijs zelf kunnen verwerken. Meer specifiek houdt in dat aan een bergings-eis van 60 mm/24 uur moet worden voldaan. Pas vanaf die grens wordt van perceeleigenaren in nieuw- en herbouwsituaties niet meer verwacht dat ze hemelwater redelijkerwijs zelf kunnen verwerken. In tegenstelling tot wat in de Keur het geval is hanteert de gemeente Boxtel een ondergrens van 250 m² in plaats van 500 m² als minimale toename in verharding vanaf wanneer compensatie moet plaatsvinden. In specifieke gevallen, zoals in bestaan stedelijk gebied en/of lokaal minder geschikte geohydrologische omstandigheden kan van het door de gemeente vastgestelde richtlijnen worden afgeweken.

Door Aeres Milieu is een waterparagraaf opgesteld. Dit waterparagraaf is opgenomen in bijlage 7 bij dit bestemmingsplan. De waterparagraaf is opgesteld voor zowel de woonwerklocatie Hamsestraat als de woonlocatie Hamsestraat-Roderweg.

De ambitie is een nieuwe landschappelijke structuur te ontwikkelen op basis van de karakteristiek van Liempde en het Scheekenlandschap als wel de historie van het gebied zelf. Hierin wordt een robuust watersysteem ingepast die het hemelwater verwerkt (watermachine). De gebiedsvisie vormt de integrale onderlegger voor de verschillende ontwikkelingen in het gebied. Een nieuw bebouwings- en ontsluitingslint tussen de Hamsestraat en de Roderweg deelt het gebied in twee woondelen: Dorpswonen grenzend aan de kern van Liempde en Landschappelijk wonen aan het Scheekenlandschap. Het Landschappelijk Wonen omvat woningen om een gezamenlijk erf met een omliggende houtwal. De verdere natuurontwikkeling zuidelijk (EVZ Groote Waterloop) wordt in dit planvoornemen buiten beschouwing gelaten. Het verkavelingsplan van de woonwerkkavels langs de Hamsestraat is herijkt tot 4 woonwerkkavels met een andere structuur. Door deze wijziging zullen er minder directe inritten op de Hamsestraat ontsloten worden waardoor de bomenlaan en bestaande B-watergang minder onderbroken zullen worden.

² VGRP (2020-2024), p. 43.

In de tabel zijn de veranderingen betreffende de huidige en toekomstige verharde oppervlakken binnen het plangebied samengevat. De oppervlakken zijn bepaald op basis van de luchtfoto en bovenstaande kavelindeling. Voor de woon-werkkavels aan de Hamsestraat zijn concretere gegevens bekend. Voor de woonkavels is uitgegaan van circa 300 m² bebouwing (woning en bijgebouw). Per bedrijfsperceel is een maximaal bebouwingspercentage (woning en bedrijf) van 50% toegestaan waarbij uitgegaan wordt van een bijhorend bouwwerk van maximum 150 m² per bedrijfswoning. Verder is rekening gehouden met 60 m² overige verharding. Voor de woonlocatie is een verhardingspercentage van 60-90% aangehouden voor de bouwvelden afhankelijk van het aantal wooneenheden en de kavelgrootte. Voor de wegen en het parkeren is vooralsnog uitgegaan van een gesloten verharding met enig groen. Tevens is rekening gehouden met eventuele verhardingen (paden, speeltuigen,...) binnen de bestemming Wonen buiten het opgenomen bouwvlak. Dit overzicht van de bepaalde toekomstige verhardingen is opgenomen in bijlage 2 van de Waterparagraaf.

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie [m ²]	Toekomstige situatie [m ²]
Totaal oppervlak	85.520	
Dak oppervlakte, circa	Bijgebouw 240 Stal 50	Woon-werkkavels 4x350 Bouwvelden 26969
Overig verhard oppervlak (wegen, parkeren), circa	Nabij bijgebouw 420	Woon-werkkavels 4x150+60 Wegen en parkeren 6532+1517
Onverharde oppervlakte, circa	84.810	48.262
Totaal verhard oppervlak	710	37.258

Tabel 4.1: Overzicht toekomstig verhard oppervlak binnen het plangebied van de woonwerklocatie Hamsestraat en de woonlocatie Hamsestraat-Roderweg (Bron: Waterparagraaf, Aeres Milieu)

Uit de tabel is af te leiden dat door de voorgenomen planontwikkeling het totaal verhard oppervlak in de toekomst circa 37.258 m² zal bedragen. Bij de nieuwbouw wordt een gescheiden stelsel aangelegd. Door te voldoen aan de milieuhygiënische randvoorwaarden zal de afgekoppelde afstromende neerslag niet of zeer gering verontreinigd zijn.

Binnen natuurgebied De Scheeken vinden nog maatregelen plaats ten behoeve van het vernatten van het gebied. De uitvoering hiervan is voorzien in 2024. Aangezien het plangebied nog deels binnen de beschermingszone gelegen is, zouden er uitstralingseffecten mogelijk kunnen zijn vanuit de Natte Natuurparel tot binnen het plangebied met een hogere GHG tot gevolg. Deze effecten zijn vooralsnog niet nader bekend. Bij het vooroverleg met het waterschap is aangegeven dat een grondwaterstandsverhoging tot 30 cm niet onrealistisch is. Dit is relevant voor benodigde ophogingen (en dus kosten en haalbaarheid) van het plan. Hierop dient men reeds te anticiperen. Middels een grondwaterstudie, samenhangend met de maatregelen bij de Groote Waterloop en Natuurparel De Scheeken, kan nader inzicht verkregen worden in de toekomstige grondwaterstanden. Om te voldoen aan de ontwateringsdiepte van 0,7 meter bij wegen en het bouwpeil bij de panden van 30 cm hoger dan de toekomstige wegen in het plangebied is vooralsnog een wegpeil van circa 9,8 m +NAP geadviseerd en voor de vloerpeilen minimaal 10,1 m +NAP. Voor de tuinen is een maaiveldhoogte van circa 9,6 m +NAP geadviseerd. Het gebruik van kruipruimtes ter plaatse wordt afgeraden. Hiervan kan afgeweken worden maar dan is een nadere onderbouwing met een langdurige meetreeks wenselijk geacht. De neerslag in het toekomstig woongebied kan zonder beperkingen via (mol)goten of ondergrondse lijnafwatering naar een aan te leggen hemelwatervoorziening of de 'watermachine' afstromen. In het stelsel dienen voorzieningen getroffen worden om zand en bladeren af te vangen. Voor het totaal verhard oppervlak dient ter plaatse minimaal circa (37.258m² x 60 mm=) 2.235 m³ hemelwater verwerkt te worden. Hieronder zijn de inpassingmogelijkheden en aandachtspunten opgenomen waarmee rekening gehouden

dient te worden bij de verdere planuitwerking. In eerste instantie wordt gestreefd naar een groene, robuuste planinrichting waarbij het dicht verhard oppervlak zoveel mogelijk beperkt wordt (groene tuinen en inrichting openbare ruimte, open bestrating en/of infiltratie op eigen perceel,...). Voorts kan hemelwater op eigen initiatief hergebruikt worden voor bijvoorbeeld besproeiing van de tuin. Op de bijgebouwen kunnen eventueel groendaken toegepast worden waardoor de piekafvoer afneemt (afhankelijk van de beeldkwaliteit en het onderhoudsaspect). De ambitie is om het afgekoppelde hemelwater vast te houden en te infiltreren via een getrapte en vertraagde afvoer nabij de woonpercelen. Al het schone hemelwater kan verzameld worden middels een watergang of duiker richting de voorgenomen in te passen 'watermachine' in zuidelijke richting tussen de toekomstige bouwvelden.

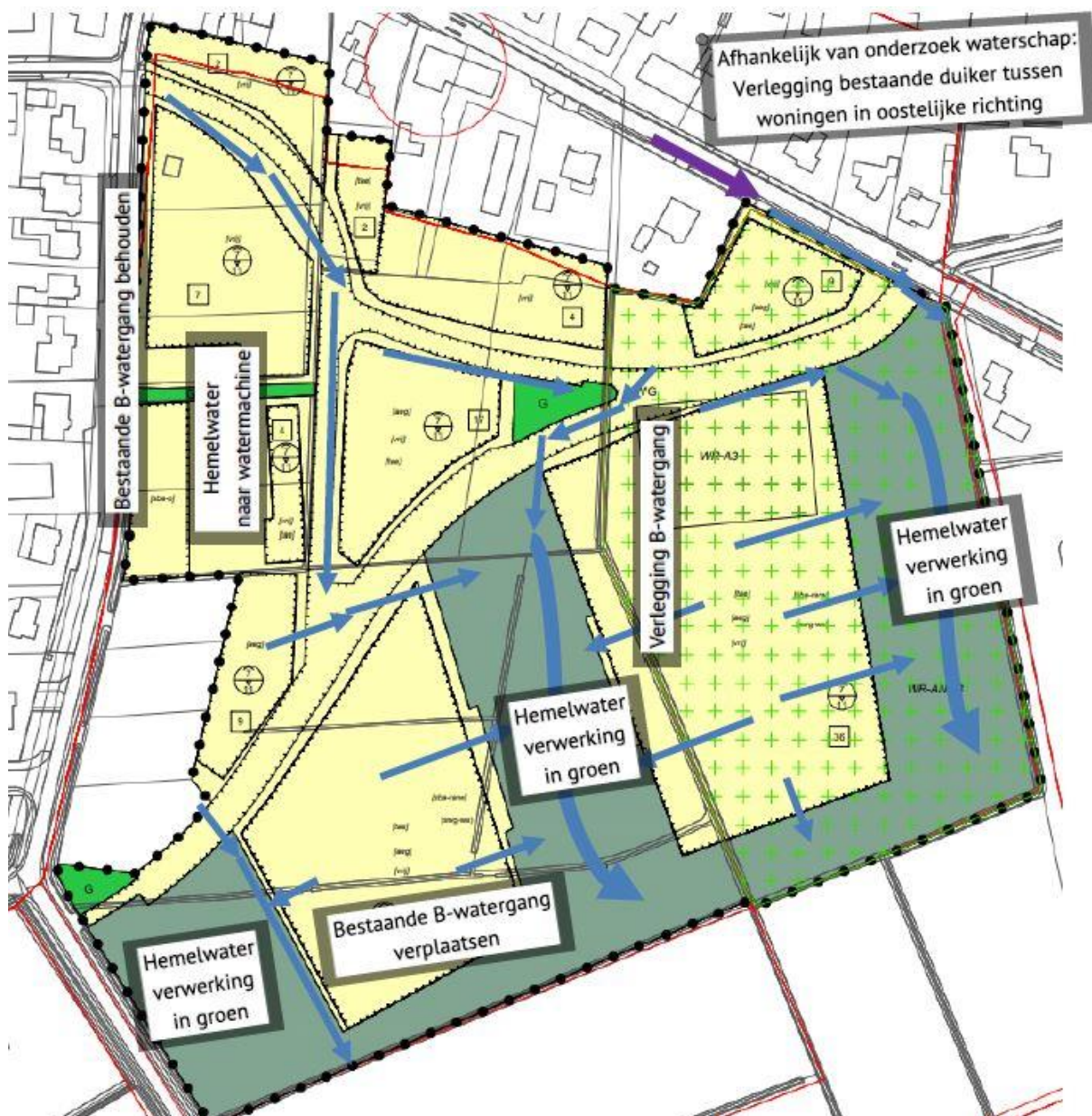
Het opvangen hemelwater van de woningbouwontwikkeling kan en zal tussen de bouwvelden ingepast worden in de bestemming Natuur. Dit gebeurt zichtbaar en bovengronds. Door de benodigde ophef bij de woningen voor voldoende ontwateringsdiepte is ter plaatse van het groot onverhard oppervlak nabij de bouwvelden voldoende verwerkingsmogelijkheid aanwezig. Dit kan bijvoorbeeld via een vloeiweidesysteem of een fijnmazig slotensysteem met beperkte diepte en natuurlijke oevers waardoor het water tevens gezuiverd wordt alvorens het deels infiltreert of in de Groote Waterloop uitstroomt. Naast waterretentie wordt hierbij gedacht aan recreatief medegebruik als natuurlijk spelen en een laarzenpad. Hierbij wordt rekening gehouden met de gecombineerde wensen en eisen vanuit groen, landschappelijke inrichting en spelen. Een oppervlak van 14.000 m² x 16-18 cm volstaat voor de benodigde waterberging. Deze ruimte is ruimschoots beschikbaar in het planvoornemen (circa 4,5 ha wordt bestemd als Natuur). Op onderstaande afbeelding is de globale verwerkingswijze opgenomen. De nadere invulling van de maaiveldprofilering en invulling van de watermachine wordt later in samenwerking met de gemeente en het waterschap gedetailleerd opgesteld in relatie met de EVZ Groote Waterloop.

Voor het afvalwater van de bouwvelden dient een separaat DWA-stelsel aangelegd te worden met een eigen rioolgemaal dat het verzamelde afvalwater dan verpompt naar de RWZI. Door de bouw van circa 111 woningen bedraagt de totale toekomstige hoeveelheid afvalwater naar verwachting circa 3,3 m³/uur (circa 33 m³/dag). Voor de rioolaansluiting dient ten tijde een aanvraag bij de gemeente Boxtel ingediend te worden. Op basis van het huidige schetsontwerp vinden wijzigingen plaats in het oppervlaktewater. Er wordt geen primair oppervlaktewater gedempt. De centrale B-watergang wordt circa 25 meter verlegd naar het westen in het groen. Bij de verlegging van de centrale B-watergang dient rekening gehouden te worden met de bestaande afvoer vanaf de Hamsestraat. Vooralsnog is geen rekening gehouden met een toekomstige scheiding van het gemeentelijk stelsel van Liempde. Indien ten tijde noodzakelijk blijkt, kan de bestaande duiker en/of de B-watergang oostelijk gecompenseerd worden zodat hierdoor geen verhoogd risico op wateroverlast ontstaat.

Verder zal de B-watergang nabij de Hamsestraat plaatselijk aangepast worden (aanleg inritten en eventueel verbreden) en de zuidelijk binnen het plangebied gelegen B-watergang wordt afgebogen zodat de bestaande afvoer behouden blijft. De oost- en zuidelijk gelegen B-watergangen worden door het planvoornemen niet gewijzigd. De overige C-watergangen kunnen zonder watervergunning gedempt worden. Door de bestaande hoge grondwaterstanden, de toekomstige ophoging voor de woonontwikkeling en de ligging van de bouwvelden met tussenin groen waarin hemelwater verwerkt wordt en de B-watergangen gecompenseerd worden, is er geen nadelig effect door deze dempingen te verwachten. Middels de waterparagraaf is een inzicht verkregen in de mogelijke gevolgen en knelpunten ten behoeve van het bestemmingsplan. Door hiermee rekening te houden, wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld.

Voor de verdere planuitwerking zijn enkele aandachtspunten aanwezig:

- Ten behoeve van de hoge grondwaterstanden dienen de toekomstige wegen en woonkavels opgehoogd te worden. Bij voorkeur stroomt het hemelwater bovengronds naar de aan te leggen hemelwatervoorziening. Door de benodigde ophoging voor de nieuwbouw kan bovengrondse afvoer middels greppels eenvoudig ingepast worden. Het afschot en de stromingsrichtingen zijn afhankelijk van de indeling op de kavels en het landschappelijke inpassing.
- Afhankelijk van de uiteindelijke ophoging en samenstelling van dit pakket wordt geadviseerd om piekgrondwaterstanden i.v.m. de slechte bodemdoorlatendheid van de bestaande bodem af te vangen middels een drainageleiding met overstort op het GHG-peil naar de vloeivelden.
- Er dient rekening gehouden te worden met de bestaande hemelwaterduiker tussen de Roderweg nummers 30 en 32 richting naar de centraal door het plangebied gelegen B-watergang. Uit overleg van de gemeente blijkt dat met deze wil laten vervallen en de bestaande afvoer is oostelijke richting te verleggen.



Figuur 4.3: Globale verwerkingwijze hemelwater

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.

Voor Boxtel is door de gemeenteraad op 21 december 2011 een bodemkwaliteitskaart vastgesteld. Op de bodemkwaliteitskaart is de actuele kwaliteit van de bodem in de regio en de gemeente Boxtel weergegeven. Het plangebied voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse Landbouw

en Natuur (achtergrondwaarden AW 2000). De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor realisatie van een woonwerklocatie.

In de Nota bodembeleid wordt tevens vermeld dat de geldigheid van een bodemonderzoek van een onverdachte locatie wordt gesteld op 5 jaar. Hiervan mag, al dan niet met onderzoek, gemotiveerd afgeweken worden. Voorwaarde is wel dat de inrichting en/of het gebruik van de locatie sinds de uitvoering van het bodemonderzoek niet zijn veranderd. Er zijn in de loop der jaren diverse bodemonderzoeken uitgevoerd voor verschillende delen van het plangebied. Dit onderzoeken zijn opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

Onderzoek

De volgende bodemonderzoeken zijn uitgevoerd:

- Verkennend bodemonderzoek Hamsestraat te Liempde, Lankelma 26 augustus 2019;
- Verkennend bodemonderzoek Roderweg / Hamsestraat te Liempde, Lankelma, 22 augustus 2019;
- Verkennend bodemonderzoek Hamsestraat, Liempde, 19 januari 2022;
- Nader bodemonderzoek Hamsestraat, Liempde, 19 januari 2022.

Conclusie

Middels de uitgevoerde bodemonderzoeken is de milieuhygiënische kwaliteit van de bovengrond vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit het bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de geplande bestemmingswijziging. Wat betreft het aspect bodem zijn geen belemmeringen voor de uitvoering van onderhavig initiatief.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van de ontwikkeling van nieuwe woningen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstanden-lijsten in bijlage 1 van de VNG-publicatie. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstypen

De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woonwerkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid. Bij een gemengd gebied kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Omgevingstype plangebied

Ten westen van de Hamsestraat is het bedrijventerrein Daasdonk gelegen. Aan de Hamsestraat zijn bedrijven met bijbehorende bedrijfswoningen aanwezig. Voor het bedrijventerrein Daasdonk geldt het bestemmingsplan Kom Liempde. In dit bestemmingsplan ligt de maximaal planologisch situatie vast. De geluidruimte van de bedrijven ligt vast op basis van het Activiteitenbesluit voor de huidige situatie (maximale bedrijfscategorie en locatie geluidgevoelige bestemmingen). De woon-/werkkavels worden aangemerkt als het omgevingstype gemengd gebied. Het plangebied grenst namelijk direct aan het bestaande bedrijventerrein Daasdonk en binnen het plangebied wordt ook werken, via dit bestemmingsplan, mogelijk gemaakt.

Onderzoek

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat de 50 dB(A) contour van geen van de bedrijven aan de Hamsestraat zich over het bouwvlak van de woon-/werkkavels uitstrekt. Om de grenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde ter plaatse van de woonwerklocatie te respecteren, is de maximale bouwgrens op een afstand van 11 meter van de perceelgrens vastgesteld. Deze maatregel volgde eerder al uit het voorgaande onderzoek voor de nieuwe woon-/werklocatie aan de Hamsestraat. Het verleggen van de bouwgrens aan de zijde van de Hamsestraat wordt vastgelegd in het bestemmingsplan.

Op basis van de maximaal planologisch situatie wordt niet voldaan aan de richtafstanden die zijn opgenomen in de VNG-publicatie en is nader onderzoek noodzakelijk om aan te tonen dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de bedrijven niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden. Op basis van maximaal planologische situatie voor het bedrijventerrein en de voorgenomen planontwikkeling van een woon-/werkkavels aan de overzijde van de Hamsestraat is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Cauberg-Huygen volgens het stappenplan uit de VNG-publicatie met aanvullende beoordeling aan de grenswaarden conform het Activiteitenbesluit. Hierin is onderzocht wat de geluidsbelasting is ter plaatse van het plangebied. Hieronder worden de belangrijkste conclusies beschreven voor wat betreft industrielawaai. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 5.

De vergunde rechten van de bedrijven zijn in het onderzoek op twee manieren beschouwd. In eerste instantie is middels een oppervlaktebron de geluidimmissie naar de omgeving bepaald waarmee bij bestaande woningen juist aan de daar geldende geluidvoorschriften wordt voldaan. Aanvullend is een concrete bedrijfssituatie beschouwd met onder andere voertuigbewegingen op het inrichtingsterrein en

geluiduitstraling vanuit de bedrijfshallen. Ook deze concrete bedrijfssituatie voldoet ter plaatse van bestaande woningen juist aan de daar geldende geluidnormen.

Uit het onderzoek volgt dat om de bestaande bedrijven aan de Hamsestraat door realisatie van de woon-/werklocatie aan de Hamsestraat niet te belemmeren of te beperken, dat voor de woonwerkkavels:

- de maximale bouwgrens voor de woon-/werkkavels op 11 meter van de perceelgrens wordt vastgelegd;
- voor de beoordeling van de maximale geluidniveaus in de nachtperiode vanwege bestaande bedrijven een grenswaarde van 65 dB(A) wordt gehanteerd, conform het Activiteitenbesluit milieubeheer.

De berekende gecumuleerde geluidbelasting (industrielawaai) vanwege de vergunde rechten op woningen op de woon-/werkkavels is lager dan 55 dB(A). Voor alle woningen binnen het plangebied is akoestisch gezien sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van Industrielawaai ter motivering van een goede ruimtelijke ordening.

4.6 Geurhinder

In de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) staan standaard, landelijk geldende, afstanden en normen waaraan de ligging en geurbelasting van dierenverblijven getoetst moeten worden, in het geval van een aanvraag om milieuvergunning. De Wgv is nader uitgewerkt in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). De normen gelden ter plaatse van geurgevoelige objecten (bijvoorbeeld woningen) en de afstanden gelden tot deze geurgevoelige objecten. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks Gebied. Dit verspreidingsmodel geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Rgv. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.

Voorgrondbelasting en achtergrondbelasting

De geurbelasting van een individuele veehouderij wordt 'voorgrondbelasting' genoemd. Met behulp van verspreidingsmodellen kan de geurbelasting vanuit dierenverblijven op geurgevoelige objecten worden berekend. De achtergrondbelasting wordt gevormd door de geurbelasting van alle veehouderijen samen. Bij een onderzoek naar de achtergrondbelasting worden alle veehouderijen binnen een straal van twee kilometer van het plangebied betrokken. Als vuistregel geldt dat de achtergrondbelasting maatgevend is wanneer deze meer dan het dubbele bedraagt van de voorgrondbelasting.

Gelet op de totale geuremissie en de afstand tot het plangebied is de veehouderij aan Hamsestraat 5 maatgevend voor de voorgrondbelasting. De geuremissie is afkomstig van dieren waarvoor in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) een omrekeningsfactor is vastgesteld, zoals varkens, vleesvee, pluimvee, schapen en geiten.

Vergunningen Hamsestraat 5

Op 1 augustus 2022 is voor het bedrijf Hamsestraat 5 een omgevingsvergunning 1^e fase verleend. Deze 1^e fase ziet op de activiteit milieu en op de activiteit gebiedsbescherming (toestemming Wnb Provincie/VVGB). De vergunning treedt pas in werking zodra ook de andere onlosmakelijk verbonden activiteiten worden vergund in een '2^e fase vergunning'. Dat is in ie-

der geval nog de bouwactiviteit. De vergunning is dus nog niet in werking. Dit betekent dat we op dit moment (ook) nog moeten uitgaan van de nu bestaande, inwerking zijnde vergunde situatie, namelijk een veranderingsvergunning van december 2018.

Omdat veehouderijen op voldoende afstand van het plangebied zijn gelegen kan worden gesteld dat ten aanzien van afstanden sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De hoogst berekende voorgrondbelasting op een bouwvlak binnen het plangebied bedraagt in de verschillende situaties 3,2 ouE/m³ tot 4,1 ouE/m³. Deze waarden voor de voorgrondbelasting komt overeen met een goed en redelijk goed woon- en leefklimaat. Een gedeelte van het plangebied ligt binnen de geurcontour van 3,0 ouE/m³ van de veehouderij aan Hamsestraat 5. Uit de uitspraak ABRvS 200900801/1/R3 van 7 oktober 2009 blijkt dat als de (op basis van de Wgv of een geurverordening) geldende geurnorm of afstand wordt overschreden hieruit niet per definitie volgt dat geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Uit deze en uit latere jurisprudentie blijkt dat het bevoegd gezag kan afwegen of een bepaald woon- en leefklimaat acceptabel is voor de gewenste ontwikkeling. In alle jurisprudentie komt onder andere naar voren dat bij de afweging ook de cumulatieve geurbelasting (achtergrondbelasting) moet worden betrokken.

Bij een onderzoek naar de achtergrondbelasting worden alle veehouderijen binnen een straal van twee kilometer van het plangebied betrokken. Op basis van Kernregistratie dierverblijven (KRD) van de provincie Noord-Brabant zijn de relevante veehouderijen geselecteerd en zijn de totale geuremissie en de overige (algemene) parameters voor de geurberekeningen bepaald. De hoogst berekende waarde voor de achtergrondbelasting van 5,6 ouE/m³ komt overeen met een goed woon- en leefklimaat. Het woon- en leefklimaat ten aanzien van de achtergrondbelasting is gelijk aan het woon- en leefklimaat dat op grond van de Wgv aanvaardbaar wordt geacht. Als vuistregel geldt dat de achtergrondbelasting maatgevend is wanneer deze meer dan het dubbele bedraagt van de voorgrondbelasting. Dat is hier niet het geval. De voorgrondbelasting is voor deze situatie maatgevend voor het woon- en leefklimaat.

Conclusie

Ter plaatse van het hoogst belaste punt op de rand van een bouwvlak binnen het plangebied:

- wordt voldaan aan de afstandseis van 100 meter;
- de voorgrondbelasting op zijn hoogst bedraagt:
 - 3,5 ouE/m³ (18 december 2018 vergunde situatie)
 - 4,1 ouE/m³ (18 december 2018 maximaal planologische situatie)
 - 3,2 ouE/m³ (18 december 2018 vergunde situatie)
 - 3,5 ouE/m³ (18 december 2018 maximaal planologische situatie)
- de achtergrondbelasting op zijn hoogst op zijn hoogst 5,6 ouE/m³ bedraagt.



Figuur 4.4: Achtergrondbelasting

Er is ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, omdat:

- Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van de afstanden.
- Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van de voorgrondbelasting.
- Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van de achtergrondbelasting.
- Omdat uitgegaan is van de maximale planologische mogelijkheden van de maatgevende veehouderij kan worden gesteld dat de geursituatie in de toekomst niet zal verslechteren.
- De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid om voor (delen van) haar grondgebied aangepaste geurnormen vast te stellen in een gemeentelijke verordening. Voor geurgevoelige objecten binnen een bebouwde kom (in een concentratiegebied) kan een geurnorm worden vastgesteld binnen de bandbreedte van 0,1 ouE/m³ tot 14,0 ouE/m³. Kennelijk kan in sommige situaties een voorgrondbelasting van 14,0 ouE/m³ nog aanvaardbaar worden geacht. De hoogst berekende voorgrondbelasting van 3,5 of 4,1 ouE/m³ (maximaal planologische situaties) past ruim binnen de bandbreedte die de Wgv biedt bij het vaststellen van een aangepaste geurnorm.
- De meest geurbelaste woningen bevinden zich aan de zuidelijke rand van de te realiseren bebouwde kom, direct grenzend aan het agrarische gebied. Het gebied kan worden gezien als een overgangsgebied tussen de kern van Liempde en het agrarische gebied daaromheen. Gezien de ligging direct aan het agrarische gebied kan de gemeente overwegen een (enigszins) hogere geurbelasting en daarmee een (enigszins) lager niveau van bescherming voor de te realiseren woningen aanvaardbaar te achten.
- De geurbeoordeling heeft betrekking op de meest geurbelaste (zuidelijke) bouwvlakken binnen het plangebied. Verderop in het plangebied (meer noordelijk) worden lagere geurbelastingen berekend en is het woon- en leefklimaat beter.
- De toekomstige bewoners van de te realiseren woningen kunnen de aanwezigheid van de veehouderijen meenemen in hun overweging zich op die plaats te vestigen. De geursituatie is in dit

rapport inzichtelijk gemaakt en kan een onderdeel vormen in de besluitvorming van de toekomstige bewoners.

4.7 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die zorgen voor een belemmering van het initiatief. 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.

4.8 Akoestiek wegverkeer

In het kader van dit bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaaï.

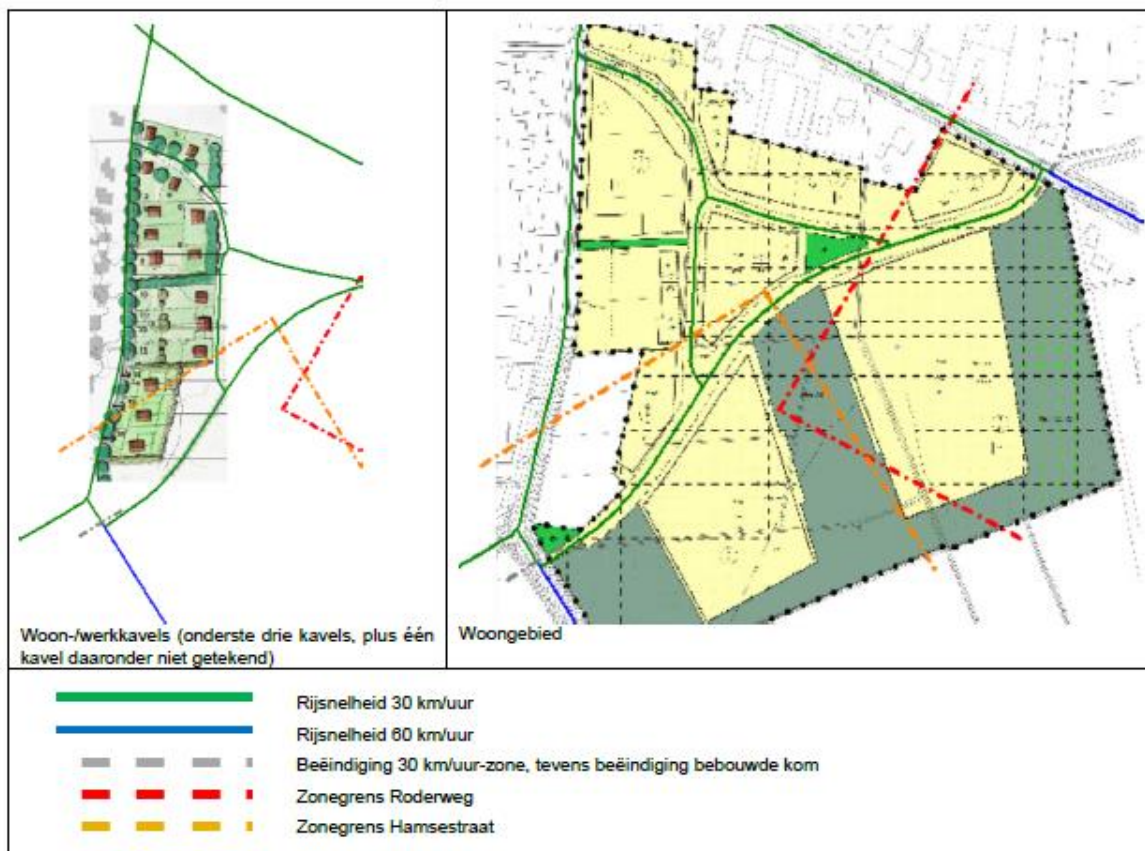
In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals (bedrijfs)woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als ‘woonerf’ aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Door Cauberg-Huygen is onderzocht wat de geluidsbelasting is ter plaatse van het plangebied. Er is één onderzoek uitgevoerd voor zowel dit bestemmingsplan als het bestemmingsplan Woonlocatie Hamsestraat-Roderweg. Hieronder worden de belangrijkste conclusies beschreven voor wat betreft wegverkeerslawaaï. In deze paragraaf is alleen de conclusie opgenomen, voor de complete rapportage en onderzoeksgegevens wordt verwezen naar bijlage 5.

Conclusie

De plangebieden van dit bestemmingsplan en de Woonlocatie Hamsestraat-Roderweg liggen ingesloten tussen de Hamsestraat (westzijde), Roderweg (noordzijde) en de Grote Waterloop (zuidzijde). De plangebieden liggen binnen de bebouwde kom van Liempde en binnen de geluidzone van de Roderweg en Hamsestraat (beide wegen hebben buiten de bebouwde kom een 60 km/u gedeelte).



Figuur 4.5: Omvang geluidzone (60 km/u gedeelte) Roderweg: rood en Hamsestraat: oranje/broin (Bron: Akoestisch onderzoek wegverkeer, Cauberg-Huygen)

Gezien het plangebied van dit bestemmingsplan gedeeltelijk is gelegen binnen de geluidzone gelegen van de Hamsestraat (linker plaatje figuur 4.5), is een akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaaï en een toetsing aan de eisen uit de Wet geluidhinder noodzakelijk. De overige wegen Roderweg (30 km/u gedeelte), Hamsestraat (30 km/u gedeelte), Dazingstraat en de Oude Postbaan zijn 30 km/u wegen hebben geen geluidzone volgens de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het wel noodzakelijk de invloed van de nabijgelegen 30 km/uur wegen inzichtelijk te maken.

De geluidbelastingen vanwege wegverkeer zijn berekend conform de Standaard Rekenmethode II uit bijlage III van het 'Reken- en meetvoorschrift geluid 2012'. De berekende geluidbelastingen ten gevolge van wegverkeerslawaaï (Roderweg) zijn getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Voor stedelijke wegen geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB en maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

De geluidbelasting vanwege de Hamsestraat, Danzingstraat en Oude Postbaan voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. De geluidbelasting vanwege de Roderweg bedraagt ten hoogste 58 dB en overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, zie figuur 4.5, maar ligt buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplan (rechter plaatje figuur 4.5).

De gecumuleerde geluidbelasting vanwege alle verkeerswegen zonder aftrek bedraagt maximaal 63 dB. Die berekende waarde is daardoor niet hoger dan de ten hoogste toelaatbare grenswaarde, die

volgens de Wgh aanvaardbaar is voor woningen in binnenstedelijk gebied. Aangezien het hier de gecumuleerde geluidbelasting betreft én zonder aftrek van 5 dB ingevolge artikel 110g Wgh, wordt de gecumuleerde geluidbelasting aanvaardbaar geacht.

Effect geluidbelasting ter plaatse van bestaande woningen

Er is beoordeeld wat het effect is van de komst van de nieuwe woningen op de geluidbelasting ter plaatse van een aantal omliggende, bestaande woningen. Hierbij zijn woningen aan de Hamsestraat en Roderweg beschouwd. Alleen ter plaatse van de voorgevel van de woning aan de Hamsestraat 4 is een geluidtoename berekend die als hinderlijk kan worden aangemerkt. De geluidbelasting in de toekomstige situatie bedraagt 55 dB Lden (zonder aftrek), de geluidtoename bedraagt 1,7 dB. Voor de voorgevel geldt het volgende:

- De voorgevel bestaat op de begane grond uit een erker van een woonkamer. Op basis van het internet zijn in deze erker geen te openen ramen. Voorts heeft de woonkamer in andere gevels te openen ramen of deuren, ter plaatse van die gevels treedt geen hinderlijke geluidtoename op.
- Op de eerste verdieping is de voorgevel een schuin dak. Op basis van het internet zijn in het schuine dak geen te openen ramen. De kamer achter dit schuine dak heeft een zijgevel met een te openen raam. Ter plaatse van die zijgevel is een geluidtoename berekend, maar deze wordt niet als hinderlijk aangemerkt.

Gelet op de afwezigheid van te openen ramen of deuren in de voorgevels van de woonvertrekken van de woningen aan de Hamsestraat 4, de mogelijkheid om in andere gevels geveldelen te openen, en de vrijwel gehele woonoriëntatie richting de tuin, wordt geconcludeerd dat de hinderlijke geluidtoename enkel buiten plaatsvindt en die niet binnen de woonvertrekken kan worden ervaren. Om die reden is de geluidtoename aanvaardbaar. Bij de overige onderzochte (12) woningen zijn geen hinderlijke geluidtoenames berekend.

4.9 Verkeer en parkeren

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen een gewijzigde verkeers- en parkeersituatie tot gevolg hebben. De toegenomen verkeersgeneratie mag echter niet leiden tot significant negatieve gevolgen voor de omliggende wegen. De omgeving mag geen onevenredige overlast ervaren door een toegenomen verkeers- en parkeerdruk.

Verkeer

Om negatieve effecten op de verkeersdruk in de omgeving te voorkomen, moet gekeken worden naar de toekomstige verkeersgeneratie van het plan. De verkeersgeneratie is worst case bepaald met behulp van de CROW Publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeergeneratie'. Hierbij is aangesloten bij de verkeersgeneratie van werkgebieden zoals opgenomen in tabel 5 en 6 van de publicatie. Tabel x geeft een weergave van de gehanteerde verkeersgeneratie kentallen.

Categorie CROW	Lichtverkeer (bewegingen/ha)	Middelzwaar verkeer (bewegingen/ha)	Zwaar verkeer (bewegingen/ha)
Gemengd gebied	128	12,3	17,7

Tabel 4.2: Verkeersgeneratie

Voor de 4 woonwerkkavels (oppervlakte van 5.100 m²) is sprake van een totale verkeersgeneratie van maximaal 80 (licht verkeer 65, middelzwaar verkeer 6 en zwaar verkeer 9) verkeersbewegingen per etmaal.

De verkeersgegevens van de omliggende wegen zijn aangeleverd door het BBMA (Brabant Brede Model Aanpak), in beheer van de provincie Noord-Brabant. Aangereikt zijn de gegevens voor het prognosejaar 2040 en in onderstaande tabel zijn de etmaalsintensiteiten opgenomen.

De Hamsestraat is een gebiedsontsluitingsweg met een maximale snelheid van 30 km/uur. De etmaalsintensiteit op de Hamsestraat bedraagt respectievelijk 1.153 en 400 motorvoertuigen/etmaal (2040).

Weg	Etmaalintensiteiten			Totaal	Daguur [%]	Avonduur [%]	Nachtuur [%]
	BBMA 2040 [mvt]	Verkeersgeneratie 4 woon-/werk-kavels	Verkeers-generatie woongebied				
Roderweg, oostelijk van Hamsestraat	2.953	32	46	3.031	6,68	3,38	0,79
Roderweg, westelijk van Hamsestraat	3.104	32	367	3.504	6,68	3,38	0,79
Roderweg, buiten bebouwde kom	2.953	32	367	3.352	6,81	2,99	0,79
Hamsestraat, noordelijk van Essenstr.	1.153	64	413	1.631	6,73	3,45	0,68
Hamsestraat, zuidelijk van Essenstraat	396	80	-	476	6,75	3,39	0,68
Dazingstraat	396	8	92	496	6,75	3,39	0,68
Oude Postbaan	477	-	-	477	6,73	3,45	0,68

Tabel 4.3: Verkeersgegevens (Bron Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Cauberg-Huygen)

Gezien de vormgeving en het gebruik van de Hamsestraat kan de Hamsestraat het extra verkeer verwerken.

Parkeren

Op grond van het beleidsdocument Parkeernormen Gemeente Boxtel (vastgesteld in 2007) wordt op het moment dat een concrete bouw aanvraag wordt ingediend een parkeereis vastgesteld. Doordat de nieuwbouwwoningen waarschijnlijk gefaseerd gerealiseerd worden, kunnen op het moment van realiseren de parkeernormen afwijken van de parkeernormen die op dit moment gelden. De bouw aanvragen van de woningen dienen getoetst te worden aan de parkeernormen die op dat moment zijn vastgesteld in de parkeernormennota.

De parkeereis die voor dit plan geldt is opgenomen in de regels bij dit bestemmingsplan. Hier is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat bij de bouw van de woningen voldaan moet worden aan het op dat moment geldende parkeerbeleid. Het parkeren is hiermee voldoende geborgd. De parkeernormen voor woondoeleinden, zoals vastgesteld door de gemeente Boxtel in het beleidsdocument Parkeernormen, zijn in onderstaande tabel weergegeven. Tabel 4.5 geeft de parkeernormen voor bedrijven.

Categorie	Omschrijving	Norm (per woning)		Aandeel bezoek
		Centrum	Rest kom	
Woning duur	Vrijstaand, 2-onder-1-kap, bungalow	1,5	2,0	0,3
Woning midden	Rijttjes, appartement >60 m ²	1,4	1,8	0,3
Woning goedkoop	Appartement <60 m ²	1,3	1,5	0,3
Zorgwoning	Zelfstandig wonen	1,3	1,5	0,3
Zorgwoning	Beschermd of verzorgd wonen	0,6	0,6	60%
Kamerverhuur	Studentenwoningen	0,4	0,2	0,2

Tabel 4.4: Parkeernormen woondoeleenheden gemeente Boxtel, vastgesteld 20-03-2007

Categorie	Omschrijving	Norm (per 100m ² BVO)		Aandeel bezoek
		Centrum	Rest kom	
(Commerciële) dienstverlening	Kantoren met baliefunctie	2,0	3,0	20%
Kantoren	Zonder baliefunctie	1,5	1,7	5%
Arbeidsextensieve/ Bezoekersextensieve bedrijven	Loods, opslag, groothandel, transportbedrijf	0,5	0,8	5%
Arbeidsintensieve / bezoekersextensieve bedrijven	Industrie, garagebedrijf, laboratorium, werkplaats	1,7	2,5	5%
Arbeidsextensieve/ bezoekersintensieve bedrijven	Showroom	1,0	1,6	35%

Tabel 4.5: Parkeernormen bedrijven gemeente Boxtel, vastgesteld 20-03-2007

Het uitgangspunt voor het gebied is “Rest kom”.

Uitgaande van deze cijfers zijn de benodigde parkeerplaatsen voor onderhavige ontwikkeling berekend.

Categorie	Omschrijving	Aantal	Norm	Type pp	Aandeel bezoek	Parkeerplaatsen benodigd
Woning duur	Vrijstaand 2 ^o 1kap, bungalow	4	2	Eigen terrein	1,2	8
Werken	Per oppervlakte norm	Ntb	Ntb	Eigen terrein	Ntb	Ntb
<i>Totaal</i>		4				8

Tabel 4.6: Benodigde parkeerplaatsen

De parkeerplaatsen voor de werkfuncties zijn afhankelijk van het type en de omvang van bedrijven en zullen op eigen terrein worden gerealiseerd. Voor de woningen zijn 8 parkeerplaatsen benodigd. De parkeerplaatsen bijbehorende de woningen zullen ook op eigen terrein worden gerealiseerd. Er kan worden geconcludeerd dat er wordt voldaan aan de parkeernormen van de gemeente Boxtel.

4.10 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 bevoegdheid (waarbij wel sprake moet zijn van een zorgvuldige belangenafweging en rekening moet worden gehouden met het (toekomstige) Besluit gevoelige bestemmingen):

- 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.

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).

Geconcludeerd wordt dat met plan niet meer dan 1.500 woningen worden ontwikkeld en niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit'. Een nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Daarnaast moet gekeken worden of sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van de luchtkwaliteit. Dit kan worden beoordeeld op basis van achtergrondwaarden van fijnstof en stikstof. Hieronder zijn de achtergrondwaarden bij de dichtstbijzijnde toetspunten (aan de Roderweg ten noorden van het plangebied) weergegeven uit de NSL-monitoringstool. Geconcludeerd wordt dat de waarden ruim onder de normen liggen, waarmee sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij de woningen in het kader van de luchtkwaliteit.

Id	NO₂ µg/m³	PM₁₀ µg/m³	PM₁₀ overschrijdingsdagen	PM_{2.5} µg/m³	Jaar
221703	16.5	18.1	6.3	11.1	2020
221704	16.6	18.1	6.3	11.1	2020
221705	16.3	18.1	6.3	11.1	2020
221706	16.4	18.1	6.3	11.1	2020
Norm	40	40	35	25	

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit zorgt niet voor belemmeringen voor dit plan.

4.11 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 en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico 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 groepsrisico 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.

In de directe omgeving geen risicovolle inrichtingen, buisleidingen of transportroutes gelegen, zie figuur 4.6.



Figuur 4.6: Risicokaart Nederland met globale aanduiding plangebied (bron: Atlas Leefomgeving)

Conclusie

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen, buisleidingen of transportroutes gelegen. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmeringen voor de uitvoering van onderhavig initiatief.

4.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een milieueffectrapport nodig.

Doorwerking plangebied

Onderzocht is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De aanmeldingsnotitie met vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen als separate bijlage 11.

Geconcludeerd is 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 Algemene opzet

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

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

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

De regels

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

De verbeelding

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

5.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding is alleen de enkelbestemming 'Bedrijf – Woon-werklocatie' opgenomen. Verder zijn enkele maatvoeringsaanduidingen opgenomen en is de situering van de bebouwing gereguleerd met bouwvlakken, in combinatie met de bouwregels.

5.3 Toelichting op de bestemmingen

Bedrijf – Woon-werklocatie

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de vier beoogde woon-werkkavels oostelijk van de Hamsestraat, die het plangebied van dit bestemmingsplan vormen.

Gebruik

Gekozen is voor een maatwerkbestemming om de beoogde combinatie van wonen en werken toe te staan. Binnen deze bestemming zijn de volgende gebruiksvormen toegestaan:

- a. industriële en ambachtelijke bedrijven behorende tot de milieucategorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. één bedrijfswoning per bouwperceel;
- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. één in-/uitrit per bouwperceel;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;

- g. nutsvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Een aantal gebruiksvormen, waaronder horeca, detailhandel en buitenopslag, is expliciet uitgesloten (artikel 3.3).

In artikel 3.4 zijn twee afwijkingsbevoegdheden voor burgemeester en wethouders opgenomen:

- a. afwijken ten behoeve van bedrijven van milieucategorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.
Dergelijke bedrijven zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met bedrijven van categorie 1;
- b. afwijken ten behoeve van bedrijven die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten genoemd zijn, maar naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met bedrijven van categorie 1 uit de lijst.
Geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn uitgesloten.

Bij de beoordeling van de aard en invloed op de omgeving worden ten minste de volgende milieucomponenten in de beoordeling betrokken: het al dan niet continue karakter van de bedrijfsactiviteit, geluidhinder, geurproductie, stofuitworp, gevaar, visuele hinder, verontreiniging van lucht, bodem en water, verkeersaantrekkende werking.

In de gebruiksregels is tevens een voorwaardelijke verplichting opgenomen ter waarborging van het realiseren van voldoende waterberging.

Bouwregels

De toegestane bebouwing is in de bouwregels en op de verbeelding vastgelegd. Het uitgangspunt zijn de gewenste stedenbouwkundige kaders (randvoorwaarden). Daarbinnen bestaat een zekere mate van flexibiliteit. De volgende bebouwing is toegestaan.

Bedrijfswoningen

Per bouwperceel is één bedrijfswoning toegestaan (maximaal 900 m³, goot- en bouwhoogte maximaal 7 respectievelijk 11 meter). De bedrijfswoningen dienen binnen het bouwvlak te worden gesitueerd. De bedrijfswoningen dienen met de voorgevel op de Hamsestraat te worden georiënteerd. Afhankelijk van de breedte van het perceel, dient 3 danwel 5 meter afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen in acht te worden genomen.

Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Deze zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan, mits gesitueerd op minimaal 5 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning of, bij vrijstaande gebouwen, geheel achter de bedrijfswoning. De goot- en bouwhoogte bedragen maximaal 3 respectievelijk 5 meter.

Bedrijfsgebouwen

Per bouwperceel mag maximaal 300 m² aan bedrijfsgebouwen worden gebouwd. Deze dienen binnen het bouwvlak te worden gesitueerd. Het bouwvlak is vastgelegd met inachtneming van de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Dit betekent onder meer dat een zone aan de achterzijde van de percelen vrij van bedrijfsgebouwen blijft. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 3,5 en 5 meter. In geval van een plat dak geldt een maximale hoogte van 4,5 meter.

5.4 Toelichting op de overige regels

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

Hoofdstuk 1. Inleidende regels

Begrippen

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

Wijze van meten

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

Hoofdstuk 3. Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

In dit artikel is een parkeerregeling opgenomen. Parkeren dient te geschieden op eigen terrein met inachtnaam van de normen als beschreven in paragraaf 4.10 van deze toelichting.

Algemene aanduidingsregels

Aan de noordzijde van het plangebied is de gebiedsaanduiding 'geluidzone – wegverkeer' opgenomen. Dit betreft de zone waar de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder vanwege het wegverkeer op de Roderweg wordt overschreden. Binnen deze zone gelden nadere eisen aan het oprichten van nieuwe woningen. Hieraan moet bij verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen worden voldaan. Voornaamste eis is dat er ten minste één geluidluwe gevel moet zijn bij iedere woning.

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene wijzigingsregels

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

Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

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

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

Slotregel

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

6. HAALBAARHEID

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Financieel

6.1.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de verschillende initiatiefnemers. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. De ontwikkeling is hiermee financieel uitvoerbaar.

6.1.2 Kostenverhaal

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van anterieure overeenkomst tussen gemeente en de initiatiefnemer, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven.

6.2 Maatschappelijk

6.2.1 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in de Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. In het kader van onderhavig bestemmingsplan vindt geen inspraak plaats.

Er heeft wel een voorontwerpbestemmingsplan Woonwerklocatie Hamsestraat ter inzage gelegen in 2016 (vanaf 28 oktober 2016). Dit voorontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan Waterschap en de provincie Noord-Brabant. Er zijn 10 inspraakreacties ontvangen, waaronder 8 identieke. Naar aanleiding van de inspraak is de verkaveling aangepast. In het kader van de op te stellen gebiedsvisie Hamsestraat-Roderweg is gekeken naar de verkaveling van de percelen aan de Hamsestraat in relatie tot de verkaveling van het woongebied Hamsestraat-Roderweg. Dit heeft tot een gewijzigde verkaveling van de percelen aan de Hamsestraat geleid. De verkaveling volgens de gebiedsvisie ligt ten grondslag aan dit ontwerpbestemmingsplan woonwerklocatie Hamsestraat.

6.2.2 Overleg

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 zullen worden geïnformeerd. De reacties zullen in het plan verwerkt worden.

6.2.3 Omgevingsdialoog

Met een omgevingsdialoog wordt getoetst hoe bewoners uit de directe omgeving van het plangebied aankijken tegen de voorgenomen ontwikkelingen. Deze omgevingsdialoog zal plaatsvinden in het kader van de bestemmingsplanprocedure. De omgevingsdialoog wordt gehouden met de bewoners en/of eigenaren van de in de buurt van het plangebied gelegen bedrijven en woningen.

In het proces om te komen tot een gebiedsvisie voor het gebied Hamsestraat-Roderweg in Liempde is een groot aantal stakeholders betrokken, waaronder grondeigenaren, initiatiefnemers van kavels aan de Hamsestraat, omwonenden en belangengroeperingen. Met het Dorpsberaad Liempde heeft regelmatig afstemming plaatsgevonden over de ontwikkelingen van de woningbouwlocatie en de gebiedsvisie. Op 5 april 2016 is de klankbordgroep Hamsestraat-Roderweg opgericht door het Dorpsberaad en de gemeente Boxtel. Deze klankbordgroep wordt gevormd door grondeigenaren in het gebied, omwonenden, woningbouwstichting Joost, de Natuurwerkgroep Liempde en de Ouderen in Regie. Het Dorpsberaad Liempde informeert en betreft de klankbordgroep bij de ontwikkeling van de woningbouwontwikkelingen. Op 19 juni 2019 is een eerste concept van gebiedsvisie gepresenteerd aan de klankbordgroep. Daarnaast is de gebiedsvisie tot stand gekomen in nauw overleg met de provincie Noord-Brabant, waterschap de Dommel en de Natuurwerkgroep Liempde. Het woningbouwprogramma is gedeeld in het regio-overleg wonen Noordoost Brabant-West. Op 25 juni 2019 heeft er een brede inloopbijeenkomst in Liempde plaatsgevonden, waarin de inwoners van Liempde hun inbreng hebben gegeven op de concept-gebiedsvisie. De reacties zijn meegenomen en afgewogen in het kader van het opstellen van de definitieve gebiedsvisie. De gemeenteraad is tussentijds over de voortgang van de woningbouwontwikkeling en van de gebiedsvisie geïnformeerd. Tijdens een beeldvormende raadsvergadering op 23 juni 2020 is de conceptgebiedsvisie aan de raad gepresenteerd. De gebiedsvisie ligt ten grondslag aan dit ontwerpbestemmingsplan

6.2.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter inzage gelegd gedurende een periode van zes weken. Deze ter inzagelegging vindt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan woonlocatie Hamsestraat-Roderweg plaats. Gedurende deze periode kan eenieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

6.2.5 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.

meewerkend

boxtel

