

# Bestemmingsplan Woonwerklocatie Hamsestraat te Liempde

Oktober 2016

meewerkend

**boxtel**



**Bestemmingsplan Woonwerklocatie Hamsestraat  
te Liempde  
Gemeente Boxtel  
Voorontwerp**

|                               |                                                           |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Rapportnummer:                | 211X08102.088379_2                                        |
| IMRO-Code                     | NL.IMRO.0757.BP07woonwerkHamsestr-VOW1                    |
| Datum:                        | oktober 2016                                              |
| Contactpersoon opdrachtgever: | Mevrouw C. van der Meijden                                |
| Projectteam BRO:              | Corianne Verberne, Marloes Timmers, Joost van der Aa      |
| Concept:                      | September 2016                                            |
| Voorontwerp:                  | Oktober 2016                                              |
| Ontwerp:                      |                                                           |
| Vastgesteld:                  |                                                           |
| Trefwoorden:                  | -                                                         |
| Beknopte inhoud:              | Bestemmingsplan woonwerklocatie Hamsestraat te<br>Liempde |

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

**Toelichting**

## Inhoudsopgave

pagina

|                                                             |           |
|-------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING</b>                                         | <b>3</b>  |
| 1.1 Aanleiding                                              | 3         |
| 1.2 Ligging en begrenzing plangebied                        | 3         |
| 1.3 Geldend bestemmingsplan                                 | 5         |
| 1.4 Leeswijzer                                              | 6         |
| <br>                                                        |           |
| <b>2. PLANBESCHRIJVING</b>                                  | <b>7</b>  |
| 2.1 Omgeving plangebied                                     | 7         |
| 2.2 Voorgenomen ontwikkeling                                | 7         |
| <br>                                                        |           |
| <b>3. BELEIDSTOETS</b>                                      | <b>10</b> |
| 3.1 Rijksbeleid                                             | 10        |
| 3.2 Provinciaal beleid                                      | 19        |
| 3.3 Gemeentelijk beleid                                     | 25        |
| <br>                                                        |           |
| <b>4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING</b> | <b>30</b> |
| 4.1 Archeologie en cultuurhistorie                          | 30        |
| 4.2 Flora en fauna                                          | 33        |
| 4.3 Waterparagraaf                                          | 35        |
| 4.4 Bodem                                                   | 41        |
| 4.5 Bedrijven en milieuzonering                             | 42        |
| 4.6 Geurhinder                                              | 46        |
| 4.7 Kabels en leidingen                                     | 49        |
| 4.8 Akoestiek (wegverkeerslawaaï)                           | 49        |
| 4.9 Verkeer en parkeren                                     | 50        |
| 4.10 Luchtkwaliteit                                         | 51        |
| 4.11 Externe veiligheid                                     | 53        |
| 4.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling                           | 54        |
| <br>                                                        |           |
| <b>5. JURIDISCHE PLANOPZET</b>                              | <b>56</b> |
| 5.1 Algemene opzet                                          | 56        |
| 5.2 Toelichting op de verbeelding                           | 56        |
| 5.3 Toelichting op de bestemmingen                          | 56        |
| 5.4 Toelichting op de overige regels                        | 58        |

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| <b>6. HAALBAARHEID</b>       | <b>60</b> |
| 6.1 Financieel               | 60        |
| 6.1.1 Uitvoerbaarheid        | 60        |
| 6.1.2 Kostenverhaal          | 60        |
| 6.2 Maatschappelijk          | 60        |
| 6.2.1 Inspraak               | 60        |
| 6.2.2 Overleg                | 61        |
| 6.2.3 Vaststellingsprocedure | 61        |
| 6.2.4 Beroep                 | 61        |

#### **SEPARATE BIJLAGEN**

- Bijlage 1: Haalbaarheidsonderzoek
- Bijlage 2: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 3: Bodemonderzoek
- Bijlage 4: Quicksan Flora en fauna
- Bijlage 5: Akoestisch onderzoek wegverkeer
- Bijlage 6: Stikstofonderzoek
- Bijlage 7: Stedenbouwkundige schets
- Bijlage 8: Akoestisch onderzoek industrieelawaai

# 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 woonwerklocatie ligt ten oosten van de Hamsestraat en bestaat uit elf percelen. 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.

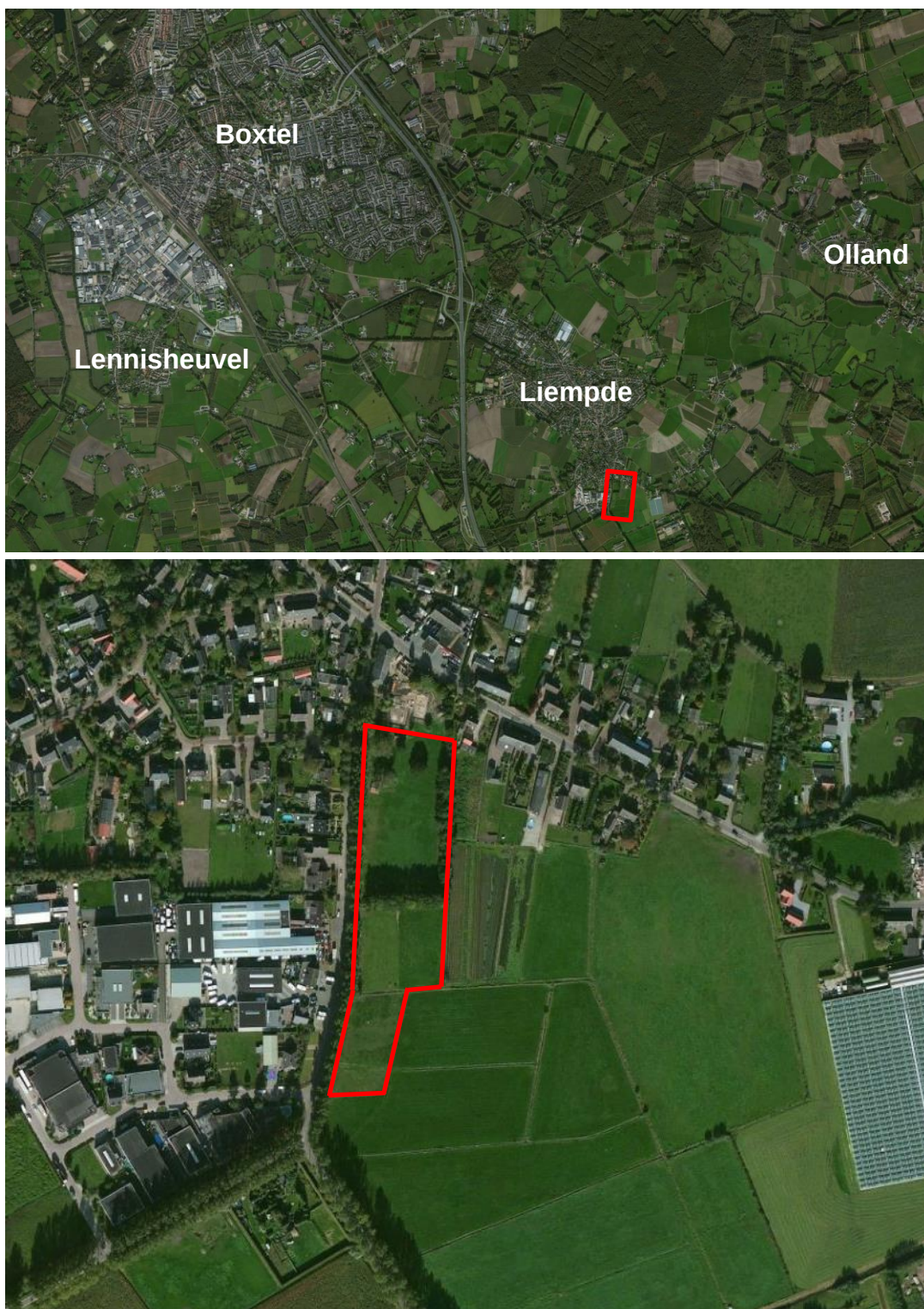
Op grond van een haalbaarheidsonderzoek (BRO<sup>1</sup>) blijkt dat de ontwikkeling onder voorwaarden haalbaar is. Op grond daarvan heeft het college besloten de planontwikkeling verder uit te werken en daarvoor een bestemmingsplan op te stellen. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is voorliggend opgesteld.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied ten zuidoosten van de kern Liempde. Tegenover het plangebied is het bedrijventerrein Daasdonk gelegen. Aan de noord- en noordwestzijde zijn woonpercelen gelegen. De Hamsestraat scheidt de kern Liempde van het buitengebied. Ten noorden van Liempde is Boxtel gelegen, tussen deze twee kernen loopt de Rijksweg A2. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Liempde, sectie B en sectie G, perceelnummers 593, 594, 595, 575, 576, 3066, 3176 en 3252. De ligging en begrenzing van het plangebied is indicatief weergegeven op de figuren op de volgende pagina (figuur 1.1). De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding.

---

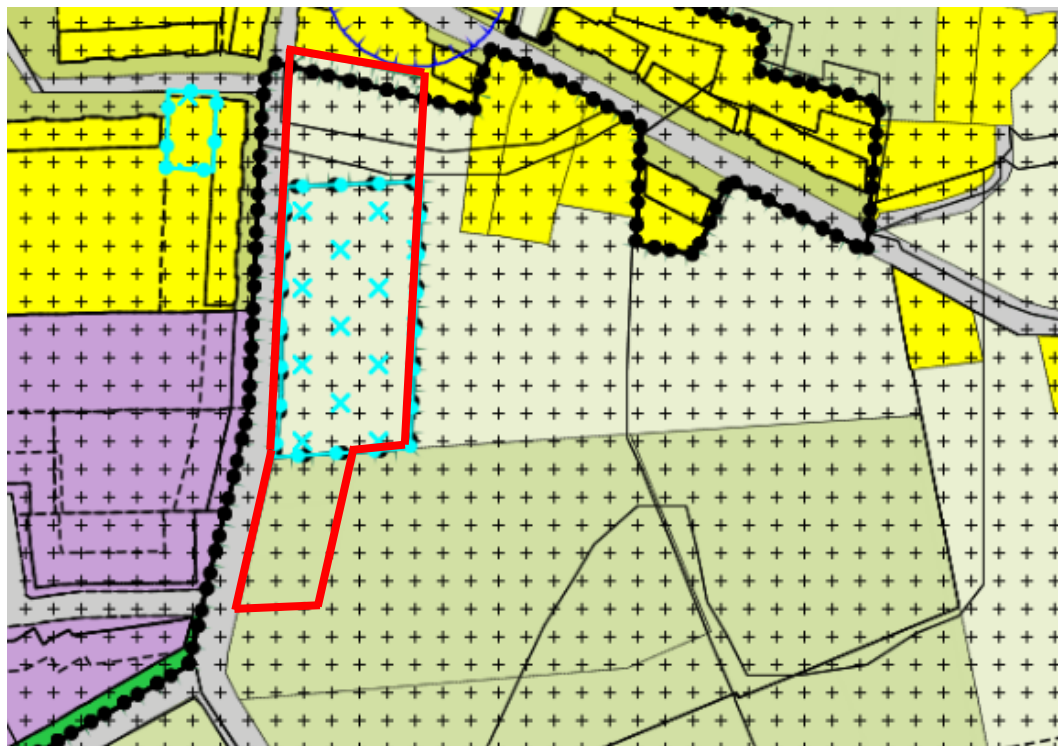
<sup>1</sup> Haalbaarheidsonderzoek woonwerklocatie Hamsestraat Liempde, BRO, 30 september 2014



Figuur 1.1: Ligging en begrenzing plangebied (Bron: Bing Maps)

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied 2006' (vastgesteld 10 april 2012), 'Buitengebied 2011' (onherroepelijk 10 juli 2014) en 'Liempde' (vastgesteld 17 december 2013) het geldende juridische kader. Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006' geldt voor de blauw gearceerde percelen en het bestemmingsplan 'Liempde' voor het uiterste noordelijke gedeelte van een perceel. Op de overige gronden is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' van toepassing.



Figuur 1.2: Vigerende bestemmingsplannen plangebied (Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

#### Bestemming

Conform de bestemmingsplannen 'Buitengebied 2006' en 'Buitengebied 2011' gelden voor het plangebied de enkelbestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden – Landschap'. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – Categorie 3', '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 leef-

gebied 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 te realiseren. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

## **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 coulisse-landschap, 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 ruggegraat 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 Hamstraat 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**

De voorgenomen ontwikkeling betreft de ontwikkeling van een woonwerklocatie. De woonwerklocatie bestaat uit 11 percelen aan de oostzijde van de Hamsestraat. In eerste instantie werd gedacht aan de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte kavels. Deze ontwikkeling bleek door milieuhygiënische belemmeringen van het bedrijventerrein Daasdonk niet haalbaar. Door middel van een haalbaarheidsonderzoek (met akoestisch on-

derzoek) is aangetoond dat de ontwikkeling van een woonwerklocatie wel haalbaar is, wanneer een minimale afstand van 11 meter aangehouden wordt tussen de bedrijfsbestemming en de gevels van de woonwerkeenheden en het toepassen van een dove gevel op de bovenverdieping van de vijf meest zuidelijke percelen (zie paragraaf 4.5). Bij de stedenbouwkundige schets is hiermee rekening gehouden.

Uit het haalbaarheidsonderzoek blijkt dat ter plaatse van de woonwerklocatie een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat er voldoende rekening gehouden wordt met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de bestaande bedrijven op het bedrijventerrein.

De woonwerklocatie Hamsestraat maakt onderdeel uit van de totaalontwikkeling van het gebied Hamsestraat-Roderweg tot woongebied. Met de ontwikkeling van de woonwerklocatie Hamsestraat wordt op deze ontwikkeling geanticipeerd. Bij de ontwikkeling van de woonwerklocatie wordt rekening gehouden met de toekomstige woningbouw direct grenzend aan de woonwerklocatie Hamsestraat door bedrijven toe te staan t/m milieucategorie 1, waardoor de woonwerklocatie geen belemmering vormt voor de toekomstige woningbouw.

Een woonwerklocatie is een locatie waar lichte bedrijvigheid (milieucategorie 1) wordt gecombineerd met wonen. Ten opzichte van een reguliere woonomgeving zijn er binnen het plangebied ruimere bebouwingsmogelijkheden voor bijgebouwen ten behoeve van de bedrijfsfunctie. De omvang van de bedrijfsgebouwen is wel van beperkte omvang en bedraagt maximaal 400 m<sup>2</sup> voor de 8 noordelijke percelen en 300 m<sup>2</sup> voor de 3 zuidelijke percelen.

Voor de ontwikkeling aan de woonwerklocatie is uitgegaan van het straatbeeld in combinatie met een goede overgang van de oostzijde van de straat naar het achtergelegen agrarisch gebied. Er is voor gekozen om de westzijde van de straatwand als het ware te spiegelen richting de oostzijde. Dat wil zeggen dat de bedrijfswoningen aan de voorzijde zijn 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 het achtergelegen gebied, waar in de toekomst nog een ontwikkeling plaatsvindt naar woningbouw. Daarom wordt de achterste 20 meter van ieder perceel (voor de 8 noordelijke percelen) of 10 meter (voor de 3 zuidelijke percelen) 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: Indicatieve schets, niet op schaal, zie ook bijlage 8

## 3. BELEIDSTOETS

### 3.1 Rijksbeleid

#### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

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

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

Uit bovenstaande drie doelen zijn de dertien nationale belangen naar voren gekomen. Deze zijn geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur. Het plangebied is niet binnen een van de Nationale hoofdstructuren gelegen.

#### Conclusie

De SVIR 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**

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 Bro een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor *nieuwe stedelijke ontwikkelingen* in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de “Ladder duurzame verstedelijking”):

1. beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
2. indien er een behoefte is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering, transformatie of anderszins te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Voordat tot beantwoording van bovenstaande vragen overgegaan wordt, dient eerst de vraag beantwoord te worden of de beoogde ontwikkeling beschouwd kan worden als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Of bij de bovengenoemde voorziene ontwikkeling sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State woningbouwontwikkelingen vanaf 12 woningen beschouwt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het op te stellen bestemmingsplan voor de beoogde ontwikkeling aan de Hamsestraat maakt de realisatie van 11 woonwerken mogelijk en wordt daardoor vanuit dit perspectief niet beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Formeel is toepassing Ladder niet noodzakelijk. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en de noodzaak van een zorgvuldige integrale afweging, is het echter wel wenselijk om de beoogde ont-

wikkeling programmatisch en tevens vanuit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik te motiveren. Hierbij wordt onder andere de vraag beantwoord of er behoefte is aan de voorgestelde ontwikkeling aan de Hamsestraat. Bij het onderbouwen van dit vraagstuk, wordt ingezoomd op dezelfde aspecten als geïntegreerd zijn in de stappen van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

### **Toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking**

#### **Trede 1 – Actuele regionale behoefte**

Bij de bepaling van de actuele regionale behoefte, dient zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte in beeld te worden gebracht. Liempde ligt in de gemeente Boxtel, welke onderdeel uitmaakt van de regio Noordoost-Brabant (samen met de gemeenten Bernheze, Haaren, 's-Hertogenbosch, Heusden, Oss, Sint-Michielsgesel, Vught, Boekel, Landerd, Schijndel, Sint-Oedenrode, Uden, Veghel, Boxmeer, Cuijk, Grave, Mill en Sint Hubert en Sint Anthonis). Samen met de gemeenten Bernheze, Haaren, 's-Hertogenbosch, Heusden, Oss, Sint-Michielsgestel en Vught vormt de gemeente Boxtel de subregio Oss-'s-Hertogenbosch. De behoefte dient dan ook in eerste instantie vanuit deze regio en subregio bepaald te worden. De regio is gelegen in de provincie Noord-Brabant. Op provinciaal niveau worden afspraken gemaakt tussen regio's, welke de basis vormen voor de afspraken voor de afzonderlijke regio's ten aanzien van woningbouwprogrammering.

Voor het bepalen van de (regionale) behoefte (kwantitatief en kwalitatief) en de vergelijking met het actuele aanbod is er onder andere gekeken naar:

- Woonvisie 2016 – 2025, gemeente Boxtel (Companen, 10 maart 2016);
- Regionaal woonwensenonderzoek 2015 (2 maart 2016) *Gemeenten Bernheze, Boxtel, Haaren, Heusden, 's-Hertogenbosch, Oss, Schijndel, Vught*;
- Structuurvisie Verfrissend Boxtel, 2011;
- Regionale Agenda Wonen, Regio Noordoost Brabant (3 december 2015);
- Economische Agenda Boxtel 2016 – 2021, gemeente Boxtel (Concept 2016);
- Behoefteraming bedrijventerreinen 2014- 2040, provincie Noord-Brabant, 2014.

#### Kwantitatieve behoefte wonen

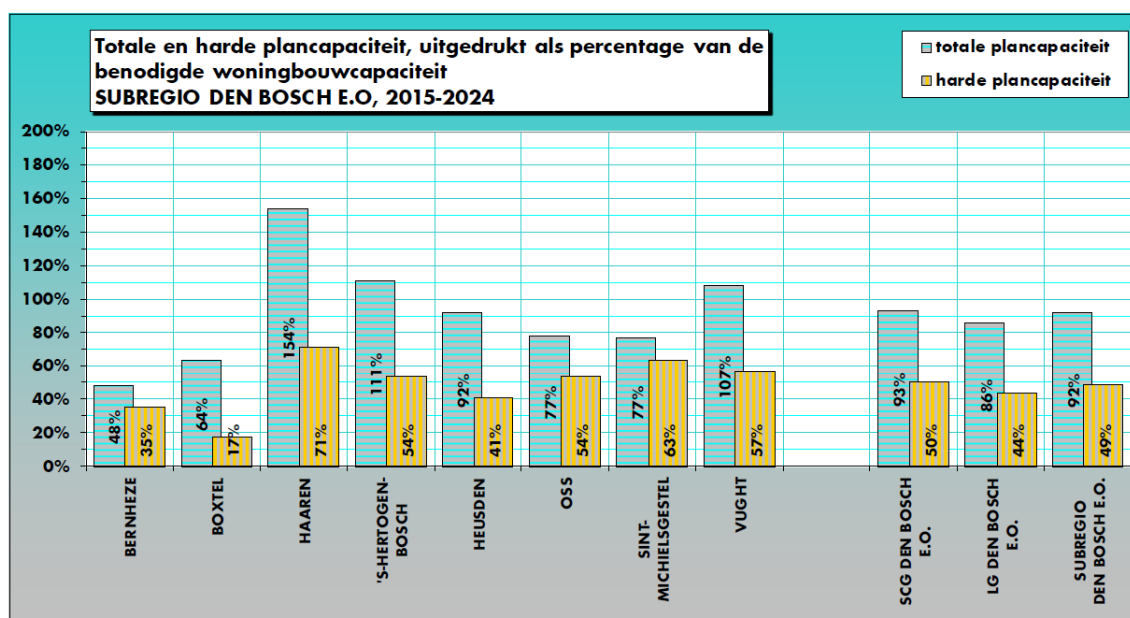
In 2015 heeft de regio Noordoost-Brabant de Regionale Agenda Wonen vastgesteld, waarin de actuele woningbouwafspraken voor de periode 2015 – 2025 zijn opgesteld. In de agenda is vastgelegd dat de regio Noordoost-Brabant wordt gezien als één woningmarktregio, zoals bedoeld in de nieuwe Woningwet.

Door onder ander het uitblijven van nieuwbouw van woningen, zal de regio de komende jaren een aanzienlijke woningbouwopgave kennen. De Regionale Agenda Wonen geeft aan dat de woningbouwopgave voor de periode 2015 – 2025 omstreeks 30.000 woningen bedraagt voor de gehele regio. De subregio Oss – 's-Hertogenbosch heeft daarbij de grootste woningbouwopgave van ruim 19.000 woningen in de periode 2015 – 2025.

Uit de jaarlijkse overzichten van de zachte en harde plancapaciteiten van gemeenten blijkt dat de totale beschikbare plancapaciteit elk jaar, in de periode vanaf 2008, afneemt. In totaal staan er voor de periode 2015- 2024 in de regio Noordoost-Brabant circa 29.000 woningen gepland, waarvan 16.000 woningen in de harde plancapaciteit zijn opgenomen. De plannen kunnen hierdoor voor 89 procent voldoen aan de geprognosticeerde woningbouwopgave.

Binnen de gemeente Boxtel bedraagt de woningbouwopgave 1.315 woningen. Inclusief de verwachte sloop komt de benodigde capaciteit neer op 1.475 woningen in de periode 2015 -2025. Hiervan is ten tijden van het schrijven van de Regionale Agenda Wonen 64 procent (940 woningen) opgenomen in de plancapaciteit, waarvan 17 procent behoort tot de harde plancapaciteit.

Figuur 1: Totale en harde plancapaciteit 2015 – 2024 per gemeente subregio 's-Hertogenbosch-Oss e.o.



Bron: Regionale Agenda Wonen, Regio Noordoost Brabant (december 2015)

Figuur 2: Kwantitatieve regionale woningbouwafspraken 2015 -2025

| Kwantitatieve regionale woningbouwafspraken 2015-2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                             |                                           |                                                                  |                                                                          |                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| gemeente / (sub)regio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | feitelijke<br>woningvoorraad<br>op 1-1-2015 | prognose<br>woningvoorraad<br>op 1-1-2025 | netto toename<br>woningvoorraad<br>2015-2025<br>volgens prognose | bilateraal<br>gemaakte<br>woningbouw<br>afspraken uit het<br>verleden *) | netto toe te<br>voegen aan de<br>woningvoorraad<br>in de periode<br>2015-2025 |
| Bernheze                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 12.000                                      | 13.780                                    | 1.780                                                            | -100                                                                     | 1.680                                                                         |
| Boxtel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 13.214                                      | 14.529                                    | 1.315                                                            | 0                                                                        | 1.315                                                                         |
| Haaren                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 5.317                                       | 5.872                                     | 555                                                              | 650+/850+                                                                | 565                                                                           |
| 's-Hertogenbosch                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 68.960                                      | 76.200                                    | 7.240                                                            | 0                                                                        | 7.240                                                                         |
| Heusden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 18.199                                      | 20.484                                    | 2.285                                                            | 0                                                                        | 2.285                                                                         |
| Oss                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 38.520                                      | 42.530                                    | 4.010                                                            | 0                                                                        | 4.010                                                                         |
| Sint-Michielsgestel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 11.690                                      | 12.675                                    | 985                                                              | 0                                                                        | 985                                                                           |
| Vught                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 11.179                                      | 12.049                                    | 870                                                              | 0                                                                        | 870                                                                           |
| <b>Oss-Den Bosch</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>179.079</b>                              | <b>198.119</b>                            | <b>19.040</b>                                                    | <b>0</b>                                                                 | <b>19.040</b>                                                                 |
| Boekel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 3.890                                       | 4.480                                     | 590                                                              | 0                                                                        | 590                                                                           |
| Landerd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 5.971                                       | 6.536                                     | 565                                                              | 100                                                                      | 665                                                                           |
| Schijndel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 9.755                                       | 10.570                                    | 815                                                              | 0                                                                        | 815                                                                           |
| Sint-Oedenrode                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 7.344                                       | 8.069                                     | 725                                                              | 0                                                                        | 725                                                                           |
| Uden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 17.988                                      | 20.003                                    | 2.015                                                            | 0                                                                        | 2.015                                                                         |
| Veghel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 15.559                                      | 17.879                                    | 2.320                                                            | 0                                                                        | 2.320                                                                         |
| <b>Uden-Veghel</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>60.507</b>                               | <b>67.537</b>                             | <b>7.030</b>                                                     | <b>0</b>                                                                 | <b>7.030</b>                                                                  |
| Boxmeer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 11.784                                      | 12.914                                    | 1.130                                                            | 0                                                                        | 1.130                                                                         |
| Cuijk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 10.513                                      | 11.763                                    | 1.250                                                            | 0                                                                        | 1.250                                                                         |
| Grave                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 5.294                                       | 5.784                                     | 490                                                              | 0                                                                        | 490                                                                           |
| Mill en Sint Hubert                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 4.511                                       | 4.941                                     | 430                                                              | 0                                                                        | 430                                                                           |
| Sint Anthonis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 4.725                                       | 5.250                                     | 525                                                              | 0                                                                        | 525                                                                           |
| <b>Land van Cuijk</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>36.827</b>                               | <b>40.652</b>                             | <b>3.825</b>                                                     | <b>0</b>                                                                 | <b>3.825</b>                                                                  |
| <b>Noordoost-Brabant</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>276.413</b>                              | <b>306.308</b>                            | <b>29.895</b>                                                    | <b>0</b>                                                                 | <b>29.895</b>                                                                 |
| <p>Bronnen: opgave gemeenten, gemeentelijke woningbouwmatrices 2015, provinciale prognose 2014, regionale woningbouwafspraken 2014. Aantallen afgerond op 5-tallen.</p> <p>Opmerking: de afspraak betreft de netto toename van de woningvoorraad; de toetsing aan de afspraken geschiedt conform de 'notitie 100% harde plancapaciteit' aan de hand van de bruto harde plancapaciteit.</p> <p>*) BOVK Haaren 2008: Netto toevoeging tussen 1-1-2005 en 1-1-2020 maximaal 650+ woningen aan de voorraad. Tot en met 2015 mag Haaren voor maximaal 850+ woningen harde plancapaciteit aanmaken (incl. sloopcompensatie).</p> |                                             |                                           |                                                                  |                                                                          |                                                                               |

Bron: CBS Statline (Aantal inwoners 1 januari 2016); Regionale Agenda Wonen, Regio Noordoost Brabant (december 2015) (Bewerking BRO)

Bron: Regionale Agenda Wonen, Regio Noordoost Brabant (december 2015)

De woningbouwopgave voor de gemeente Boxtel wordt aan de hand van de spreiding van het aantal inwoners over het aantal kernen verdeeld. Dit betekent dat in Liempde circa 236 woningen kunnen worden gebouwd in de periode tot 2025.

Tabel: Verdeling woningbouwprogramma

| Kern          | Aantal inwoners | Aantal inwoners (%) | Woningbouwprogramma |
|---------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| Boxtel        | 24.405          | 80%                 | 1.180               |
| Liempde       | 4.810           | 16%                 | 236                 |
| Lennisheuveel | 1.180           | 4%                  | 59                  |
| Totaal        | 30.395          | 100%                | 1.475               |

Bovenstaande laat dus zien dat er duidelijk kwantitatieve behoefte is aan woonlocaties. Het initiatief betreft echter woonwerkeenheden, daarom is ook gekeken naar de kwantitatieve behoefte op dat vlak.

#### Kwantitatieve behoefte functie woonwerkeenheden

Het plangebied ligt in de overgangszone van een bedrijventerrein. Woonwerkeenheden zijn bedacht voor type bedrijven waarbij het van belang is om te wonen (bijvoorbeeld toezicht/beheer), danwel omdat het een bedrijf aan huis is, zoals bijvoorbeeld ambtelijke kleinschalige bedrijvigheid.

Uit de behoefteraming bedrijventerreinen Noord-Brabant 2014 – 2040 blijkt dat de regio Noordoost-Brabant in de perioden 2014 – 2020 (+178 hectare) en 2021 – 2030 (+10 hectare) een groei kent van het areaal aan bedrijventerreinen. In de hierop volgende periode, 2031 -2040, wordt echter een krimp verwacht, waarbij het areaal kan afnemen met 60 hectare.

Uit de Economische Agenda Boxtel 2016-2021 (concept 2016) blijkt dat er in de gemeente Boxtel een toenemende vraag is naar een kwaliteitsverbetering van het aanbod in relatie tot bedrijfslocaties. De gemeente Boxtel wil vanuit haar eigenheid en eigen kracht ook haar bijdragen leveren aan het versterken van de lokale en regionale economie. Om dit te bewerkstelligen zijn binnen de Economische Agenda verschillende strategieën en actiepunten bepaald. Eén van de strategieën is het bevorderen van ondernemerschap. In de gemeente Boxtel starten jaarlijks vele nieuwe bedrijven, maar daarentegen moeten ook vele bedrijven hun deuren sluiten. Jonge bedrijven en start-ups bepalen de toekomst van de economie en vitaliteit in Boxtel. Om de overlevingskansen van startende ondernemers en de doorgroeimogelijkheden van ondernemers te vergroten wordt onder andere ingezet op het vergroten van de huisvestigingsmogelijkheden en het faciliteren van bedrijven die willen groeien.

#### *Betekenis voor initiatief Hamsestraat*

Vanuit de kwantitatieve woningbouwopgave bestaat er binnen de gemeente Boxtel en de kern Liempde voldoende uitbreidingsruimte voor de toevoeging van woningen. Vanuit het economisch oogpunt is er vraag naar huisvestigingsmogelijkheden voor ondernemers en doorgroeimogelijkheden. De woonwerkeenheden bieden kansen voor ondernemers die klein willen starten (maximaal 500 m<sup>2</sup>) en later eventueel willen doorgroeien naar een grotere locatie elders. Dit komt overeen met de doelstellingen zoals geformuleerd in de Economische Agenda van Boxtel.

#### Kwalitatieve behoefte wonen en woonwerkeenheden

In het hiervoor benoemde regionale woningbehoefteonderzoek, wordt ook stilgestaan bij de kwalitatieve behoefte binnen de regio en op gemeenteniveau. Uit de bevolkingsprognoses blijkt dat de gemeente Boxtel te maken krijgt met een afnemende bevolkingsgroei. Daarentegen neemt het aantal huishoudens de komende jaren wel toe, voornamelijk het

aantal eenpersoonshuishoudens. De samenstelling van de bevolking zal in diezelfde periode wijzigen. Prognoses laten zien dat het aandeel 65-plussers toe zal nemen, waardoor er op termijn sprake zal zijn van een lichte vergrijzing<sup>2</sup>.

De gemeente Boxtel telt op dit moment circa 13.000 woningen, waarvan ruim 10.000 staan in de kern Boxtel. Ongeveer een derde van deze woningen bestaat uit sociale huurwoningen, een derde uit dure koopwoningen (met een waarde van € 275.000 of meer) en een derde uit middeldure en goedkope koop- en vrije sector huurwoningen. Het aantal huurwoningen in de vrije sector is echter zeer beperkt. Het merendeel van de woningen zijn grondgebonden en 30 procent vormen appartementen.

De woningen in de kern Liempde worden voornamelijk gekenmerkt door de waarden groot en duur. Slechts 251 woningen (13%) van de woningvoorraad in de kernen Liempde en Lennisheuvel vormen een sociale huurwoning. Bovendien zijn er slechts 54 koopwoningen in de genoemde kernen aanwezig met een waarde onder de € 185.000.

In 2015 is in de gemeente Boxtel een woonwensenonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er binnen de gemeente veel vraag is naar huurwoningen. Deze vraag is met name afkomstig van de oudere huishoudens en starters. Beide doelgroepen hebben vaker de voorkeur voor een huurwoning dan een koopwoning. Bij het interpreteren van de vraag van de groep ouderen moet wel worden bedacht dat deze doelgroep hun woonwensen vaak niet omzetten in een verhuizing. De doorstromers willen het liefst een grondgebonden koopwoning.

**Figuur 3: Schematische weergave woonwensenonderzoek**



Bron: Woonvisie 2016-2025, 2016

De resultaten van het woonwensenonderzoek zijn verwerkt in de “Woonvisie 2016 – 2025” voor de gemeente Boxtel. Deze visie is vanaf maart 2016 ter inzage gelegd. De woonvisie stelt de volgende centrale doelstellingen:

- Betaalbare woning voor ieder huishouden;
- Verbeteren kwaliteit, de geschiktheid en de duurzaamheid van de bestaande woningvoorraad;

<sup>2</sup> Bevolkingsprognoses Noord-Brabant, actualisatie 2014

- Huisvesting bijzondere (zorg)doelgroepen;
- Vraaggericht bouwen met oog voor de toekomst;
- Boxtel een aantrekkelijke woongemeente.

Binnen de opgave met betrekking tot het vraaggericht bouwen is er binnen de Woonvisie bijzondere aandacht gevraagd voor de volgende typen woningen binnen het woningbouwprogramma:

- A. Grondgebonden woningen voor middeninkomens (waaronder kleine huishoudens / starters) in het vrije huursegment;
- B. Woningen voor senioren in het sociale en vrije huursegment;
- C. Goedkope sociale huurwoningen voor starters (bij voorkeur met tijdelijke huurcontracten, zodat de woningen beschikbaar blijven voor de doelgroep);
- D. Wonen met zorg voor kwetsbare inwoners;
- E. Innovatieve (permanente en tijdelijke) woonvormen voor arbeidsmigranten en verblijfsgerechtigden;
- F. Betaalbare koopwoningen voor starters met een middeninkomen;
- G. Betaalbare koopwoningen, in middeldure en dure segment voor senioren die willen doorstromen uit hun gezinswoning;
- H. Ruimte voor particuliere wooninitiatieven;

Deze doelstellingen zijn binnen de Woonvisie vertaald naar de kern Liempde. Binnen deze kern is het van belang om vooral de mogelijkheden voor starters en jonge gezinnen te vergroten, en beperkt voor de doelgroep senioren. Het toevoegen van woningen in de huursector en woningen voor kleine huishoudens zal zorgen voor een evenwichtigere opbouw van de woningvoorraad.

De structuurvisie 'Verfrissend Boxtel' uit 2011 is tevens de opgave geformuleerd om te komen tot meer differentiatie en variatie binnen het woningaanbod. In de structuurvisie worden de concrete doelstellingen en projecten, zoals geformuleerd in de rapportage integraal dorpsontwikkelingsplan Liempde (iDOP), overgenomen. Woningbouw in de kern Liempde dient zich daarbij met name te concentreren op een klein aantal inbreidingslocatie en één grootschalige uitbreidingslocatie aan de rand (Hamsestraat-Roderweg). Daarnaast dient er speciale aandacht te zijn voor het vernieuwen en verbeteren van de seniorenhuisvesting. De beleidsmatige mogelijkheden voor de realisatie van woonwerkcombinaties, detailhandel, horeca en toerisme dienen te worden behouden of verbeterd. De doelstellingen voor de werklocatie Daasdonk, waar het planinitiatief Hamsestraat aan grenst, zijn verdichten, verbeteren en uitbreiden.

In de Economische Agenda 2015-2025 van de gemeente Boxtel uit 2009 wordt, zoals beschreven, ingezet op het behouden en versterken van de huidige economische structuur. Voor de bedrijventerreinen in de gemeente Boxtel betekent dit het waarborgen van de kwantiteit en kwaliteit van de bedrijven. Startende ondernemers zijn de bron voor de economische vitaliteit van de dorpse gemeenschap. Voor iedere fase van een bedrijf, van

een bedrijfsruimte aan huis tot een (regionale) bedrijfslocatie, wil de gemeente Boxtel passende bedrijfsruimte bieden. De doorgroeimogelijkheden bepalen namelijk in grote mate de lokale binding van bedrijven en daarmee de toekomstige economische vitaliteit. De economische agenda besteedt daardoor aandacht aan de huisvestigingsmogelijkheden van bedrijven, waaronder starters.

#### *Betekenis voor initiatief Hamsestraat*

Het initiatief voor de Hamsestraat is gericht op de realisering van 11 woonwerkeenheden. Dit initiatief past binnen de doelstellingen die geformuleerd zijn voor de kern Liempde in het iDOP. Daarnaast vormt het bij uitstek een invulling van de doelstelling om 'vraaggericht te bouwen voor de toekomst' en 'ruimte voor particuliere wooninitiatieven'. Er is namelijk sprake van uitgifte van kavels waar particulieren zelf kunnen ontwikkelen binnen stedenbouwkundige kaders.

De woonwerkeenheden sluiten goed aan bij de huidige functionele invulling van het nabijgelegen bedrijventerrein en zorgen voor een geleidelijke overgang naar een toekomstige woonfunctie van het gebied Hamsestraat - Roderweg. De eenheden zorgen voor een uitbreiding van het aantal typen bedrijfstvastgoed binnen de gemeente Boxtel, waardoor er meer vestigings- en doorgroeimogelijkheden ontstaan. Dit is overeenkomstig met de doelstelling uit de Economische Agenda 2015-2025 van de gemeente Boxtel, waaruit blijkt dat er een kwalitatieve behoefte is aan woonwerkeenheden.

#### **Trede 2 - Ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?**

Vanuit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik, dient bij nieuwe ontwikkelingen eerst onderzocht te worden of aan de behoefte tegemoet gekomen kan worden op een locatie in bestaand stedelijk gebied, door middel van inbreiding of transformatie.

De Hamsestraat-Roderweg vormt een grootschalige woningbouwproject, maar is buiten het stedelijk gebied gelegen. De locaties Boxtelseweg-Kerkheiseweg, Catterstraat, Vendelstraat en Nieuwe Erven-Kerkheiseweg vormen de inbreidingslocaties. Aan deze locaties kleven echter ook een aantal nadelen. Zo is de ontwikkeling van de locatie aan de Vendelstraat alleen mogelijk in combinatie met de vernieuwing van het omliggende woningbestand, waardoor onduidelijk is hoeveel woningen hier gebouwd kunnen worden.

De inbreidingslocatie binnen Liempde bieden opgeteld onvoldoende mogelijkheden om aan de woningvraag te voldoen (236 woningen tot 2030). De uitbreidingslocatie Hamsestraat-Roderweg is daardoor noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de vraagstelling. De 11 woonwerkeenheden vormen een deelproject binnen het woningbouwprogramma van de uitbreidingslocatie Hamsestraat-Roderweg.

**Tabel: Woningbouw (aantallen)**

| Locatie                                          | Aantal woningen (ruimte) |
|--------------------------------------------------|--------------------------|
| Bostelseweg – Kerkheiseweg (inbreidingslocatie)  | 15 - 20                  |
| Cattestraat (inbreidingslocatie)                 | 5 - 8                    |
| Vendelstraat (inbreidingslocatie)                | -                        |
| Nieuwe Erven – Kerkheiseweg (inbreidingslocatie) | 9 - 12                   |
| Smaldersestraat (inbreidingslocatie)             | 30 - 40                  |
| Hamsestraat – Roderweg (uitbreidingslocatie)     | 80 - 200                 |
| Totaal                                           | 139 - 280                |

Bron: Woningbouwlocaties Liempde 2015 – 2025, mei 2015

### Trede 3 – Multimodaal bereikbare locatie

Er wordt niet geheel voldaan aan de tweede trede, er is weliswaar in bestaand bebouwd gebied in Liempde onvoldoende ruimtelijke capaciteit en het gebied maakt formeel geen onderdeel uit van het bestaand bebouwd gebied. Daarom vindt toetsing aan de derde trede van de ladder plaats. Ingezoomd wordt op de vraag of de betreffende plangebied gelegen is op een locatie die multimodaal ontsloten is. Dit bevordert namelijk duurzaamheid door beperking van het autogebruik. De locatie van het planinitiatief is gelegen tegen de bestaande bebouwde kom, vormt een goede overgang tussen het bedrijventerrein Daasdonk en de omgeving, ligt op fietsafstand van het voorzieningenpakket van de kern. Op omstreeks 10 minuten loopafstand van het plangebied stopt een bus met een verbinding naar het station van 's-Hertogenbosch. De Hamsestraat, waaraan het planinitiatief is gelegen, vormt een in-/uitgaande weg van de kern en goed toegankelijk voor de diverse verkeersmodaliteiten. De toekomstige verkeersbewegingen met betrekking tot het planinitiatief kunnen worden opgevangen binnen de bestaande ontsluitingen.

### Conclusie

Onderhavig plan betreft de ontwikkeling van 11 woonwerkeenheden in de kern Liempde. Vanuit het oogpunt van een zorgvuldige belangenafweging en een goede ruimtelijke ordening is de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen, om op die manier de behoefte te onderbouwen. Hieruit blijkt dat het onderhavige plan goed invulling geeft aan de specifieke kwalitatieve woning- en werkbehoefte in de kern en tevens dat er ook daadwerkelijk kwantitatief behoefte aan is. De woonwerklocatie Hamsestraat is reeds opgenomen in het overzicht van woningbouwlocaties in Liempde. De woonwerkeenheden vormen daarbij een goede overgang tussen het bedrijventerrein Daasdonk en de omgeving. De locatie is daarnaast goed toegankelijk voor de diverse verkeersmodaliteiten.

## 3.2 Provinciaal beleid

### Structuurvisie Noord-Brabant 2010 (partiële herziening 2014)

De Structuurvisie Ruimtelijke ordening (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 1 oktober 2010) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Op 7 februari 2014 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie 2010,

partiële herziening 2014 vastgesteld, welke 19 maart 2014 in werking is getreden. Hierin is een aantal wijzigingen opgenomen ten aanzien van de Structuurvisie uit 2010.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.

De vier structuren zijn:

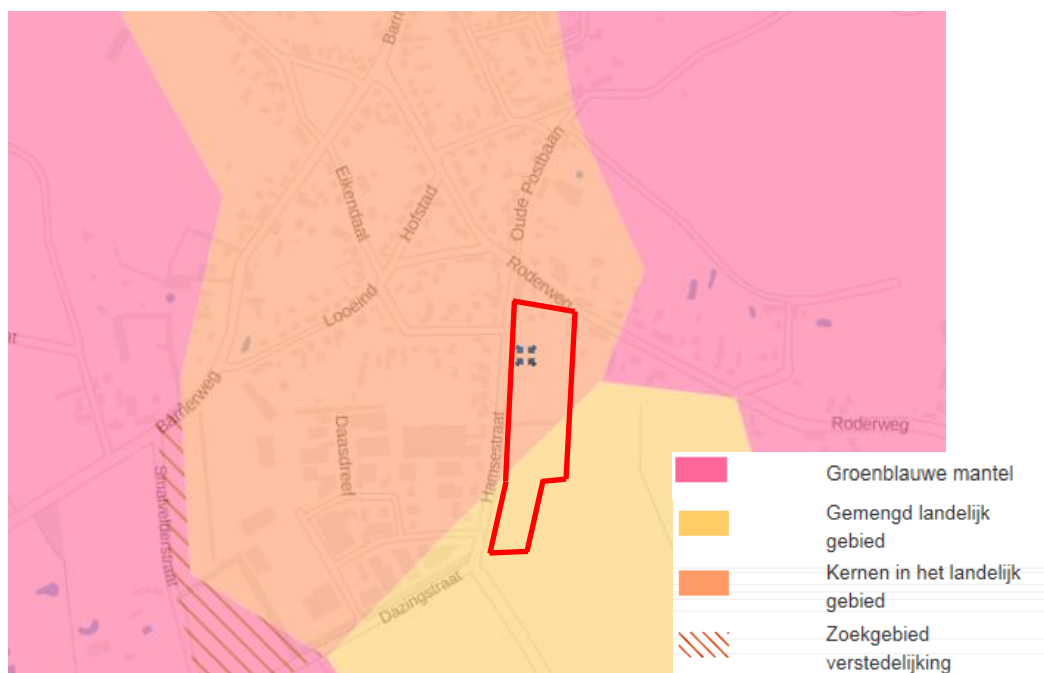
- de groenblauwe structuur;
- de infrastructuur;
- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur.

### **Doorwerking plangebied**

Het plangebied is gelegen binnen het stedelijk gebied (kern in het landelijk gebied) en gemengd landelijk gebied (zie figuur 3.1).

#### *Stedelijk gebied*

Hoewel het plangebied niet bepaald een stedelijk karakter heeft, ligt het plangebied op basis van de structuurvisie voor een gedeelte in het stedelijk gebied 'Kernen in het landelijk gebied'. In de kernen in het landelijk gebied kan gebouwd worden voor de eigen woningbehoefte. In dit geval is sprake van de uitbreiding in de vorm van een woonwerklocatie. Een substantieel deel van de woningbouwopgave dient in bestaand stedelijk gebied opgevangen te worden, waarvan sprake is met dit plan gezien de ligging in de structuurvisie.



Figuur 3.1: Globale ligging plangebied in structuurkaart (Bron: Structuurvisie Provincie Noord-Brabant)

### *Gemengd landelijk gebied*

Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. Uitzondering hierop zijn de primair agrarische gebieden, die door de gemeente zijn vastgelegd. Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruikruimte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. Er moet rekening gehouden worden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties. In dit geval gaat het om de ontwikkeling van woonwerkseenheden in het gemengd landelijk gebied aan de rand van de kern Liempde.

### **Conclusie**

De ontwikkeling van een woonwerklocatie aan de Hamsestraat te Liempde kan doorgang vinden op basis van de richting die wordt voorgeschreven in de structuurvisie.

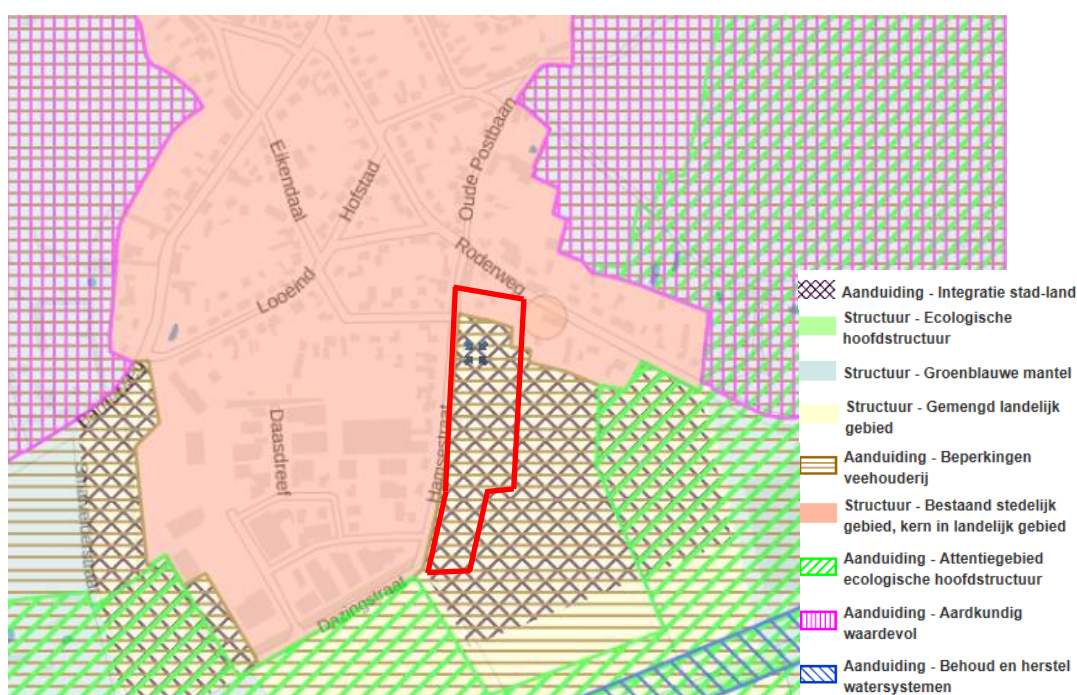
### **Verordening ruimte**

Op 19 maart 2014 is de Verordening ruimte 2014 in werking getreden. In de tussentijd is een gewijzigde versie van de Verordening ruimte 2014 vastgesteld op 10 juli 2015, welke op 15 juli 2015 in werking is getreden. Op 1 januari 2016 is de geconsolideerde versie op internet beschikbaar gesteld. In deze geconsolideerde versie is de gewijzigde Verordening ruimte die op 15 juli 2015 in werking is getreden (vastgesteld op 10 juli 2015) samengevoegd met enkele wijzigingen die in de loop der tijd hebben plaatsgevonden.

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen ten aanzien van ontwikkelingen, functies en waarden. De provincie heeft met de Verordening het provinciale grondgebied in verschillende zones, aangegeven door structuren en aanduidingen, opgedeeld.

### Doorwerking plangebied

Het plangebied valt voor het grootste gedeelte binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied' en een klein gedeelte binnen de structuur 'bestaand stedelijk gebied'. Daarnaast zijn ook de aanduidingen 'integratie stad-land' en 'beperkingen veehouderij' van toepassing op het plangebied. Dit betekent dat artikel 4.3 en artikel 7.1, 7.10 in samenhang met artikel 9.1 van toepassing zijn op onderhavige ontwikkeling. Daarnaast dient altijd voldaan te worden aan de algemene regels met betrekking tot de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.



Figuur 3.2: Ligging plangebied in Verordening ruimte 2014 (Bron: Provincie Noord-Brabant)

Een kleine strook aan de noordzijde van het plangebied is gelegen in het bestaand stedelijk gebied. De rest van het plangebied is gelegen in 'gemengd landelijk gebied'. Op basis van de provinciale verordening is in het buitengebied geen stedelijke ontwikkeling mogelijk, waaronder het toevoegen van nieuwe woonwkeenheden. Hiervoor gelden echter op basis van de Verordening een aantal uitzonderingen, zoals voor locaties die gelegen zijn in gebieden die aangeduid zijn als 'Integratie stad – land' (artikel 9.1 Verordening Ruimte 2014). Hierbij zijn de volgende voorwaarden opgenomen:

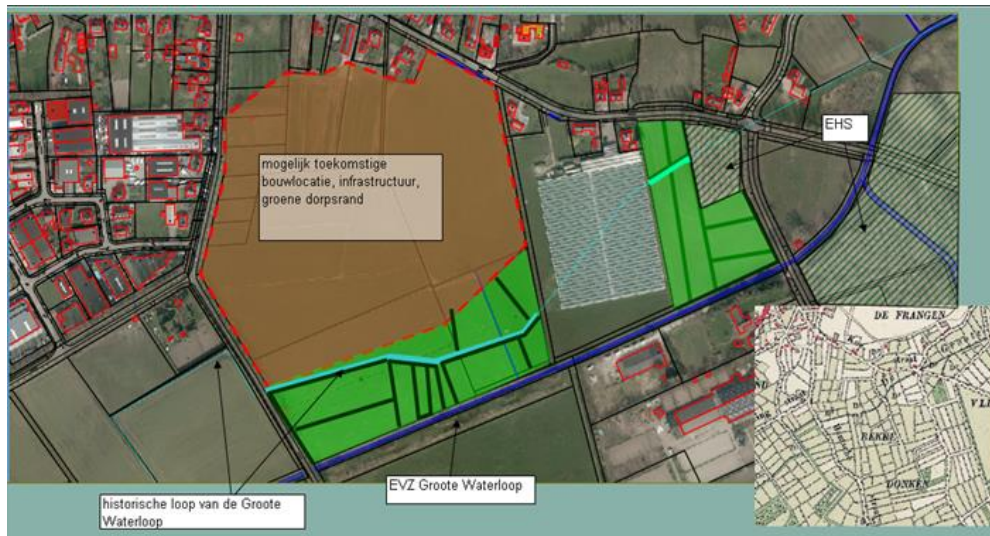
- De beoogde ontwikkeling moet in samenhang en evenredigheid geschieden met een groene en blauwe landschapsontwikkeling binnen de aanduiding 'Integratie stad-land' of in de naaste omgeving;

- De beoogde ontwikkeling mag geen betrekking hebben op een te ontwikkelen of een uit te breiden middelzwaar- en zwaar bedrijventerrein (zie hoofdstuk 5);
- De beoogde ontwikkeling moet aansluiten bij het bestaand stedelijk gebied of plaatsvinden in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing (zie hoofdstuk 2);
- Er dient bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de ontwikkeling rekening te worden gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleiding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken (zie hoofdstuk 2).

Belangrijke formulering in de Verordening ruimte 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. Het bestemmingsplan voor de ontwikkeling dient te borgen dat de gerealiseerde groene en blauwe landschapsontwikkeling behouden blijft. Daarbij wordt de ontwikkeling van een middelzwaar- en zwaar bedrijventerrein uitgesloten.

#### *Integrale gebiedsvisie*

In de Verordening ruimte wordt expliciet de ruimte geboden om tot maatwerkoplossingen te komen, afgestemd op de specifieke locatie. Ten behoeve van de juridisch-planologische procedure voor de woonwerklocatie Hamsestraat en de woningbouwontwikkeling Hamsestraat-Roderweg wordt een integrale visie in combinatie met een stedenbouwkundig plan opgesteld. Het betreft een integrale visie voor beide planontwikkelingen, welke gezamenlijk wordt opgesteld. Onderdeel van deze integrale gebiedsvisie is het project Grote Waterloop. De integrale gebiedsvisie zal in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen worden. In het bestemmingsplan 'Woonlocatie Hamsestraat-Roderweg' wordt de groen-blauwe landschapsontwikkeling voor beide projecten geborgd. Hierin wordt aangegeven hoe in (en direct rondom) het plangebied, de samenhangende ontwikkeling van de woonwerklocatie Hamsestraat en de woningbouwontwikkeling, de stedenbouwkundige inpassing en de landschapsontwikkeling beoogd is. Figuur 3.3 geeft een voorzet van de integrale gebiedsvisie. Met de eigenaren van de percelen zijn afspraken gemaakt over een bijdrage voor landschapsontwikkeling. De afspraken zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waardoor de investering is geborgd. Afgesproken is dat 1% van de uitgifteprijs wordt geïnvesteerd in de groen-blauwe landschapsontwikkeling.



Figuur 3.3: Voorzet integrale gebiedsvisie

### Conclusie

De integrale visie heeft tot doel het ontstaan van nieuwe kwaliteiten en/of versterken van bestaande landschapskwaliteiten in het landschap. Deze landschappelijke ontwikkeling wordt ook als zodanig in het ontwerpbestemmingsplan geborgd. Daarnaast wordt met de gesloten anterieure overeenkomsten met initiatiefnemers van de woonwerklocatie Hamsestraat geborgd dat vanuit dit initiatief een financiële bijdrage wordt geleverd aan het opstellen van de integrale visie en aan het realiseren van de groen-blauwe landschapsontwikkeling behorende bij woningbouwontwikkeling Hamsestraat-Roderweg. Hiermee wordt verzekerd dat de groen-blauwe landschapsontwikkeling ook daadwerkelijk (in voldoende mate en van voldoende kwaliteit) gerealiseerd wordt en behouden blijft. Er wordt voldaan aan de eerdergenoemde voorwaarden uit artikel 9.1, waarbij in het bijzonder aandacht en maatwerk is geleverd inzake de stedenbouwkundige inpassing en de groen-blauwe landschapsontwikkeling. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling van een bedrijf, categorie 1, is mogelijk op basis van artikel 9.1 en 7.10 van de Verordening ruimte.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### Structuurvisie Verfrissend Boxtel

In juli 2011 heeft de gemeenteraad van Boxtel de Structuurvisie Verfrissend Boxtel voor het gemeentelijk grondgebied vastgesteld. Hierin wordt een integrale visie gegeven op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. De visie bestaat ten eerste uit een Atlas, hierin wordt een inventarisatie van het huidige beleid gemaakt en een beschrijving van het huidige Boxtel gegeven. Vervolgens is een analyse gemaakt op vier integrale thema's: wonen en leven, beleven, ondernemen en verbinden. Daarop volgend 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 voorwaardenkkaart 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 omliggende 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. Deze ontwikkeling voorziet in een kleine uitbreiding aan de locatie Hamsestraat in de vorm van een woonwerklocatie. Het initiatief voorziet in een ontwikkeling als overgang tussen het bestaande bedrijventerrein Daasdonk en de toekomstige woningbouwlocatie Hamsestraat-Roderweg. De woonwerklocatie voorziet dus niet in de afronding van de kern Liempde.

### **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 11 woonwerkeenheden inpasbaar. De ontwikkeling past dan ook binnen deze strategische visie.

### **Nota Duurzame Ontwikkeling Boxtel 2009-2015 '100 stappen in een sprong naar duurzaamheid'**

Op 7 oktober 2008 heeft de raad de Nota duurzame ontwikkeling Boxtel 2009-2015 vastgesteld. Met deze nota wil het bestuur van de gemeente Boxtel, als gemeente een bijdrage leveren aan een wereld waarin de mens in voldoende mate kan voorzien in zijn eigen levensonderhoud met respect voor anderen en zijn natuurlijke leefomgeving. De bijdrage die Boxtel wil leveren betreft dus een wezenlijke verbetering in leefomgeving, in begrip en in balans tussen verschillende mensengroepen onderling, mens en natuur, mens en bedrijf én bedrijf en natuur.

Boxtel is hierbij zoekende naar het maximale wat ze binnen haar eigen mogelijkheden kan doen en wil dit ook realiseren. Deze globale doelstelling vereist een voortdurende dialoog met burgers, bedrijfsleven en maatschappelijke organisaties. Vanuit deze dialoog zal de nota worden aangescherpt.

De gemeente wil de acties realiseren in een periode tot en met 2015. Hierbij is de medewerking van burgers en bedrijven noodzakelijk. In grote lijnen wordt beschreven hoe aan duurzaamheid binnen de diverse beleidsvelden concreet invulling kan worden gegeven. Voorbeelden en actiepunten worden aangedragen die in het specifieke beleid kunnen worden toegepast. De nota geeft deze hoofdlijnen voor het beleid in principe aan voor een beperkte periode. Gegeven de technologische ontwikkelingen en de wenselijke tijd om actiepunten uit te voeren wordt uitgegaan van een periode tot en met 2015.

De nota bestaat uit twee delen. In deel A wordt beschreven hoe de gemeente zelf duurzaam onderneemt. In deel B worden de processen, werkwijzen en middelen van de gemeente als overheidsorgaan beschreven. Achtereenvolgens komen hierbij aan de orde: ruimtelijke plannen, cultuur en maatschappij (met hierin de sociale aspecten van duurzaamheid), duurzaam bouwen, wonen en ondernemen en tenslotte natuur en recreatie. Aangegeven is dat ruimtelijke plannen onder andere in gaan op bereikbaarheid, beeldkwaliteit, veiligheid, kwaliteit en cultuurhistorie. Waar mogelijk worden aspecten als veiligheid en woonkwaliteit verhoogd door het nemen van adequate en duurzame maatregelen. Groenvoorzieningen, speel- en ontspanningsvoorzieningen, maar ook milieukwaliteitsbeheer (bodem, water, lucht) zijn hierbij belangrijk en hebben directe weerslag op de mentale en fysieke gezondheid van de burgers.

Het streven van Boxtel is om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de biodiversiteit te bevorderen. Dit kan onder meer door de aanplant van streekeigen bomen en struiken in de eigen gemeente en de ontwikkeling van ecologische verbindingszones – stepstonefuncties, bomenrijen, poelen, etc. Bij de ruimtelijke plannen wordt de handhaving of verhoging van de biodiversiteit standaard beschreven door middel van concrete maatregelen.

Ruimtelijke plannen geven kaders aan voor (duurzaam) ondernemen. Daar waar ondernemers in eerste instantie streven naar continuïteit en daarmee ook winst zal evenwicht gevonden moeten worden met de natuur en milieuwaarden en maatschappij. De ruimtelijke plannen laten daarom indien mogelijk en relevant de mogelijkheid open voor alternatieve vormen van energieopwekking (Duurzame energie). Duurzaamheid wordt in de volgende thema's uitgewerkt:

- Flora en fauna
- Water
- Energie
- Leefmilieu

## Conclusie

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

Met het oog op de ambitie van de gemeente om in 2040 een energie neutrale samenleving te hebben bereikt en de EPC aanscherping naar bijna nul in 2020, beoogt de gemeente om al zoveel mogelijk energie neutrale woningen te realiseren. Tot op heden werd in beleid in ieder geval GPR ambitie van gemiddeld een 7,5 voor alle thema's toegepast. Hiernaast wordt een minimum eis voor een score van een 7 in het thema energie en het thema woonkwaliteit vastgelegd. Een hogere score wordt met de eerdergenoemde ambitie om energieneutraal te zijn aangeraden. Aanbevolen wordt dusdanig te verkavelen dat optimaal gebruik gemaakt wordt van passieve en actieve zonne-energie. Passief is bijvoorbeeld door opwarming door de zon van een woning. Voorbeelden van het actief benutten van zonne-energie zijn zonnepanelen voor elektriciteitsopwekking en zonneboilers voor warmwater.

### *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.

## 4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING

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'. Twee verkennende archeologische onderzoeken zijn uitgevoerd voor deze locatie. De conclusies van deze onderzoeken zijn opgenomen in deze toelichting. Voor de complete rapporten wordt verwezen naar de bijlage.

#### Conclusie

##### *Verkendend archeologisch onderzoek percelen 575 en 576*

Op basis van het onderzoek dat is uitgevoerd in 2008 voor de percelen 575 en 576 (sectie G, kadastrale gemeente Liempde), is een lage verwachting voor het aantreffen van onverstoord archeologische waarden toegekend. Uit het veldonderzoek bleek dat het plangebied grotendeels in een relatief nat gebied ligt, waardoor het zuidelijke deel van het plangebied in het verleden weinig geschikt is geweest voor bewoning. Het noordelijke deel was grotendeels licht verstoord. Er werden geen relevante archeologische indicatoren aangetroffen. Op basis van deze gegevens wordt aan het plangebied een lage verwachting voor het aantreffen van onverstoord archeologische waarden toegekend. Er wordt geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. Het rapport is in mei 2009 beoordeeld door de seniorarcheoloog van Den Bosch. Hij onderschrijft het advies waardoor

het advies kan worden omgezet in een gemeentelijk selectiebesluit. De onderzochte percelen worden dan ook vrijgegeven.

#### *Verkennd archeologisch onderzoek percelen 593, 594, 595, 3066, 3176 en 3252*

Voor de andere percelen, de percelen 3252, 593, 594 en 595 (kadastraal bekend als sectie B, gemeente Liempde) is in juli/augustus 2016 een verkennend archeologisch bodemonderzoek uitgevoerd.

Bodemkundig gezien is sprake van een geroerd humeus dek (Ap-horizont) direct op weinig veranderd en afgetopt uitgangsmateriaal (C-horizont). Ook de top van de C-horizont is geroerd, want in veel boringen is materiaal uit dit pakket opgewerkt en vermengd met de bovenliggende A-horizont. Omdat de bodem bijna volledig blijkt omgezet tot in de top van de C-horizont, en juist op dat niveau de eventuele aanwezige archeologische resten worden verwacht, wordt de middelhoge verwachting voor intacte resten uit het laat-paleolithicum tot en met de nieuwe tijd bijgesteld naar laag.

De bodem van het plangebied kan niet conform de bodemkaart als een hoge zwarte en-keerdgrond worden beschouwd, maar er lijkt sprake van een beeekeerdgrond. Dit beeld past bij de relatief lage ligging van het gebied en het gebruik ervan als weiland. Dit bodemtype duidt er op dat de bodem altijd te nat is geweest en derhalve minder of niet geschikt is voor bewoning. Dit wordt ondersteund door het gebruik van het plangebied als weiland, de hoge grondwaterstand en de roestvorming relatief hoog in het boorprofiel.

Met het uitgevoerde bureauonderzoek en verkennend booronderzoek kan geconcludeerd worden dat gezien de landschappelijke ligging (laag) en de bodemkundige samenstelling (beeekeerdgronden), geen vervolgonderzoek uitgevoerd hoeft te worden. Het plangebied kan worden vrijgegeven voor het aspect van archeologie. Bij de eerstvolgende herziening van de beleidskaart archeologie zal de archeologische waardering van het plangebied dan ook verwijderd kunnen worden.

Vanuit het aspect archeologie zijn 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 klein gedeelte van de Hamsestraat 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. De ontwikkeling van de woonwerklocatie heeft geen invloed op de lintbebouwing aan de Roderweg en deze cultuurhistorische waarden.

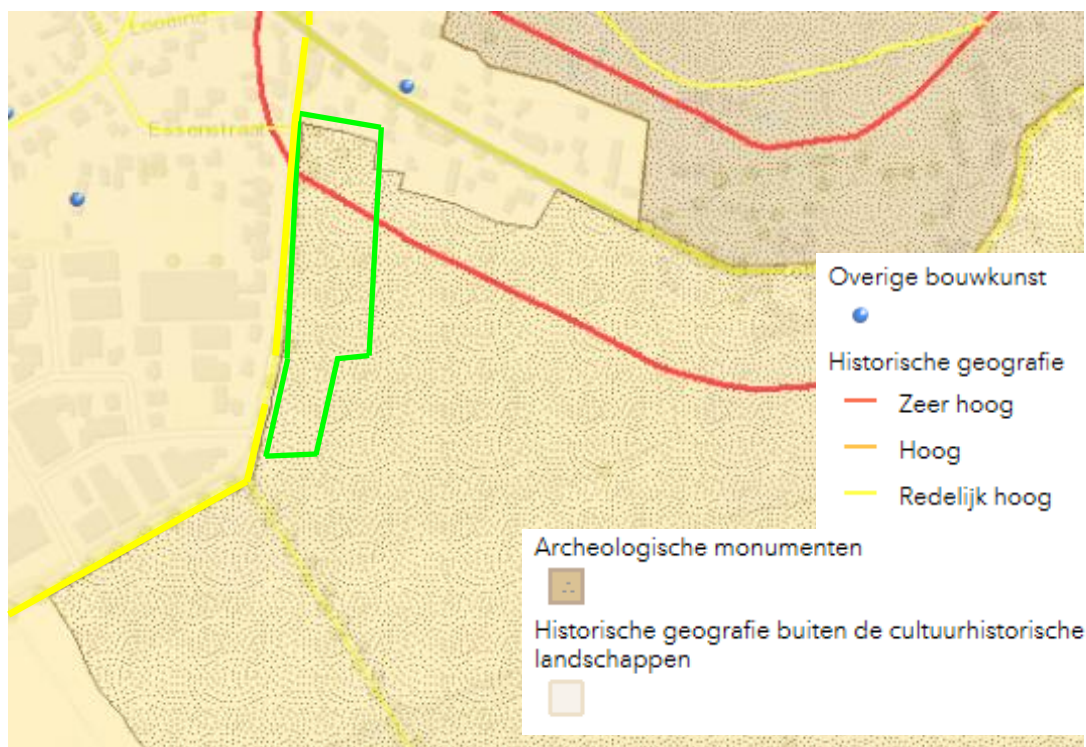
- *Historische geografie, redelijk hoog (gele lijn ter plaatse van de Hamsestraat in figuur 4.1).*

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 woningen worden op ruime afstand, namelijk 11 meter, van de Hamsestraat gesitueerd. Met deze afstand tot de weg wordt aangesloten bij de afstand die wordt aangehouden aan de westzijde van de Hamsestraat. Op deze manier wordt de cultuurhistorische 'lijn' niet beschadigd.

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

De Hamsestraat 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 versterking door daar waar mogelijk de dragende structuren van de regio in samenhang verder te ontwikkelen. Het plangebied vormt een overgang tussen het bedrijventerrein Daasdonk in de kern Liempde en de toekomstige woningbouwlocatie Hamsestraat-Roderweg. Hiermee wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht met bestaande (en toekomstige) functies en structuren.



Figuur 4.1: Globale ligging plangebied (groen omlijnd) cultuurhistorische waarden (Bron: Provincie Noord-Brabant)

## Conclusie

Uit bovenstaande analyse blijkt dat ter plaatse van het plangebied cultuurhistorische waarden aanwezig zijn, maar dat die niet worden aangetast door de woonwkeenheden 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.

## 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.

### **Flora- en faunawet**

Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is op 11 mei 2016 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 de bijlage.

### **Conclusie**

- Diverse algemeen beschermde grondgebonden zoogdieren (mol, konijn, veldmuis etc.) kunnen van het plangebied gebruik maken. Voor de genoemde soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor geldt echter wel de algemene zorgplicht.
- Er zijn waarnemingen bekend van het voorkomen van eekhoorn, steenmarter, das, boomarter en waterspitsmuis uit de directe omgeving. Voor eekhoorn, das, steenmarter en boomarter is het plangebied niet geschikt. Negatieve effecten op grondgebonden zoogdieren zijn uitgesloten.
- Uit het plangebied en/of omgeving zijn waarnemingen bekend van verschillende soorten vleermuizen. Het is niet aannemelijk dat de houtwallen binnen het noordelijk gedeelte van het plangebied blijven behouden. Indien deze houtwallen verdwijnen gaat er echter geen essentiële vliegroute verloren. Negatieve effecten op vleermuizen zijn hiermee uitgesloten.
- Binnen het plangebied zijn enkele broedende vogels te verwachten in de bomen, plantsoenen en hagen. Door werkzaamheden in de directe omgeving van de (vrijstaande) bomen, houtwallen en opgaande begroeiing kan er verstoring van broedende vogels plaatsvinden. Door werkzaamheden buiten de broedperiode (als broedseizoen kan de periode tussen half maart en half juli globaal worden aangehouden) uit te voeren dan wel te starten, wordt de kans op negatieve effecten geminimaliseerd. Indien op een locatie geen bewoonde nesten, broedende of nestelende vogels aanwezig zijn, mogen ook tijdens het broedseizoen werkzaamheden worden uitgevoerd. Het is dan wel vereist dat voor aanvang van werkzaamheden het opgaande groen geïnspecteerd wordt op aanwezige bewoonde nesten, legsels of nestjongen en, indien deze aanwezig zijn, de werkzaamheden uit te stellen tot nadat de jongen zijn uitgevlogen.
- Met het ontwikkelen van het plangebied zou mogelijk leefgebied verloren kunnen gaan van enkele vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten. Voor huismus zal echter binnen het plangebied geschikt leefgebied ontstaan en behouden blijven. Voor buizerd en overige soorten roofvogels, ransuil en roek blijft in de omgeving voldoende (alternatief) foerageergebied voorhanden. Negatieve effecten voor vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten zijn uitgesloten.
- Negatieve effecten op de uit de omgeving bekende kamsalamander worden binnen het plangebied uitgesloten, wegens het ontbreken van takkenstapels, bladhopen of andere mogelijke overwinteringsplekken en overig geschikt habitat voor de kamsalamander.

- Binnen het plangebied kan een zwervend exemplaar van een algemene amfibiesoort (niet worden uitgesloten. Voor soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Wel geldt hiervoor de algemene zorgplicht.
- Binnen het plangebied zijn geen zwaardere beschermde soorten vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, vogels, vissen, reptielen, amfibieën en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.
- 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.

### **Natuurbeschermingswet 1998**

Vanuit de Natuurbeschermingswet 1998 (Nb-wet 1998) is het noodzakelijk om aan te tonen dat geen sprake is van een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Kampina & Oisterwijkse Vennen ligt op ongeveer 5,5 kilometer afstand. Gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied en de aard van de ontwikkeling zijn significante effecten met betrekking tot licht, geluid, trillingen en dergelijke op voorhand uitgesloten. Een aandachtspunt hierbij is stikstofdepositie. Een stikstofdepositieberekening is daarom uitgevoerd met Aeries Calculator om aan te tonen dat er geen significante effecten te verwachten zijn. De uitkomst van deze berekening is als bijlage opgenomen in dit bestemmingsplan. De hoogst berekende bijdrage is 0,01 mol/N/ha/jaar. Deze bijdrage is vrijgesteld van vergunings- en/of meldingsplicht waardoor voor dit plan geen aanspraak hoeft te worden gemaakt op gereserveerde ontwikkelingsruimte in het Programma Aanpak Stikstof (PAS). In de planvorming hoeft derhalve verder geen rekening gehouden te worden met de Natuurbeschermingswet.

### **Conclusie**

Wat betreft de Flora – en faunawet en de Natuurbeschermingswet zijn er geen belemmering voor het plangebied.

## **4.3 Waterparagraaf**

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

### *Beleidskader*

#### Gemeentelijk beleid

De 'Watervisie Boxtel' d.d. 2 maart 2010 geeft een eenduidige visie op water (exclusief drinkwater). De watervisie dient als een algehele overkoepelende visie voor de uitwerking van maatregelen op gebied van water en riolering.

In de 'Watervisie Boxtel' is aangegeven dat de gemeente Boxtel voor het omgaan met afvalwater in het kader van de bescherming van het milieu belang hecht aan de navolgende voorkeursvolgorde:

1. Afvalwaterstromen zo veel mogelijk gescheiden houden, tenzij het niet-scheiden geen
2. nadelig effect heeft op het beheer;
3. Afvalwater en hemelwater doelmatig her te gebruiken, zonodig voorgezuiverd of geborgen;
4. Het vasthouden en bergen van hemelwater, zonder nadelig effect van wateroverlast;
5. Hemelwater terug in de bodem of op het oppervlaktewater te brengen, tenzij nadelige effect ontstaat voor het milieu;
6. Afvalwater transporteren naar de zuivering.

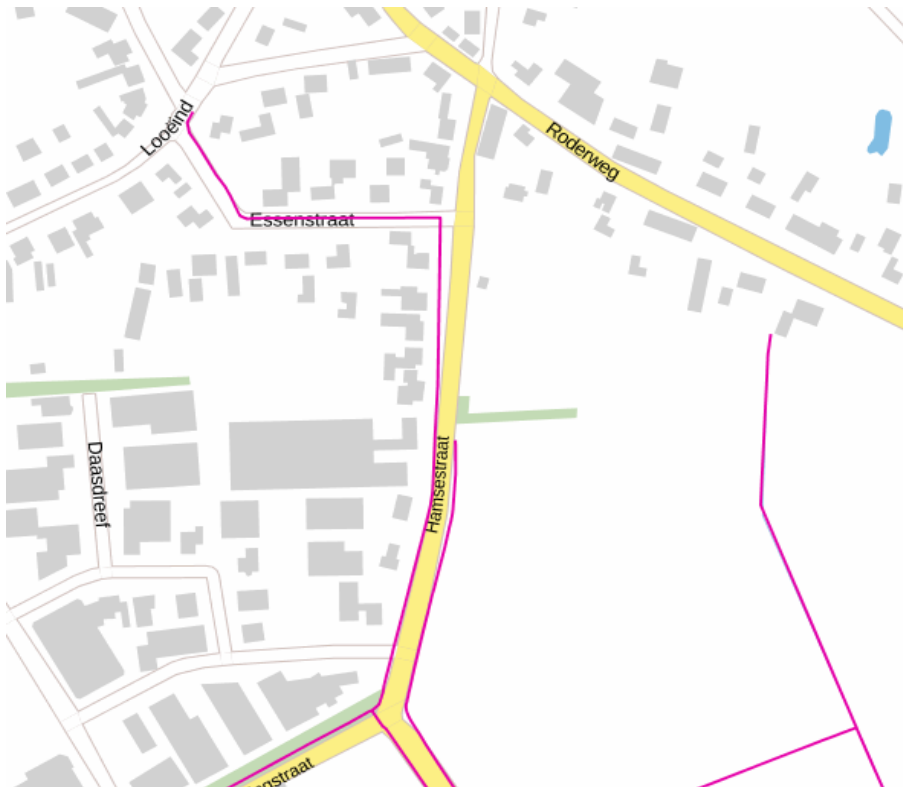
De gemeente Boxtel streeft naar een robuust systeem voor de verwerking van hemelwater op de lange termijn. Dit kan plaatsvinden met transport naar het oppervlakte water of in de bodem naar het grondwater. Het afvalwater en hemelwater dienen daartoe bij de bron te worden gescheiden en afzonderlijk te worden getransporteerd of verwerkt.

#### Beleid waterschap

Het waterschap De Dommel is verantwoordelijk voor de waterkwantiteit en –kwaliteit in het plangebied. De bestaande riolering in de omgeving van het plangebied is in beheer en eigendom van de gemeente Boxtel.

Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun keuren geharmoniseerd, genaamd "Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabants waterschappen". Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

In de Keur heeft de watergang die ten westen van het plangebied ligt status van een B-watergang (figuur 4.2). Het plangebied valt niet in een waterbeschermingszone.



Figuur 4.2: Ligging plangebied in vigerende legger (Bron: Waterschap De Dommel)

#### *Watervisie Boxtel 2010-2020*

Het waterbeleid van de gemeente Boxtel is vastgelegd in de Watervisie Boxtel uit 2010-2020 en het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2010-2014. De visie dient het algemene kader te geven om de hoofddoelstellingen te bereiken, te weten:

- het beschermen van de volksgezondheid;
- het behouden;
- van de goede leefomgeving;
- het beschermen van het milieu en de natuur.

Daarbij zijn vijf thema's van belang: veiligheid, water bewaren, schoon water, water als waarde en samenwerking/communicatie. Kort samenvattend dient de planontwikkeling hydrologisch neutraal te worden ontwikkeld waarbij de afwegingsstappen; 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer' dienen te worden doorlopen voor de verwerking van het regenwater. Bij de verwerking van regenwater geldt het principe; 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' vanuit het waterschap.

#### *Watertoets*

De watertoets bewaakt de waterkwaliteit en waterkwantiteit bij ruimtelijke plannen. De toets is verplicht voor ruimtelijke ontwikkelingen, waarin 'waterbelangen' spelen. In een waterparagraaf wordt uitgelegd hoe wordt omgegaan met water. Hierover brengt het waterschap een 'wateradvies' uit. Bij de uitvoering van het plan moet hier rekening mee worden gehouden.

#### **Samenwerking met de waterbeheerder**

De waterparagraaf wordt door de gemeente voorgelegd aan het waterschap De Dommel.

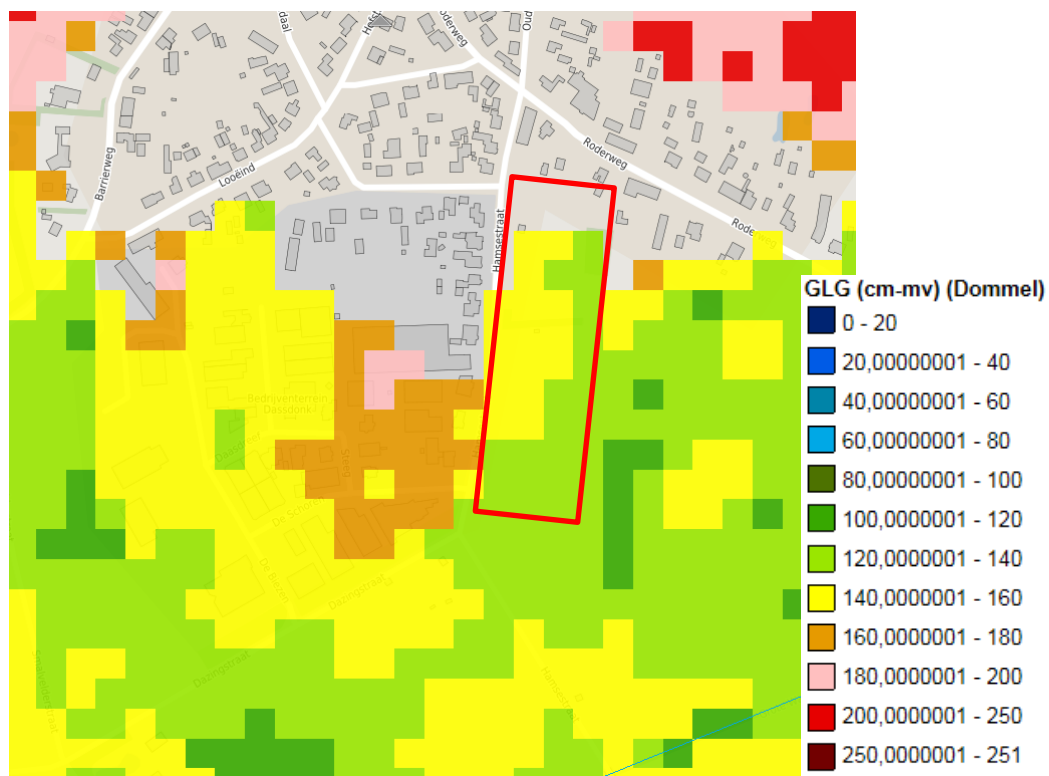
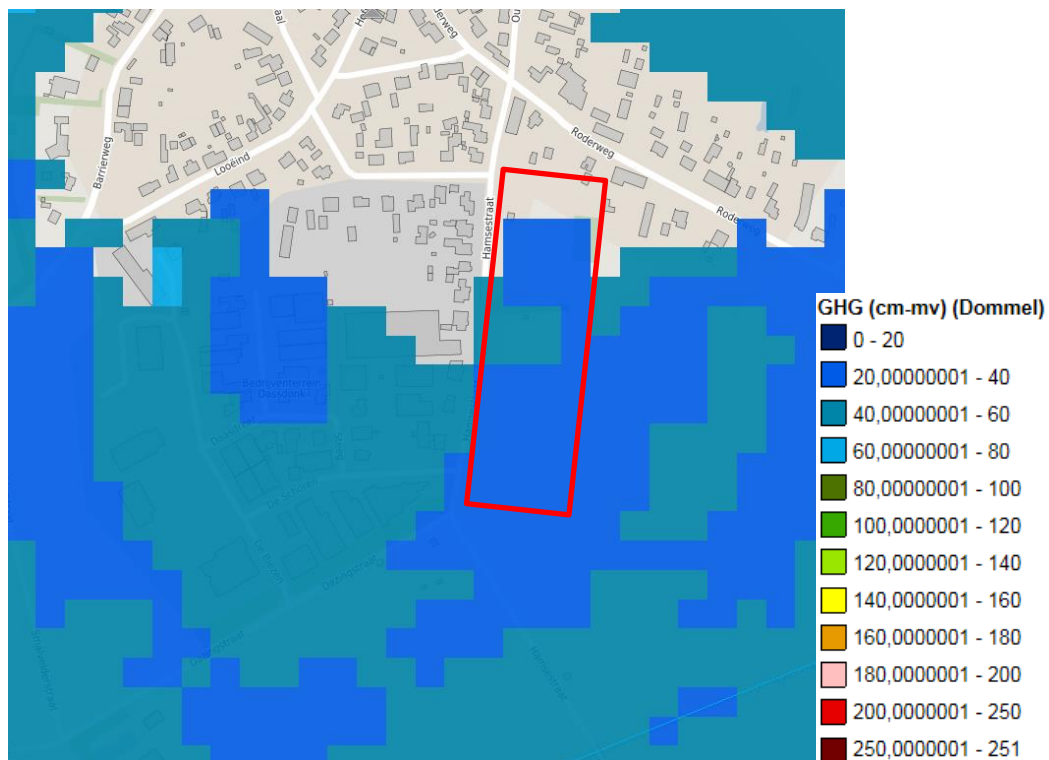
#### **Kenmerken huidige watersysteem**

Het plangebied is gelegen in het buitengebied tegen de kern Liempde. In de huidige situatie heeft het plangebied een agrarische bestemming en is in gebruik als grasland. Er is geen verharding aanwezig.

#### *Bodem en grondwater*

De bodem in het plangebied is aangeduid als eerdgrond, voedselrijk vochtig tot droog. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) op ca. 20 – 60 cm beneden maaiveld te verwachten is. De Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) ligt op ca. 120-160 cm beneden maaiveld (zie ook figuur 4.3).

Het plangebied is gelegen in een 'soms kwelgebied'. Infiltratie van hemelwater is derhalve geen optie voor eventuele hemelwaterverwerking. Op en nabij het plangebied is geen grondwateroverlast bekend.



Figuur 4.3: Geldende GHG en GLG voor het plangebied (Bron: Wateratlas Provincie Noord-Brabant)

Het plangebied bevindt zich niet binnen een (grond)waterbeschermingsgebied. Er zullen geen industriële verontreinigende activiteiten worden ontplooid. Voor zover bekend bevindt zich op en in de directe omgeving van het plangebied geen (geval van een) ernstige grondwaterverontreiniging. Het risico op een eventuele grondwaterverontreiniging is bij het huidige en toekomstige gebruik dan ook minimaal.

#### *Afvalwater*

De woonwerklocatie wordt aangesloten en afgekoppeld op het gemeentelijk vrij-verval riool. Het afvalwater wordt verzameld en verpompt naar de RWZI in Boxtel.

#### *Nieuw verhard oppervlakte*

In de huidige situatie is geen verhard oppervlak aanwezig in het plangebied. Voor de gewenste situatie wordt uitgegaan van een toename van 7.950 m<sup>2</sup> verharding. Deze toename is gebaseerd op de volgende berekening:

- Bedrijfsbebouwing ((3\*300)+(8\*400)=) 4.100 m<sup>2</sup>;
- Bedrijfswoningen met een inhoud van 900 m<sup>3</sup> (11\*150=) 1.650 m<sup>2</sup>;
- Bijgebouwen (11\*150=) 1.650 m<sup>2</sup>;
- Bestrating (o.a. in-/uitrit) (11\*50=) 550 m<sup>2</sup>.

De algemene regels van de Keur 2015 van Waterschap De Dommel schrijven voor dat wanneer een toename van verhard oppervlak tussen de 2.000 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> plaatsvindt compenserende maatregelen getroffen dienen te worden om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. De (minimale) compensatie wordt bepaald met onderstaande rekenregel: Benodigde compensatie (in m<sup>3</sup>)= toename verhard oppervlak (in m<sup>2</sup>) \* gevoeligheidsfactor \* 0,06 (in m).

Dit betekent dat de volgende hoeveelheid gecompenseerd dient te worden: 7.950 \* 1 \* 0,06 = 477 m<sup>3</sup> benodigde compensatie.

Bij het treffen van voorzieningen voor de benodigde compensatie dient aan de volgende eisen voldaan te worden:

- De bodem van de voorziening ligt boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG);
- De afvoer uit de voorziening vindt plaats via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater. Wanneer een afvoerconstructie wordt toegepast dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- Daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn om beschadiging van het oppervlaktewaterlichaam te voorkomen.

Voor de te treffen compenserende maatregelen zal een plan worden uitgewerkt in overleg met de initiatiefnemers, het Waterschap De Dommel en de gemeente. De uitwerking zal worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

## 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.

Het plangebied bestaat uit 11 percelen. Voor de verschillende percelen is door verschillende bureaus een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In deze paragraaf worden de conclusies van deze onderzoeken vermeld. De complete bodemonderzoeken zijn opgenomen als bijlage.

### Conclusie

#### *Verkennend bodemonderzoek percelen 593, 594 en 595*

In januari 2006 is voor de percelen 593, 594 en 595 (sectie B, gemeente Liempde) een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van de Nota bodembeleid geldt een geldigheid van 5 jaar voor onverdachte locaties. Hier kan gemotiveerd worden afgeweken. Dit onderzoek is nog voldoende actueel, omdat de inrichting en het gebruik van dit deel van het plangebied niet is veranderd en er geen activiteiten binnen dit deel van het plangebied hebben plaatsgevonden. In de grond en het grondwater worden geen van de onderzochte stoffen in concentraties boven de betreffende streefwaarden/detectielimiet aangetoond. Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de toekomstige nieuwbouw. Daarnaast is de grond te classificeren als 'schone grond'.

#### *Verkennend bodemonderzoek percelen 575 en 576*

In augustus 2008 is een bodemonderzoek uitgevoerd voor de middelste percelen gelegen aan de Hamsestraat ong. (kadastraal bekend als sectie G, gemeente Liempde, perceelnummers 575 en 576). Ook voor dit deel van het plangebied geldt dat dit onderzoek nog voldoende actueel is, omdat de inrichting en het gebruik van dit deel van het plangebied niet is veranderd en er geen activiteiten binnen dit deel van het plangebied hebben plaatsgevonden. Vervolgonderzoek naar de licht verhoogde concentraties in de grond en het grondwater wordt niet zinvol geacht. De kwaliteit van de grond kan bij afvoer beper-

kingen opleveren ten aanzien van hergebruik, omdat dan veelal andere normen gelden. Voor het elders toepassen van de grond gelden de regels zoals die zijn vastgelegd in het Besluit bodemkwaliteit.

#### *Verkennd bodemonderzoek percelen 3066, 3176 en 3252*

In juni 2016 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op een locatie gelegen aan de Hamsestraat te Liempde voor de percelen 3066, 3176 en 3252 (kadastraal bekend sectie B, gemeente Liempde). Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met lood. In de ondergrond zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met barium en zink. De resultaten van het bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling. De aangetroffen lichte verontreiniging in de bovengrond kunnen wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Het grondwater van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

#### **Conclusie**

Naar aanleiding van de verkennend bodemonderzoeken kan geconcludeerd worden dat vanuit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen bestaan. Daarnaast zijn de uitgevoerde onderzoeken nog voldoende actueel, omdat de inrichting en het gebruik van het plangebied niet zijn veranderd en er geen activiteiten binnen het plangebied hebben plaatsgevonden. 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).

### *Drie 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.

### *Woonwerklocatie*

Omdat de woonwerklocatie gelegen is direct grenzend aan een bedrijventerrein is het van belang te onderzoeken of ter plaatse van de woonwerklocatie een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en er voldoende rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de bedrijven op het bedrijventerrein. Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan is onderzocht of het mogelijk is de woonwerklocatie te ontwikkelen. Het haalbaarheidsonderzoek is gepresenteerd aan betrokkenen. Naar aanleiding van de reacties van betrokkenen is het akoestisch onderzoek, dat onderdeel uitmaakt van het haalbaarheidsonderzoek, aangepast. In deze paragraaf is hiermee rekening gehouden.

Het haalbaarheidsonderzoek en de laatste versie van het akoestisch onderzoek zijn opgenomen in de bijlage.

Het plangebied bevindt zich ten zuidoosten van de kern Liempde. Ten noorden en westen van het plangebied bevinden zich woningen en bedrijven (bedrijventerrein Daasdonk, maximale milieucategorie 3.2). Ten oosten en ten zuiden bevinden zich gronden die te typeren zijn als rustig buitengebied. Op het bedrijventerrein Daasdonk zijn veel bedrijfswoningen aanwezig. De bedrijfswoningen liggen op zeer korte afstand van naburige bedrijven. Het plangebied kan door het karakter van het plan, namelijk een woonwerklocatie, in samenhang met de omgeving (bedrijventerrein Daasdonk) aangemerkt worden als *gemengd gebied*. Dit betekent dat de bedrijvenlijst zoals opgenomen in bijlage 1 van de VNG-publicatie van toepassing is, waarbij de richtafstanden 1 afstandsstap verkleind mogen worden. Voor bedrijven met milieucategorie 3.2 geldt een richtafstand tot milieu-gevoelige bestemmingen van 50 meter.

De woonwerklocatie is gelegen binnen een afstand van 50 meter van de bedrijven gelegen op Daasdonk. Er wordt dus niet voldaan aan de voorwaarde voldoende dat er voldoende afstand wordt gehouden. Dit betekent dat onderzocht moet worden wat de daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten zijn om te kunnen beoordelen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en of de bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Door DPA Cauberg-Huygen<sup>3</sup> is onderzocht wat de geluidsbelasting is ter plaatse van de woonwerklocatie.

#### *Akoestisch onderzoek*

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd volgens het stappenplan, zoals opgenomen in bijlage B3.5 van de VNG-publicatie met een aanvullende beoordeling aan de grenswaarden conform het Activiteitenbesluit. Bij de uitvoering van het akoestisch onderzoek is voor de woonwerklocatie uitgegaan van het omgevingstype *gemengd gebied* en van de maximale planologische ruimte voor de bedrijven op bedrijventerrein Daasdonk.

De maximale planologische ruimte is berekend. Uit het akoestisch onderzoek volgt dat de 50 dB(A) contouren van de bedrijven over het plangebied zijn gelegen. Het realiseren van een woonwerklocatie is daarmee niet zondermeer mogelijk.

#### Beoordeling per bedrijf

Omdat de 50 dB(A) contouren van de bedrijven over het plangebied heen liggen is conform stap 2 (bijlage B3.5 van de VNG-publicatie) per bedrijf beoordeeld of aan de grenswaarden van stap 2 kan worden voldaan.

#### Grenswaarden stap 2: gemengd gebied

- 50 dB(A) langtijdgemiddelde beoordelingsniveau L<sub>Ar,LT</sub> (etmaalwaarde);
- 70 dB(A) maximale geluidniveaus L<sub>Amax</sub> (etmaalwaarde);
- 50 dB(A) verkeersaantrekkende werking (etmaalwaarde).

<sup>3</sup> DPA Cauberg-Huygen, Notitie 20140510-07, Akoestisch onderzoek "woon-werk locatie" aan de Hamsestraat te Boxtel, 1 juli 2015

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat de 50 dB(A) contour van het bedrijf Hamsestraat 16A/B over een deel van het plangebied is gelegen. Er wordt voor dit deel van plangebied niet voldaan aan de grenswaarde van stap 2 voor gemengd gebied. De 50 dB(A) contouren van de overige individuele bedrijven bevinden zich buiten het plangebied. Om de grenswaarde op alle percelen te respecteren moet de bebouwing op een minimale afstand van 11 meter van de perceelgrens worden gerealiseerd. Voor de bedrijven legt de woonwerklocatie ten aanzien van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau geen beperking op.

De gecumuleerde geluidbelasting is binnen het plangebied lager dan 55 dB(A). Hiermee is ter plaatse van de woonwerklocatie sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### Maximale geluidniveaus

De voor de woonwerklocatie relevante maximale geluidniveaus worden veroorzaakt door de vrachtauto's op de grens van de inrichting. Uit de berekeningsresultaten volgt dat in de avond- en nachtperiode de grenswaarde uit het Activiteitenbesluit bij bestaande woningen wordt overschreden als gevolg van vrachtverkeer. Vrachtverkeer is in de avond- en nachtperiode niet toelaatbaar, omdat hier de vigerende geluidvoorschriften worden overschreden. In de dagperiode wordt voldaan aan de toetsingswaarde. In het Activiteitenbesluit zijn de maximale geluidniveaus ten gevolge van laden en lossen uitgesloten van toetsing.

Als gevolg van het vrachtverkeer op de inrit (binnen het bedrijfskavel) bedraagt het maximaal geluidniveau (piek) in de dagperiode op 11 meter binnen het plangebied ten hoogste 71 dB(A). Hiermee wordt de in stap 2 van de VNG-publicatie opgenomen grenswaarde van 70 dB(A) overschreden. De grenswaarde van 70 dB(A) (stap 3) exclusief piekgeluiden door vrachtverkeer wordt niet overschreden. De grenswaarde van 75 dB(A) kan toegepast worden, omdat het nieuw te realiseren woningen betreft waarbij met een standaard gevelwering van 20 dB volgens het Bouwbesluit aan de binnengrenswaarde van 55 dB(A) etmaalwaarde wordt voldaan.

In het Activiteitenbesluit zijn maximale geluidniveaus als gevolg van laad- en losactiviteiten in de dagperiode van toetsing uitgezonderd en vormt in dat kader geen belemmering. Worden maximale geluidniveaus vanwege laad- en losactiviteiten en bijbehorend vrachtverkeer ten behoeve van de beoordeling van het woon- en leefklimaat wel beschouwd dat blijken deze niveaus tijdens de dagperiode 71 dB(A) te bedragen. Voor zover het laden- en lossen op de openbare weg (buiten de inrichting) door de gemeente wordt toegestaan bedraagt het maximaal geluidniveau ten hoogte 74 dB(A). Deze niveaus zijn niet hoger dan grenswaarden voor de dagperiode zoals opgenomen in de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening en het Activiteitenbesluit. Akoestisch gezien is hiermee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Om in de avondperiode geen belemmering voor het bedrijf Hamsestraat 16A/B te vormen zijn maatregelen nood-

zakelijk voor de vijf meest zuidelijk gelegen kavels. Om aan de grenswaarde van 65 dB(A) in de avondperiode te kunnen voldoen zouden de woonwerkeenheden op 31 tot 37 meter afstand gebouwd moeten worden. Dit is geen reële optie. Een reële optie is om de gevel van de verdieping van deze woningen als dove gevel uit te voeren.

#### Verkeersaantrekkende werking

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat voor alle beschouwde bedrijven de streefwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde ter plaatse van de grens van het plangebied gerespecteerd wordt. De verkeersaantrekkende werking legt daarmee geen beperking op aan de bestaande bedrijven.

#### **Conclusie**

Door middel van een akoestisch onderzoek is aangetoond dat er ter plaatse van de woonwerklocatie aan de Hamsestraat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden en dat de bestaande bedrijven niet worden belemmerd of ingeperkt worden in hun bedrijfsactiviteiten. De haalbaarheid is aangetoond voor het milieuaspect geluid. Het haalbaarheidsonderzoek is gepresenteerd aan de betrokkenen. Naar aanleiding van de reacties van betrokkenen is het akoestisch onderzoek aangepast. De conclusie van het aangepaste onderzoek is dat met inachtneming van een minimale afstand van 11 meter tussen de bedrijfsbestemming en de gevels van de woonwerkeenheden en het toepassen van een dove gevel op de bovenverdieping van de vijf meest zuidelijke percelen een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd kan worden. Bij de stedenbouwkundige schets is hiermee rekening gehouden. Daarnaast is dit vertaald in de regels en op de verbeelding.

Naast het aspect geluid moeten ook andere milieuaspecten (geur, stof en gevaar) betrokken worden. Op bedrijventerreinen zoals Daasdonk zijn de andere milieuaspecten ondergeschikt aan het aspect geluid en geeft het aspect geluid over het algemeen de grootst aan te houden afstand aan en is voldoende aangetoond dat er ter plaatse van de woonwerklocatie aan de Hamsestraat een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden.

## **4.6 Geurhinder**

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de omgevingsvergunning milieu, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv is bedoeld om mensen te beschermen tegen geuroverlast vanuit veehouderijbedrijven. In principe bepaalt de Wgv de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven op het gebied van geurbelasting. In de Wgv wordt alleen de ontwikkeling of belemmering van veehouderijbedrijven gereguleerd. De Wgv vormt daarmee het toetsingskader van de veehouderijbedrijven, de wet vormt geen toetsingskader van de toelaatbaarheid van andere functies. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening

(Wro), is aangegeven dat sprake dient te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het is daarom noodzakelijk om tweeledig naar dit aspect te kijken. Enerzijds mag de ontwikkeling niet leiden tot een belemmering van veehouderijbedrijven, en anderzijds dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

#### *Belemmering veehouderijbedrijven*

De Wgv en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (in dit geval een woonwerklocatie). De geurbelasting wordt berekend en getoetst met een verspreidingsmodel. In de Wgv is een definitie opgenomen voor geurgevoelige objecten. Deze definitie in combinatie met verschillende uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State<sup>4</sup> heeft tot gevolg dat gesteld kan worden dat alle bebouwing waar mensen kunnen verblijven en ook als zodanig bestemd is als gevoelig object beschouwd kunnen worden. Hierdoor kan gesteld worden dat de woonwerklocatie aan de Hamsestraat als geurgevoelig aangemerkt kan worden.

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich twee agrarische bedrijven:

- Dazingstraat 1: dit is een paardenhouderij die valt onder het Activiteitenbesluit en is gelegen op circa 350 meter van het plangebied. De geurcontour ligt niet over het plangebied.
- Hamsestraat 5: is een varkenshouderij gelegen (milieuvergunning 30 augustus 2011). Dit bedrijf is op circa 490 meter gelegen. De geurcontour ligt niet over het plangebied.
- Hamsestraat 18: is een vleeskalverenbedrijf (milieuvergunning 28 december 1999). Inmiddels is dit bedrijf omgevormd tot een recreatievoorziening (speelboerderij). Het bedrijf ligt op circa 280 meter van het plangebied. De geurcontour ligt niet over het plangebied.

De woonwerklocatie ligt niet binnen geurcontouren van de agrarische bedrijven en vormt geen belemmering voor de agrarische bedrijven.

#### *Acceptabel woon- en leefklimaat*

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de geurgevoelige objecten. Het woon- en leefklimaat wordt berekend doormiddel van odeurunits. De achter- en voorgrondbelasting wordt berekend en daaruit kan afgeleid worden of sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

#### Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting wordt gevormd door de geurbelasting van alle veehouderijen samen. De geuremissie is afkomstig van dieren waarvoor in de Regeling geurhinder en

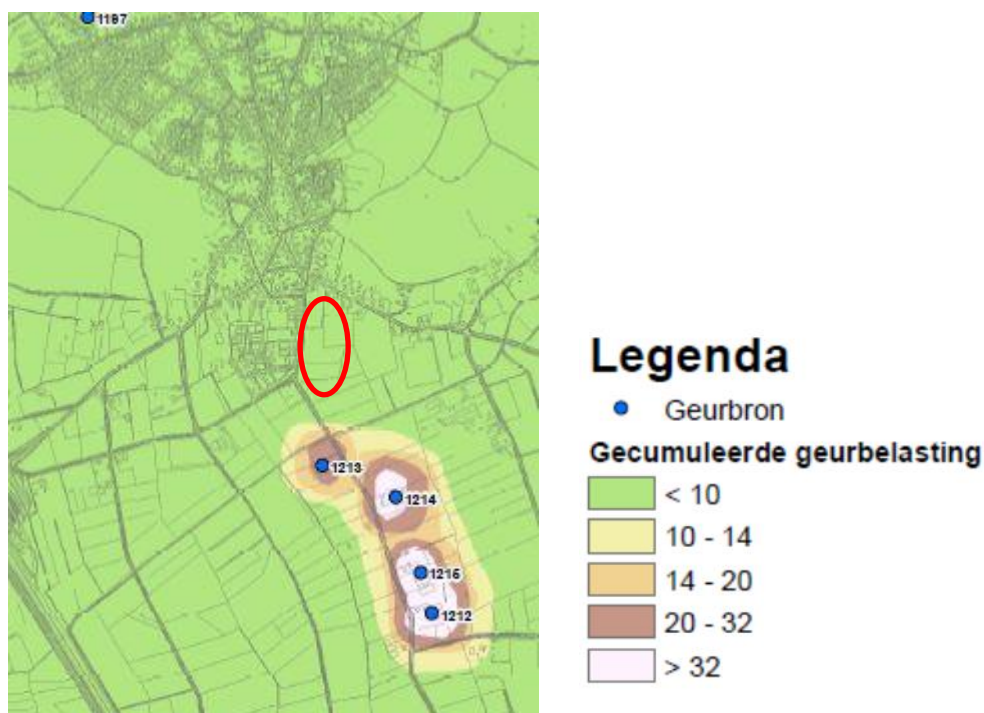
---

<sup>4</sup> Waaronder Zaaknr:200909701/1/R1, Datum:1 september 2010

veehouderij (Rgv) een omrekeningsfactor is vastgesteld, zoals varkens, vleesvee, pluimvee, schapen en geiten. Bij een onderzoek naar de achtergrondbelasting worden alle veehouderijen binnen een straal van twee kilometer van het plangebied betrokken. In 2013 heeft de gemeente Boxtel haar geurbeleid geëvalueerd en daarvoor een gebiedsvisie opgesteld. Deze gebiedsvisie diende als onderlegger ten aanzien van de geurverordening. In deze gebiedsvisie zijn de geurhindercontouren van 2008 en 2013 weergegeven. Tevens is de correlatie achtergrondbelasting en leefklimaat opgenomen. De resultaten zijn gepresenteerd als geurcontouren. Hierbij is ook de correlatie met het percentage van kans op geurhinder en de beoordeling van het leefklimaat volgens het RIVM opgenomen.

#### Achtergrondbelasting Mogelijke kans op geurhinder Beoordeling leefklimaat RIVM

|                            |           |                           |
|----------------------------|-----------|---------------------------|
| 0 – 10 ouE/m <sup>3</sup>  | 0 – 12 %  | zeer goed – redelijk goed |
| 10 – 14 ouE/m <sup>3</sup> | 12 – 15 % | redelijk goed             |
| 14 – 20 ouE/m <sup>3</sup> | 15 – 20 % | matig                     |
| 20 – 32 ouE/m <sup>3</sup> | 20 – 27 % | tamelijk slecht - slecht  |
| >32 ouE/m <sup>3</sup>     | >27 %     | slecht – extreem slecht   |



Figuur 4.4: Uitsnede gecumuleerde geurcontouren 2013, gebiedsvisie geur gemeente Boxtel

In figuur 4.4 is een uitsnede weergegeven van de gecumuleerde geurbelasting die opgenomen is als bijlage IV bij de gebiedsvisie. Hierin is te zien dat ter plaatse van het plangebied de gecumuleerde geurbelasting minder dan 10 ouE/m<sup>3</sup> is, waardoor sprake is van een zeer goed – redelijk goed woon- en leefklimaat.

## **Conclusie**

Veehouderijbedrijven worden niet belemmerd door de wijziging. Ten aanzien van het woon- en leefklimaat kan op basis van de gebiedsvisie worden geconcludeerd dat sprake is van een zeer goed – redelijk woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Het woon- en leefklimaat is daarmee acceptabel. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van de woonwkeenheden

## **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 er voor te zorgen dat geen kabels worden beschadigd. Aanvragen hiervoor dienen rechtstreeks ingediend te worden bij de nutsbedrijven.

## **4.8 Akoestiek (wegverkeerslawaaï)**

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.

Het plan ligt in een 30 km/h gebied. Voor de goede ruimtelijke afweging is een onderzoek ingesteld naar de ligging van de 48 dB (voorkeursgrenswaarde Wet geluidhinder) geluidcontour. In deze paragraaf is alleen de conclusie opgenomen, voor de complete rapportage en onderzoeksgegevens wordt verwezen naar de bijlage.

## **Conclusie**

De 48 dB vrije veld contour (bij de berekening wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld aanwezig bebouwing) vanwege de Roderweg ligt op een afstand van 51 meter tot de as van de weg en valt hiermee over een klein deel van het meest noordelijke perceel. Tussen de Roderweg en het plangebied ligt bestaande bebouwing waardoor de geluidbelasting ter plaatse van het plangebied de geluidbelasting in werkelijkheid lager zal zijn. Voor de Hamsestraat ligt de vrije veld contour op een afstand van 5 meter tot de as van de weg. In de stedenbouwkundig schets is rekening gehouden met de vrije veld-

contour van de Hamsestraat, de woonwerkeenheden zijn buiten de 48 dB geluidcontour gepositioneerd. Door middel van het akoestisch onderzoek is aangetoond dat er ter plaatse van de woonwerklocatie aan de Hamsestraat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden.

## 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. Met behulp van de CROW-publicatie 317 is de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie berekend die genereert wordt door de ontwikkeling van 11 woonwerkeenheden. Hiervoor is uitgegaan van een vrijstaande koopwoning gecombineerd met een arbeidsextensief bedrijf. Een arbeidsextensief bedrijf wordt in de CROW-publicatie verder gedefinieerd als een bedrijf met relatief weinig werknemers en relatief weinig bezoekers.

### *Verkeer*

Het plangebied is gelegen aan de rand van de bebouwde kom ('rest bebouwde kom') en kan gedefinieerd worden als 'niet stedelijk'. Op de drie (kleinere) zuidelijke percelen mag maximaal 300 m<sup>2</sup> aan bedrijfsoppervlakte gerealiseerd worden. Voor de overige acht percelen geldt een maximum toegestaan oppervlakte aan bedrijfsbebouwing van 400 m<sup>2</sup>. Voor de verkeersgeneratie ten gevolge van de bedrijfswoningen is aangesloten bij een vrijstaande koopwoning in een niet stedelijk gebied. Gezien de ligging van het plangebied (gelegen aan de rand van de kern van Liempde) is aangesloten bij de gebiedstypering "rest bebouwde kom / buitengebied". Op basis van voorgaande uitgangspunten bedraagt de verkeersgeneratie 8,6 voertuigen per etmaal per woning. In totaal zullen derhalve ten behoeve van de bedrijfswoningen (11 x 8,6 =) 95 bewegingen plaatsvinden. Ten aanzien van het verkeer van en naar de woonwerklocaties is aangesloten bij arbeidsextensieve bedrijven (loods/opslag/transportbedrijf) gelegen in een niet stedelijk gebied. Gezien de ligging van het plangebied (gelegen aan de rand van de kern van Liempde) is eveneens aangesloten bij de gebiedstypering "rest bebouwde kom / buitengebied". Op basis van voorgaande uitgangspunten bedraagt de verkeersgeneratie 5,7 voertuigen per etmaal per 100 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak. Zoals reeds aangegeven zijn acht percelen beoogde met een oppervlak van 400 m<sup>2</sup> en 3 percelen met een oppervlak van 300 m<sup>2</sup>. De totale oppervlakte van de bedrijfsoppervlakken bedraagt hiermee 4.100 m<sup>2</sup>. In totaal zullen derhalve ten behoeve van de bedrijven (41 x 5,7 =) 234 bewegingen plaatsvinden.

De Hamsestraat is een gebiedsontsluitingsweg met een maximale snelheid van 30 km/uur. De etmaalsintensiteit op de Hamsestraat bedraagt 455 motorvoertuigen (2030)<sup>5</sup>. Door de ontwikkeling van de woonwerklocatie zal het aantal verkeerbewegingen met

<sup>5</sup> Verkeersgegevens zijn afkomstig van telgegevens uit 2016 en geëxtrapoleerd naar 2030.

maximaal 234 toenemen. Gezien de vormgeving en het gebruik van de Hamsestraat kan de Hamsestraat het extra verkeer verwerken.

#### *Parkeren*

In tabel 1 is het aantal parkeerplaatsen aangegeven waarmee rekening gehouden dient te worden voor zowel de kleine als grotere percelen. In de CROW-publicatie wordt voor dergelijke bedrijven per 100 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlakte het aantal parkeerplaatsen bepaald.

*Tabel 1: Aantal parkeerplaatsen per perceel aan de Hamsestraat*

|                        | Bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) |                                     | Parkeerkencijfers |     |                   |                   | Gemiddeld<br>aantal<br>parkeer-<br>plaatsen |
|------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|-------------------|-----|-------------------|-------------------|---------------------------------------------|
|                        | Totaal<br>(in m <sup>2</sup> ) | Factor<br>(per 100 m <sup>2</sup> ) | Min.              | Max | Min<br>(* factor) | Max<br>(* factor) |                                             |
| <b>Kleine percelen</b> | 300                            | 3                                   | 0,8               | 1,3 | 2,4               | 3,9               | <b>3,15 (= 3)</b>                           |
| <b>Grote percelen</b>  | 400                            | 4                                   | 0,8               | 1,3 | 3,2               | 5,2               | <b>4,2 (= 4)</b>                            |

Het aantal aan te houden parkeerplaatsen per bouwperceel wordt binnen het perceel zelf gerealiseerd.

#### **Conclusie**

De Hamsestraat kan de toekomstige verkeersintensiteiten verwerken. De parkeerplaatsen voor de woonwerkpercelen worden op de percelen zelf gerealiseerd. Het aspect verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de ontwikkeling van de woonwerkeenheden.

### **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<sup>6</sup>:

- 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;

<sup>6</sup> Het wel op een zorgvuldige belangenafweging, en het (toekomstige) Besluit gevoelige bestemmingen

- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

#### *Het Besluit NIBM*

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel fijn stof en NO<sub>2</sub>.

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

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

Als de 3% grens voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

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

De Regeling NIBM geeft vooralsnog invulling aan de volgende categorieën:

- woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan;
- Inrichtingen. Hieronder vallen landbouwinrichtingen en spoorwegemplacementen. 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).

#### **Conclusie**

De woonwerklocatie omvat de bouw van maximaal 11 nieuwe woonwerkeenheden. Het aantal toe te voegen woningen ligt ver beneden de genoemde drempel (1.500

woningen op één ontsluitingsweg) en valt daardoor in de categorie 'niet in betekende mate'. Er hoeft geen onderzoek naar luchtkwaliteit plaats te vinden.

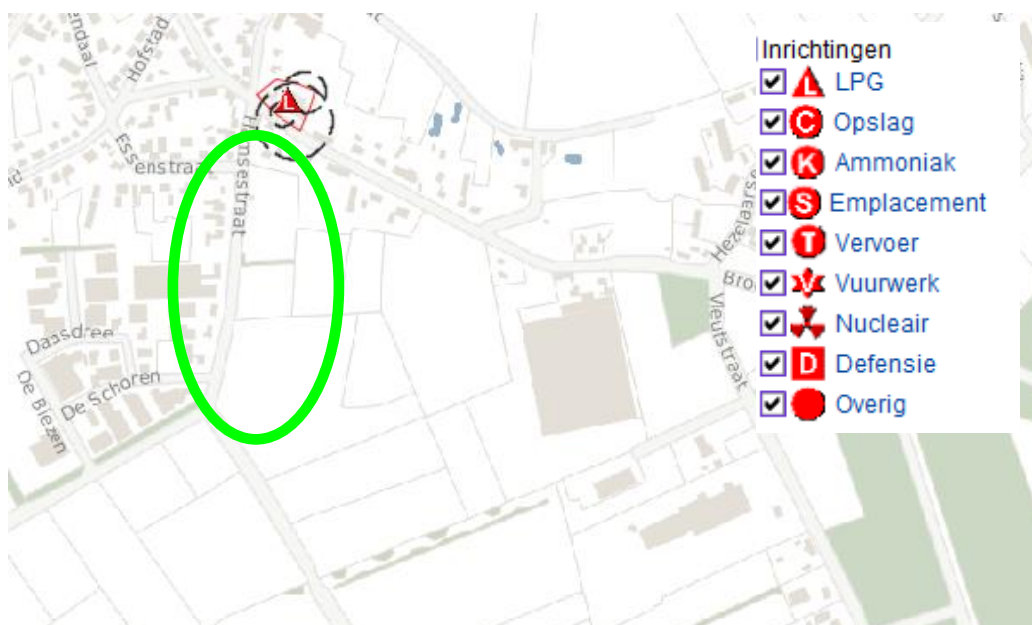
#### 4.11 Externe veiligheid

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 persoonendichtheid (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.



Figuur 4.5: Ligging plangebied in Risicokaart Nederland

In de nabijheid van het plangebied is een tankstation (Roderweg) gelegen (zie figuur 4.5). De omgevingsvergunning milieu is in april 2016 gedeeltelijk ingetrokken voor dit tankstation. Met deze gedeeltelijke intrekking is het niet meer mogelijk om LPG op te slaan en te verkopen of een autospuiterij in werking te hebben. Doordat de opslag en verkoop van LPG niet meer mogelijk is, is het risico opgeheven. Verder zijn in de directe omgeving geen risicovolle inrichtingen, buisleidingen of transportroutes gelegen.

### **Conclusie**

In de 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**

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r.-wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009<sup>7</sup>. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling (door middel van een vormvrije m.e.r.-beoordeling) nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten, daarom dienen ook kleine projecten van geval tot geval beoordeeld te worden of een MER 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 MER nodig.

### **Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling**

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

---

<sup>7</sup> HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 (*Commissie tegen Nederland*)

### ***Drempelwaarden Lijst D***

De realisatie van woningen (stedelijk ontwikkelingsproject) valt onder bijlage D, 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. In deze bijlage is opgenomen dat het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig is wanneer de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer omvat, of;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Het aantal woningen neemt toe met 11 toe en het bedrijfsvloeroppervlak met 4.100 m<sup>2</sup>. De ontwikkeling blijft dus ruim onder de drempelwaarden, waardoor een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk is.

### ***Natuurbeschermingswet***

Naast het Besluit m.e.r. is de Natuurbeschermingswet van belang om te bepalen of een plan-MER noodzakelijk is. In de Natuurbeschermingswet is opgenomen dat wanneer significante effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten een plan-MER in procedure dient te worden gebracht. Wanneer aangetoond kan worden dat er geen significante effecten zijn te verwachten is een plan-MER niet noodzakelijk. De effecten hebben met name betrekking op de depositie van stikstof ter plaatse van de Natura 2000-gebieden. Gelet op de ruime afstand tot de dichtstbijzijnde natuurgebieden, is voor onderhavig initiatief enkel het aspect stikstof relevant. De stikstofdepositie wordt veroorzaakt door onder andere uitlaatgassen, industrie, veehouderijen en verwarmingsinstallaties. In dit geval is sprake van realisatie van 11 woonwerkeenheden. Middels een Aerius-berekening (zie paragraaf Flora en fauna) is aangetoond dat geen sprake is van een significant effect op een Natura 2000-gebied.

### ***Milieugevolgen***

In dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid, stikstofdepositie en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

### ***Conclusie***

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten. Daarom is het niet noodzakelijk een uitgebreide m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

## 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 handavings- 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 de enkelbestemming ‘Bedrijf – Woon-werklocatie’ opgenomen. Verder zijn enkele specifieke aanduidingen opgenomen en is de situering van de bebouwing gereguleerd met een bouwvlak.

### 5.3 Toelichting op de bestemmingen

#### Bedrijf – Woon-werklocatie

##### **Gebruik**

Gekozen is voor één maatwerkbestemming binnen het gehele plangebied. Binnen deze bestemming zijn de volgende gebruiksvormen toegestaan:

- a. industriële en ambachtelijke bedrijven behorende tot de milieucategorie<sup>1</sup> van de specifiek opgestelde Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. één bedrijfswoning per bouwperceel;
- c. tuinen, erven en terreinen;

- d. één in-/uitrit per bouwperceel;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. 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.

### **Bouwregels**

De toegestane bebouwing is in de regels 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 m<sup>3</sup>, goot- en bouwhoogte maximaal 7 respectievelijk 11 meter). De bedrijfswoning dient binnen het bouwvlak te worden gesitueerd. De bedrijfswoningen dienen 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. De 5 zuidelijke bedrijfswoningen dienen op de verdieping met een dove gevel te worden uitgevoerd. Deze maatregel is noodzakelijk op basis van de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek.

#### *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 300-400 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen worden gebouwd (400 m<sup>2</sup> op de acht noordelijke, grotere percelen en 300 m<sup>2</sup> op de drie zuidelijke, kleinere percelen). 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-dubbelregel*

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 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 ontvang- en/of sirenemasten.

#### *Algemene wijzigingsregels*

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

### **Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels**

#### *Overgangsrecht*

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

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

#### *Slotregel*

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

## **6. HAALBAARHEID**

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**

Wanneer met een omgevingsvergunning een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en de verschillende initiatiefnemers, 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 inspraak plaats.

### **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 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 visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

### **6.2.4 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.

## **SEPARATE BIJLAGEN**

**Bijlage 1: Haalbaarheidsonderzoek**

**Bijlage 2: Archeologisch onderzoek**

**Bijlage 3: Bodemonderzoek**

**Bijlage 4: Quickscan Flora en fauna**

**Bijlage 5: Akoestisch onderzoek wegverkeer**

**Bijlage 6: Stikstofonderzoek**

**Bijlage 7: Stedenbouwkundige schets**

**Bijlage 8: Akoestisch onderzoek industrielawaai**



## Regels



