

# Bestemmingsplan 'Munselse Hoeve 12'

Gemeente Boxtel

Vastgesteld





# Bestemmingsplan 'Munselse Hoeve 12'

Gemeente Boxtel

Vastgesteld

|                               |                                                                |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Rapportnummer:                | 211x04046.057502_1                                             |
| Datum:                        | 18 december 2012                                               |
| Contactpersoon opdrachtgever: | De heer G. Smulders                                            |
| Projectteam BRO:              | Susanne de Geus, Bianca Laheij, Grietje Pepping,<br>Wiebe Smid |
| Concept:                      | 8 februari 2010                                                |
| Voorontwerp:                  | 20 maart 2012                                                  |
| Ontwerp:                      | 6 juli 2012                                                    |
| Vaststelling:                 | 18 december 2012                                               |
| Trefwoorden:                  | Bestemmingsplan, Munselse Hoeve 12, gemeente<br>Boxtel         |
| Bron foto kافت:               | BRO Abstract 4                                                 |
| Beknopte inhoud:              | Bestemmingsplan ten behoeve van realisatie 1 wo-<br>ning       |

BRO  
Hoofdvestiging  
Postbus 4  
5280 AA Boxtel  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
F +31 (0)411 850 401



**Toelichting**



## Inhoudsopgave

pagina

|                                                          |               |
|----------------------------------------------------------|---------------|
| <b>1. INLEIDING</b>                                      | <b>3</b>      |
| 1.1 Aanleiding en doel                                   | 3             |
| 1.2 Bestaande situatie, ligging en begrenzing plangebied | 3             |
| 1.3 Geldende plannen                                     | 4             |
| 1.4 Leeswijzer                                           | 5             |
| <br><b>DEEL A - VISIE</b>                                | <br><b>7</b>  |
| <br><b>2. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE VISIE</b>           | <br><b>9</b>  |
| 2.1 Inleiding                                            | 9             |
| 2.2 Stedenbouwkundig concept en verkaveling              | 9             |
| 2.3 Openbare ruimte                                      | 10            |
| 2.4 Parkeren                                             | 10            |
| <br><b>3. JURIDISCHE TOELICHTING</b>                     | <br><b>11</b> |
| 3.1 Inleiding                                            | 11            |
| 3.2 Systematiek van de regels                            | 11            |
| 3.2.1 Inleidende regels                                  | 12            |
| 3.2.2 Bestemmingsregels                                  | 12            |
| 3.2.3 Algemene regels                                    | 13            |
| 3.2.4 Overgangs- en slotregels                           | 13            |
| 3.3 Toelichting op de bestemmingen                       | 14            |
| <br><b>DEEL B - VERANTWOORDING</b>                       | <br><b>15</b> |
| <br><b>4. BELEIDSKADER</b>                               | <br><b>17</b> |
| 4.1 Inleiding                                            | 17            |
| 4.2 Rijksbeleid                                          | 17            |
| 4.3 Provinciaal beleid                                   | 18            |
| 4.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant  | 18            |
| 4.3.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2012              | 19            |
| 4.4 Gemeentelijk beleid                                  | 22            |

|                                                          |               |
|----------------------------------------------------------|---------------|
| <b>5. MILIEU- EN WAARDENTOETS</b>                        | <b>25</b>     |
| 5.1 Inleiding                                            | 25            |
| 5.2 Bedrijven en milieuzonering                          | 25            |
| 5.3 Geluid                                               | 26            |
| 5.4 Luchtkwaliteit                                       | 27            |
| 5.5 Externe veiligheid                                   | 27            |
| 5.6 Bodemkwaliteit                                       | 28            |
| 5.7 Waterhuishouding                                     | 30            |
| 5.8 Natuur                                               | 36            |
| 5.9 Kabels en leidingen                                  | 37            |
| 5.10 Cultuurhistorie en archeologie                      | 37            |
| <br><b>6. FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>     | <br><b>39</b> |
| <br><b>7. OVERLEG EN INSPRAAK</b>                        | <br><b>41</b> |
| 7.1 Inspraak                                             | 41            |
| 7.2 Overleg                                              | 41            |
| <br><b>SEPARATE BIJLAGEN</b>                             |               |
| Bijlage 1: Archeologische onderzoeken en selectiebesluit |               |
| Bijlage 2: Bodemonderzoeken                              |               |
| Bijlage 3: Reactie Waterschap De Dommel                  |               |

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en doel

Aan het historische lint Munselse Hoeve (voorheen Munsel) liggen meerdere voormalige boerderijen. Inmiddels wordt het oude lint steeds meer onderdeel van de woonwijk in Goede Aarde. Langzaam aan vindt een verdichting in de omgeving plaats en verandert ook de Munselse Hoeve. Diverse grote percelen worden verkleind tot nog steeds - in verhouding tot de omliggende woonwijk - ruime kavels met woningen die refereren aan de agrarische geschiedenis.

De familie Smulders (Munselse Hoeve 14) is eigenaar van een perceel van bijna 1900m<sup>2</sup> met een front van 50 meter. De familie Smulders wenst het perceel te splitsen en een woning te bouwen passend in het ritme en straatbeeld van de Munselse Hoeve. Op een verzoek van de familie Smulders heeft de gemeente reeds aangegeven mee te willen werken aan een bestemmingsplanwijziging om bedoelde splitsing en nieuwbouw mogelijk te maken. Dit bestemmingsplan heeft alleen betrekking op het af te splitsen deel van het perceel, waar de nieuw te bouwen woning gedacht is.

Om de gewenste ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan 'Munselse Hoeve 12' opgesteld.

## 1.2 Bestaande situatie, ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan het historische lint Munselse Hoeve (voorheen Munsel) in de kern Boxtel, gemeente Boxtel. Het plangebied ligt ingeklemd tussen de nieuwe wijk "In Goede Aarde" aan de noordzijde en de aan de zuidzijde gelegen buurt de Zonnegolven. Het lint de Munselse Hoeve maakt als het ware nu onderdeel uit van de wijk "In Goede Aarde". De Munselse Hoeve is binnen de wijk herkenbaar als een historisch lint. In functioneel opzicht is de Munselse Hoeve vooral een belangrijke fietsroute. De weg is toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer maar loopt voor auto's dood en wordt vooral voor de aanliggende woningen benut.

Aan het lint liggen enkele voormalige boerderijen, thans woonhuizen en verschillende nieuwe woningen. Sinds de ontwikkeling van de wijk "in Goede Aarde" is sprake van een beperkte verdichting van het lint met woningen, die stedenbouwkundig passen binnen het patroon van woningen in het woonlint Munselse Hoeve. Ook planmatig vinden er op grotere schaal ontwikkelingen plaats. Aan de noordzijde van de Munselse Hoeve worden direct tegenover het perceel van onderhavig

bestemmingsplan nog 11 vrijstaande woningen gerealiseerd zoals voorzien in het bestemmingsplan "In Goede Aarde".

Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door gronden die aansluiten bij de wijk "de Zonnegolven". De gemeente Boxtel is voornemens laatstgenoemde buurt af te ronden. In het bestemmingsplan "in Goede Aarde" is hiervoor de bestemming uit te werken woondoeleinden opgenomen, grenzend aan het plangebied.

Door de ontwikkeling van "in Goede Aarde" en de afronding van "de Zonnegolven" wordt het plangebied 'ingeklemd' tussen nieuwe woongebieden. De direct aangrenzende kavels betreffen woonpercelen: Munselse Hoeve 10 en Munselse Hoeve 14. Opvallend is dat bij de huisnummering al rekening gehouden lijkt te zijn met een extra woning (nummer 12).

Het plangebied, waar de nieuwe woning gedacht is, maakt nu onderdeel uit van de kavel behorend bij de woning Munselse Hoeve 14. De huidige kavel is bijna 1900m<sup>2</sup> groot. De kavel is aan de straatzijde 50 meter lang. Het deel van de kavel, waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft, is momenteel in gebruik als tuin. Op de kavel staat een oude stal in een bouwlaag van circa 150 m<sup>2</sup> groot die is afgedekt met een kap, erachter ligt een zwembad. De precieze begrenzing van het gehele plangebied en de locatie waar de woning gedacht is, is te zien op de afbeelding.



### 1.3 Geldende plannen

Het nieuwe bestemmingsplan betekent een (gedeeltelijke) herziening van het volgende bestemmingsplan:

Op dit moment is het bestemmingsplan “In de Goede Aarde” van de gemeente Boxtel het vigerende bestemmingsplan voor het onderhavige plangebied. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 25 mei 2000 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 23 januari 2001.

Om te bepalen wat de mogelijkheden voor wat betreft het bestemmingsplan op dit moment binnen het plangebied zijn, dient aldus gekeken te worden naar dit bestemmingsplan.

De grond van het projectgebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming ‘Vrijstaande woningen met bijbehorende erven’. Dit betekent dat de grond bestemd is voor woningen met de daarbij behorende bijgebouwen, uitbreidingen van woningen, andere bouwwerken en erven. Deze mogen uitsluitend opgericht worden op de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken

Omdat er een extra woning wordt bijgebouwd, deze niet binnen het huidige bebouwingsvlak wordt gebouwd, maar op een af te splitsen deel van het perceel, dient voor onderhavige ontwikkeling een partiële herziening van het bestemmingsplan plaats te vinden, waarmee een bouwvlak toegevoegd wordt.

### 1.4 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan bestaat uit twee delen.

Deel A – Visie

Deel A geeft de visie op het gebied weer en vormt de kern van de toelichting. In dit deel wordt de ruimtelijk-functionele en juridische vormgeving in woord en beeld beschreven. Anders gezegd, in deel A wordt antwoord gegeven op de vraag ‘wat gaat er gebeuren in het plangebied’ (hoofdstuk 2. Ruimtelijke en functionele visie) en ‘hoe gaat dat gebeuren’ (hoofdstuk 3. Juridische visie).

Om een indruk te krijgen wat met het plan wordt beoogd en hoe de instrumenten regels en verbeelding hierbij worden gehanteerd, is het lezen van dit plandeel voldoende.

## Deel B – Verantwoording

Deel B geeft de achtergronden, toelichting en motivering op de gemaakte keuzen weer die uiteindelijk hebben geleid tot de uitgewerkte planopzet. In dit planonderdeel worden onder meer het (beleids)kader, de huidige situatie, de milieu-, water en bodemaspecten en de financieel-economische haalbaarheid uiteengezet.

Wanneer een meer diepgaande indruk van de planontwikkeling verkregen wil worden, is het lezen van deel B in aanvulling op deel A aan te bevelen. De verschillende hoofdstukken waaruit dit deel bestaat kunnen daarbij onafhankelijk van elkaar gelezen worden.

## **DEEL A - VISIE**



## **2. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE VISIE**

### **2.1 Inleiding**

Dit hoofdstuk gaat in op de stedenbouwkundige en functionele aspecten die van belang zijn voor de gedachte ontwikkeling van het plangebied. Immers, die ontwikkeling bepaalt de vorm en inhoud van de juridische regeling van dit bestemmingsplan. De visie op de ontwikkeling geeft antwoord op de wat-vraag, de juridische regeling op de hoe-vraag.

De juridische regeling, zoals die beschreven staat in het derde hoofdstuk, geeft de beleidsmatige ruimte voor het uitwerken en realiseren van mogelijkheden en kansen zoals verwoord in dit hoofdstuk.

### **2.2 Stedenbouwkundig concept en verkaveling**

Het woonlint Munselse Hoeve verdicht zich langzaam aan met vrijstaande woningen op ruime percelen. Ter plaatse van de locatie is sprake van een zeer grote open ruimte tussen de aanwezige woonbebouwing. Toevoeging van een nieuwe woning passend binnen de bestaande ritmiek en verkaveling past binnen het beeld van dit lint.

Het nieuwe woonhuis zal qua volume en positionering aansluiten bij het beeld van de bebouwing aan de Munselse Hoeve. Kenmerkend voor de Munselse Hoeve is dat er hoofdzakelijk voormalige boerderijen liggen. Deze hebben als kenmerk dat ze afgedekt zijn met een langskap en een lage goot. Het volume is groot, waardoor een horizontaal beeld van het gebouw ontstaat. Verder is kenmerkend dat de bebouwing ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de rijweg afwisselend is geplaatst: tussenruimten tussen gebouwen zijn verschillend van maat en de afstand van de rooilijn ten opzichte van de rijweg is eveneens afwisselend.

Tussen Munselse Hoeve 10 en 14 is een grote ruimte aanwezig die momenteel in gebruik is als tuin. De maat van deze ruimte is zodanig dat inpassing van een nieuwe woning passend is in het beeld van het lint. Bij de vernumming van de woonhuizen is destijds reeds rekening gehouden met een nieuw adres. Het nieuwe bouwblok wordt geprojecteerd min of meer tussen de beide naastgelegen voormalige boerderijen. Het huidige bijgebouw (groot ca 150m<sup>2</sup>) zal deels geamoveerd worden, dan wel elders worden opgebouwd. De situatie zal passen binnen de in Boxtel geldende bijgebouwenregeling en zoals deze ook vertaald is in het bestemmingsplan. Het pand wordt niet exact tussen de naastgelegen panden geprojecteerd omdat juist de

afwisseling in dit lint juist kenmerkend is en daarmee een zo groot mogelijke tuin op het westen gecreëerd wordt.

De rooilijn aan Munselse Hoeve is geen strakke rooilijn maar is enigszins verspringend. De naastgelegen woonboerderij (nummer 14/16) ligt op ca. 3 m. van de rijweg. De aan de andere zijde naastgelegen boerderij (Munselse Hoeve 10) ligt op een grotere afstand van de rijweg. Dit verspringende beeld is passend voor het voormalige agrarische lint. Het bouwblok wordt geprojecteerd op ca. 6 m uit de kant van de openbare weg. Hierdoor wordt aangesloten bij het bestaande beeld.

Het bouwblok is voldoende breed zodat een 'traditioneel volume' kan worden gerealiseerd: parallel aan de weg, één laag met kap.

## **2.3 Openbare ruimte**

Projectie van een woning heeft geen effect op de openbare ruimte. Het huidige beeld wordt doorgezet. Wel zal een inrit naar de woning worden gerealiseerd. De strook openbare ruimte aan de voorzijde van het bouwblok betreft een zogenaamde open grasberm, zoals ook bij de huidige woning op nummer 14.

## **2.4 Parkeren**

Voor het te realiseren woonhuis zal parkeren op eigen erf gerealiseerd worden. De gemeente Boxtel hanteert voor vrijstaande woningen een norm van 2 parkeerplaatsen per woning. Het perceel is voldoende ruim om hierin te kunnen voorzien.

## 3. JURIDISCHE TOELICHTING

### 3.1 Inleiding

De aanleiding voor de partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan is om de realisatie van een extra woning, op een af te splitsen deel van het perceel aan de Munselse Hoeve 14 te Boxtel mogelijk te maken, door middel van het toevoegen van een bouwvlak. Voor het plan is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'In Goede Aarde' en het handboek van de gemeente Boxtel.

Het bestemmingsplan voldoet aan de SVBP 2008, zoals verplicht vanaf 01 januari 2010. Dit houdt onder meer in dat het plan IMRO-gecodeerd wordt opgeleverd. De gronden worden bestemd als 'Wonen' en 'Tuin'.

### 3.2 Systematiek van de regels

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

### 3.2.1 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 gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding (plankaart) geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

### 3.2.2 Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komen de bestemmingen aan de orde.

De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

- *bestemmingsomschrijving*: de omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.
- *bouwregels*: in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding (plankaart);
- *specifieke gebruiksregels*: in deze bepaling is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden;
- *afwijken van de gebruiksregels*: het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, bepaalde vormen van gebruik, die conform de bestemmingsomschrijving niet zijn toegestaan, toch toestaan. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven;
- *omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk*: bij de bestemming Wonen is dit artikel opgenomen, inhoudende dat bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk - ex artikel 2.2 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht - in de vorm van een bijbehorend bouwwerk, een onderzoeksrapport overgelegd moet worden aan het bevoegd gezag, waarbij onderzoek heeft plaatsgevonden naar de aanwe-

zigheid van vleermuizen. Tevens dient te worden gehandeld naar de resultaten van het onderzoek.

### 3.2.3 Algemene regels

- *Anti-dubbeltelbepaling*: deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld;
- *Algemene bouwregels*: deze bepaling geeft algemene regels voor de bouw van ondergeschikte bouwdelen en het uitsluiten van de aanvullende werking van de bouwverordening;
- *Algemene gebruiksregels*: deze bepaling geeft het strijdig gebruik aan;
- *Algemene afwijkingsregels*: in deze bepaling is aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van het bestemmingsplan. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven;
- *Algemene wijzigingsregels*: deze bepaling geeft aan onder welke voorwaarden middels een wijzigingsbevoegdheid het plan gewijzigd kan worden.

### 3.2.4 Overgangs- en slotregels

- *Overgangsrecht*: 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 voor het bouwen 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.  
Een hardheidsclausule is opgenomen zodat het bevoegd gezag af kan wijken van het overgangsrecht voor gebruik.
- *Slotregel*: deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

### 3.3 Toelichting op de bestemmingen

Het bestemmingsplan kent twee bestemmingen. Deze worden hieronder kort toelicht.

#### **De bestemming 'Tuin'**

In beginsel dienen de gronden binnen de bestemming Tuin onbebouwd te blijven, met uitzondering van erkers en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### **De bestemming 'Wonen'**

De voor Wonen bestemde gronden zijn bedoeld voor wonen. Ten aanzien van de bouw mogelijkheden wordt onderscheid gemaakt tussen de gronden binnen en buiten het bouwvlak. Een hoofdgebouw – een woning i.c. – kan uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Binnen het bouwvlak is een vrijstaande woning toegestaan, overeenkomstig de bouw wijze zoals op de verbeelding is aangegeven. De toegestane goot- en bouw hoogte van de woning staat aangegeven op de verbeelding.

De bijgebouwen ten behoeve van de bestemming Wonen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. De maximale toegestane oppervlakte aan bijgebouwen en de toegestane goot- en bouw hoogte staan in de regels vermeld. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn binnen het gehele bouwperceel toegestaan. Voor het bijbehorende bouwwerk dat aanwezig is ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan is de bepaling 'omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk' opgenomen. Deze bepaling houdt in dat bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk ex artikel 2.2 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een onderzoeksrapport dient te worden overgelegd aan het bevoegd gezag, waarbij onderzoek heeft plaatsgevonden naar de aanwezigheid van vleermuizen. Tevens dient gehandeld te worden naar de resultaten die uit het onderzoek voortvloeien.

De maatvoeringseisen die gesteld worden aan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de regels opgenomen.

Binnen de bestemming Wonen is tevens een afwijkingsmogelijkheid voor het bevoegd gezag opgenomen ten behoeve van een bedrijf aan huis en mantelzorg.

## **DEEL B - VERANTWOORDING**



## 4. BELEIDSKADER

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op het relevante beleid ten aanzien van het plangebied. Allereerst wordt ingegaan op het rijksbeleid, vervolgens komen relevante aspecten uit het provinciale beleid en het regionale beleid aan de orde; dit vormen de kaders voor het gemeentelijke beleid dat in de laatste paragraaf wordt behandeld.

### 4.2 Rijksbeleid

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

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. Deze vervangt samen met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) oftewel de AMvB Ruimte, de bestaande Nota Ruimte uit 2001.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte beschrijft het ministerie van Infrastructuur en Milieu hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Onder het motto 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' streeft het kabinet tot 2028 naar de volgende doelstellingen:

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

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

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

### **Doorwerking rijksbeleid voor plangebied**

Het voorliggende bestemmingsplan sluit aan bij de doelstellingen om te komen tot de bevordering van krachtige dorpen en steden en duurzaam en zuinig ruimtegebruik. Het voldoet aan de eis om ruimtelijke ontwikkelingen integraal te bezien en zorgvuldig om te gaan met de leefomgeving. Aspecten als water, veiligheid, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit vormen onderdeel van de planologische toets. Daarmee is het bestemmingsplan niet in strijd met het Rijksbeleid

## **4.3 Provinciaal beleid**

### **Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant en Verordening ruimte Noord-Brabant 2012**

#### **4.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant**

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant is op 1 oktober 2010 door Provinciale Staten vastgesteld en op 1 januari 2011 in werking getreden.

In de provinciale structuurvisie zijn de hoofdlijnen van het Brabantse ruimtelijke beleid uitgewerkt. Het hoofddoel is en blijft dat zorgvuldig omgegaan moet worden met de ruimte. De provincie streeft naar een duurzame ruimtelijke kwaliteit, waarbij de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten met elkaar in balans zijn. Waardoor het voor eenieder prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant. De provincie heeft hiertoe vijf leidende principes geformuleerd:

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

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

Het beleid uit de structuurvisie is verwerkt in de regels die zijn opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2012 van de provincie. Hierna wordt nader ingegaan op de provinciale verordening.

#### **4.3.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2012**

*Woord vooraf: Verordening ruimte 2011 -> Verordening ruimte 2012*

De Verordening ruimte Noord-Brabant 2012 is op 11 mei 2012 door Provinciale Staten vastgesteld. Onderhavig ontwerpbestemmingsplan is nog voor deze verordening in werking getreden is opgesteld, daarom staat hierin de Verordening ruimte 2011 centraal. Net nadat de Verordening 2012 van kracht is geworden gaat het bestemmingsplan de procedure in. Gezien het feit dat er voor de specifieke projectlocatie in bestaand stedelijk gebied en de beoogde ontwikkeling van 1 woning ter plaatse vanuit de Verordening ruimte 2012 geen concrete aanvullingen danwel wijzigingen voortvloeien ten opzichte van de Verordening uit 2011, is in dit Ontwerpbestemmingsplan de analyse van de Verordening 2011 gehandhaafd. De conclusie vanuit het licht van de Verordening 2012 blijft vergelijkbaar.

*Analyse Verordening ruimte*

De Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 is op 17 december 2010 door Provinciale Staten vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking getreden. De verordening betreft een uitwerking van de provinciale structuurvisie. De verordening is één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen als onderhavig bestemmingsplan. De Verordening bevat onder andere regels voor:

- Regionaal perspectief voor wonen en werken;
- Ruimte-voor-ruimteregeling;
- GHS-natuur/EHS;
- Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- Grond- en oppervlaktewatersysteem;
- Land- en tuinbouw (integrale zonering, glas, TOV).

De planlocatie is Munselse Hoeve 12 volgens de Verordening ruimte gelegen in het 'bestaand stedelijk gebied' en valt binnen het 'Nationaal Landschap Het Groene Woud'.

Het begrip 'bestaand stedelijk gebied' is in de verordening zodanig geformuleerd dat alle op het moment van aanwijzing bestaande stedelijke voorzieningen – bebouwd en onbebouwd – daaronder vallen, uiteraard inclusief de in het planologisch besluitproces reeds aanvaarde voorzieningen. Onder de hier genoemde stedelijke functies kunnen in ieder geval begrepen worden: wonen, industriële, logistieke, ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven, groothandel, horeca, maatschappelijk

ke voorzieningen, leisurevoorzieningen, stedelijke groenvoorzieningen en stedelijke infrastructuur.

Het bestaand stedelijk gebied vervult een belangrijke rol voor het accommoderen van de stedelijke ruimtevraag. Stedelijke herstructurerings- en intensiveringprocessen zijn in beginsel overal binnen het bestaand stedelijk gebied mogelijk. Uiteraard moet hierbij worden aangesloten op de kwaliteiten en mogelijkheden van dat stedelijk gebied.

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

De belangrijkste kaart uit de provinciale verordening – in het kader van dit bestemmingsplan – is de kaart ‘stedelijke ontwikkeling’. De provincie hanteert namelijk verschillende regels voor het buitengebied en voor het (bestaand) stedelijk gebied. Over het algemeen kan gesteld worden dat het primaat van de provinciale regelgeving op het buitengebied gericht is.

De Verordening ruimte vereist dat in de gemeentelijke planvorming – zowel in de stedelijke concentratiegebieden als in de kernen in landelijk gebied – wordt verantwoord dat de ruimtelijke mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk worden benut. Deze verantwoording dient gebaseerd te zijn op onderzoek dan wel op concreet beleid vastgelegd in een gemeentelijke structuurvisie. Het accent ligt op inbreiden en herstructureren. Ook moet bestaande, nieuwe of te herontwikkelen ruimte intensiever worden benut. Door verschillende functies op een locatie te combineren kan extra ruimtebeslag worden voorkomen of beperkt. Naast de kaart ‘stedelijke ontwikkeling’ is de kaart ‘cultuurhistorie’ van toepassing. Uit deze kaart blijkt dat het plangebied binnen de zone van het Nationaal Landschap Het Groene Woud ligt.

Het Rijk heeft in de Nota Ruimte de Nationale Landschappen geïntroduceerd. Nationale Landschappen zijn aangewezen door het Rijk als gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van nationale landschappen moeten behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk worden versterkt. In samenhang hiermee zal de toeristisch-recreatieve betekenis moeten toenemen. Binnen nationale landschappen is daarom 'behoud door ontwikkeling' het uitgangspunt voor het ruimtelijke beleid. De landschappelijke kwaliteiten zijn medesturend voor de wijze waarop de gebiedsontwikkeling plaatsvindt. Uitgangspunt is dat de nationale landschappen zich sociaal-economisch voldoende moeten kunnen ontwikkelen, terwijl de bijzondere kwaliteiten van het gebied worden behouden of worden versterkt.

### **Stedelijke ontwikkeling**

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

### **Cultuurhistorie**

Het plangebied valt binnen het Nationaal Landschap Het Groene Woud. Een bestemmingsplan dat binnen een Nationaal Landschap is gelegen, strekt mede tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap. De kernkwaliteiten van Het Groene Woud zijn:

- het groene karakter;
- de kleinschalige openheid;
- de samenhang tussen beken, essen, kampen, bossen en heiden;
- de centrale ligging tussen de stedelijke gebieden van Noord-Brabant.

De kwaliteiten die opgesteld zijn voor Nationaal Landschap Het Groene Woud hebben voornamelijk betrekking op het buitengebied. Dit betekent dat ontwikkelingen in het stedelijk gebied niet of minder relevant zijn voor het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap

### ***Doorwerking plangebied***

De provinciale Structuurvisie en Verordening ruimte is voor Boxtel een waardevol kader. Het heeft echter een beperkte doorwerking naar het plangebied, anders dan dat de Structuurvisie de principes van zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking van belang acht. De ontwikkeling van dit bestemmingsplan sluit aan bij dit beleid.

## 4.4 Gemeentelijk beleid

### **Structuurvisie “verfrissend Boxtel”**

De gemeente Boxtel heeft in 2011 haar nieuwe structuurvisie “Verfrissend Boxtel” vastgesteld. Deze structuurvisie is de ruimtelijke vertaling van de eerder vastgestelde strategische visie. In deze strategische visie zijn de volgende hoofddoelen geformuleerd:

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

De gemeentelijke structuurvisie stuurt op tal van ruimtelijke ontwikkelingen. Voor dit bestemmingsplan is relevant dat de structuurvisie aangeeft dat de gewenste woningbouw bij voorkeur op inbreidingslocaties moet plaatsvinden.

### **Woonvisie 2010-2014:**

Het woonbeleid is het meest actueel doorvertaald in de Woonvisie (2010-2014), met de volgende essenties:

- bouwen voor de bevolkingsgroei + een ‘kleine plus’;
- tussen 2010-2014 930 woningen erbij (850 + 80);
- extra aandacht voor Liempde en Lennisheuvel (starters en senioren);
- bij koop en huur bewoners betrekken, onder andere via CPO.

Het actuele beleidsprogramma van het College voegt daar nog aan toe: “Woningbouw vindt in eerste aanleg plaats binnen bestaand bebouwd gebied; eventuele uitbreiding vindt plaats op 1 van de uitbreidingslocaties ‘de oksel’ en ‘Selissen’, waarvan in 2010 de voor- en nadelen op een rijtje zouden worden gezet.”

### **Woningmarktonderzoek 2010**

In 2010 is een woningmarktonderzoek opgeleverd: “Woningmarktonderzoek, heldere kaders voor beleid” (14 december 2010). Dit onderzoek is / wordt doorvertaald in de Structuurvisie, de woningbouwprogrammering en een ‘categoriseringsplan’ voor de diverse kernen en wijken van Boxtel.

### **Kwantitatief programma 2010-2020**

Er zijn diverse prognoses beschikbaar die iets zeggen over de ontwikkeling van de woningbehoefte in Boxtel. Ze zijn verschillend, maar ontlopen elkaar tegelijkertijd niet zo veel. De trend is duidelijk: groei in het aantal huishoudens, maar op termijn wel afnemende groei en na 2030 krimp.

De Woonvisie 2010 2014, zoals deze in januari 2010 is vastgesteld door de gemeenteraad vormt de basis van het gemeentelijk beleid. Er is hierin een aantal afspraken

gemaakt die tot uitvoering zullen worden gebracht. Het gaat om de volgende afspraken:

- Samen met partners zorgt de gemeente er voor dat Boxtel een plaats blijft waar mensen graag willen wonen of zich graag willen vestigen;
- Woningbouw vindt in eerste aanleg plaats binnen het bestaand bebouwd gebied, eventuele uitbreiding zal worden onderzocht in de uitbreidingslocaties 'De Oksel' en 'Selissen';
- Er wordt in het bijzonder aandacht besteed aan bouw mogelijkheden in de kernen Liempde en Lennisheuvel, waarbij binnen de kern Liempde de locaties Dorpsstraat 11 en Oranjelaan worden aangemerkt als woningbouwlocaties die met prioriteit ontwikkeld zullen worden, daarnaast wordt bezien of de locatie Zuid-Herenbeekloop in Lennisheuvel tot ontwikkeling kan worden gebracht;
- In het totale woningbouwprogramma dient voldoende aandacht te zijn voor betaalbaar wonen, zowel in de huur-, als in de koopsector; duurzaam bouwen is belangrijk en wegen we altijd mee in het totale pakket van eisen;
- De gemeente bevordert meer invloed van bewoners bij bestaande bouw of nieuwbouw, onder andere via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).
- Tevens is in de woonvisie opgenomen dat bij bouwontwikkelingen Woonkeur een vereiste is.

De woningbouwproductie in Boxtel en Liempde tot 2020 kenmerkt zich vooral door:

1. de vraag naar betaalbare, vooral grondgebonden huur- en koopwoningen voor starters;
2. de vraag naar betaalbare woningen (vooral grondgebonden woningen en in beperkte mate appartementen) voor senioren;
3. de vraag naar appartementen voor financieel draagkrachtigen in Liempde;
4. de vraag naar passende woonruimte voor bijzondere doelgroepen;
5. ombuiging van het huidige programma (35% huur en 65% koop) in 45% huur en 55% koop.

### **Nota Duurzame Ontwikkeling Boxtel**

Door de gemeente Boxtel is in 2008 de Nota Duurzame Ontwikkeling Boxtel 2008-2015 opgesteld, die een vervolg is op de Nota Duurzame Ontwikkeling 2000. Met de nieuwe nota wil het college van burgemeester en wethouders van Boxtel 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. Duurzame ontwikkeling betekent voor Boxtel, zorgen voor een evenwichtige balans tussen de economische, sociale en milieuaspecten van activiteiten.

De Nota Duurzame Ontwikkeling Boxtel 2008-2015 stelt dat zowel de aanleg als het gebruik van nieuwe ontwikkelingslocaties duurzaam moet kunnen zijn. Duurzaamheid dient geborgd te worden door in het bestemmingsplan aandacht te besteden aan duurzaam gebruik. Daarbij kan gedacht worden aan aspecten als biodiversiteit,

openbaar vervoernetwerk, het fietsnetwerk, afval en onderhoud. Daarnaast vestigt het beleidsplan de aandacht op het gebruik van duurzame energie.

### **Vigerend bestemmingsplan**

Het vigerend bestemmingsplan biedt nog geen ruimte voor de realisatie van een woning zoals onderhavig bestemmingsplan beoogt. Het bestemmingsplan in Goede Aarde, waarvan het perceel deel uitmaakt, strekt wel tot verdere verdichting in de directe omgeving aan de noordzijde; de realisatie van de “Goede Aarde” en de zuidzijde de afronding van “de Zonnegolven”. In het bestemmingsplan in Goede Aarde wordt het lint Munselse Hoeve gezien als langzaam verkeer drager in een woonomgeving.

Hoewel een extra woning niet voorzien is in het vigerend bestemmingsplan past ontwikkeling van een woning in het ruimtelijk beeld zoals geschetst in het bestemmingsplan. Op meerdere open plekken aan de Munselse Hoeve vindt verdichting plaats waarbij overigens nadrukkelijk rekening gehouden wordt met het landelijke beeld van dit voormalige agrarisch lint. Dat rekening gehouden is met een extra woning blijkt ook uit de ‘ruimte in de huisnummering’.

### **Conclusie en doorwerking plangebied**

De voorgestane ontwikkeling past binnen de Structuurvisie “verfrissend Boxtel” de woonvisie van de gemeente, de ontwikkeling vindt namelijk plaats in de huidige kern, waarbij er sprake is van inbreiding, een van de hoofduitgangspunten. Omdat zorgvuldig omgegaan wordt met milieu en waarden (zie hoofdstuk 5) is het ook passend binnen het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Boxtel.

## 5. MILIEU- EN WAARDENTOETS

### 5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan andere ruimtelijk relevante belangen die mogelijk in het gebied spelen of aanwezig zijn. Tevens wordt bekeken of de locatie voldoet aan de eisen die vanuit milieuwetgeving worden gesteld.

### 5.2 Bedrijven en milieuzonering

Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten<sup>1</sup>. Hierin wordt per bedrijfsoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht genomen dient te worden.

Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering (afstand) tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

In de directe nabijheid ligt een terrein in gebruik bij de stichting “de La Salle”. Het terrein wordt gebruikt voor educatieve doeleinden. In het vigerend bestemmingsplan heeft het de bestemming maatschappelijke doeleinden. Deze bestemming heeft geen effecten op onderhavige bestemmingswijziging.

In de directe nabijheid op circa 280 meter ligt voorts een tankstation met LPG installatie. De afstand daarvan is meer dan de richtafstand van 150 meter (zie externe veiligheid), waardoor ook deze geen effect heeft op onderhavige bestemmingswijziging.

In de nabijheid van het plangebied, aan de Schijndelseweg 1a is een zwembad gelegen op zo'n 190 meter afstand. Deze afstand is meer dan de richtafstand van 50 meter als genoemd in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten.

---

<sup>1</sup> 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

### **Conclusie**

In de directe nabijheid zijn geen bedrijven of functies aanwezig die effect hebben op de ontwikkelingsmogelijkheden van het plangebied.

## **5.3 Geluid**

### **Wegverkeerslawaaï**

Om te bepalen of er een ontheffing met betrekking tot verkeerslawaaï nodig is moet er gekeken worden naar mogelijke bronnen van verkeerslawaaï; de wegen rondom het plangebied;

Op grond van artikel 74 eerste lid van de Wet geluidhinder bevindt zich aan weerszijden van wegen een zone, waarbinnen een akoestisch onderzoek noodzakelijk is naar de geluidsbelasting op gevels van woningen vanwege de weg. Artikel 74 tweede lid bepaalt dat wegen die zijn aangeduid als woonerf dan wel waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt, uitgesloten zijn van dit eerste lid. Deze wegen hebben daarom geen onderzoekszone. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het eveneens verantwoord omdat er beperkt verkeer gegenereerd wordt door de ontwikkeling en er beperkte verkeersbewegingen zijn.

De weg Munselse Hoeve behoort tot een 30 km gebied en is bovendien doodlopend. Gelet op het bepaalde in artikel 74, tweede lid is in dit geval een akoestisch onderzoek voor de onder punt 1 en 2 genoemde wegen niet noodzakelijk.

Het plangebied bevindt zich op circa 490 meter van de snelweg A2. Deze weg heeft, na de ombouw naar 2 x 3 rijstroken, een geluidszone van 600 meter. Uit de tracéstudie Rijksweg (2011) volgt dat de geluidsbelasting vanwege de Rijksweg ter plaatse van het plangebied minder dan 48 dB is. Er wordt derhalve aan de voorkeursgrenswaarde voldaan.

Tevens bevindt het plangebied zich op circa 260 meter van de Schijndelseweg, waar een maximumsnelheid van 50 km per uur geldt. Het plangebied ligt buiten de onderzoekszones van de Schijndelse weg. Daarom, is geen akoestisch onderzoek nodig.

### **Industrielawaai**

In de omgeving van het plangebied zijn geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen aanwezig.

### **Conclusie**

Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

## 5.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

### Conclusie

In de Regeling NIBM is opgenomen dat een plan van 1500 woningen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De realisatie van één woning, wat met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen. Dat betekent dat een luchtkwaliteitonderzoek niet noodzakelijk is.

## 5.5 Externe veiligheid

Er zijn uiteenlopende risico's waaraan men in de dagelijkse leefomgeving bloot kan staan. Het betreft hierbij onder meer risico's van gevaarlijke stoffen in bedrijven en bij transport van deze stoffen. Deze risico's zijn verbonden aan een bepaalde plaats. Voor het transport zijn dat de wegen, het spoor, de waterwegen en de buisleidingen. Vooral bij nieuwe woningbouwontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventueel aanwezige externe risico's die de veiligheid negatief kunnen beïnvloeden.

### **Inrichtingen niet-categoriaal**

In het plangebied komen geen Bevi-inrichtingen voor. Wel is nabij het plangebied, aan de Schijndelseweg een tankstation met LPG te vinden. Deze bevindt zich op circa 280 meter van het plangebied, dit is meer dan de richtafstand van 150 meter en vormt dus geen probleem.

### **Transport**

#### *Autowegen*

Het plangebied bevindt zich op circa 490 meter van de snelweg A2, Vanuit de Rijksweg is geen effect te verwachten op het plangebied.

#### *Buisleidingen*

Ten noorden van het plangebied, op circa 130 meter is een gastransportleiding van de Gasunie gelegen. De afstand tot deze leiding is meer dan de toetsingsafstand van 30 meter (de diameter van de leiding is 12 inch, de bedrijfsdruk 40 bar) die voor deze leiding geldt.

#### *Vaarwegen*

Het invloedsgebied vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over vaarwegen is in onderhavig geval niet van toepassing.

#### *Spoorwegen*

Het invloedsgebied vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over spoorwegen is in onderhavig geval niet van toepassing.

### **Conclusie**

Het plangebied bevindt zich niet in de invloedsgebieden van inrichtingen en/of transportroutes van gevaarlijke stoffen. Geconcludeerd kan worden dat in het kader van externe veiligheid geen belemmeringen aanwezig zijn.

## **5.6 Bodemkwaliteit**

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van functiewijziging en herinrichting vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een bodemonderzoek<sup>2</sup> uitgevoerd. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

---

<sup>2</sup> Verkennend bodemonderzoek Munselse Hoeve 14 te Boxtel 17-07-'09, Van Vleuten Consult BV, rapportnummer CV09363vbo

## Conclusie

Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek is de onderzoekslocatie als 'verdacht' beschouwd. Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met cadmium, koper en lood en matig verontreinigd is met zink, de ondergrond is niet verontreinigd met één van de onderzochte componenten. Het grondwater is licht verontreinigd met benzeen en xylenen. De resultaten van het bodemonderzoek geven aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.

Op basis van de Wet bodembescherming dient er voor matige verontreiniging met zink in de bovengrond een aanvullend onderzoek plaatst te vinden, deze heeft reeds plaatsgevonden<sup>3</sup>. De volledige rapportage is een separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

Uit het aanvullende onderzoek blijkt dat er op de locatie sanering plaats zal moeten vinden. Uit de analyseresultaten blijkt dat er op de locatie geen sprake is van een zinkassenlaag. Wel zijn er bodemlagen aanwezig welke sterk verontreinigd zijn met koper en/of zink en matig verontreinigd met lood. De bodemlagen welke sterk verontreinigd zijn bevinden zich van het maaiveld tot op een maximale diepte van 1,1 m-mv. De omvang van de verontreiniging met zware metalen in de grond binnen de perceelsgrenzen is afdoende afgeperkt. De verticale richting van de verontreiniging met zware metalen zijn minimaal ingekaderd tot aan de terugsaneerwaarde voor de functie wonen met moestuin.

Uit de analyseresultaten van het grondwater blijkt, dat hierin verhoogde concentraties barium en chloroform worden aangetroffen. De vaststellen van de omvang van deze verontreiniging is niet uitgevoerd en is gezien de lichte verontreinigingen ook niet doelmatig.

Circa 721 m<sup>3</sup> grond van het gehele perceel (nummer 12 en 14) is verontreinigd met gehalten gemiddeld boven de interventiewaarde, gezien de mate en omvang van verontreiniging is er sprake van ernstige bodemsanering. De interventiewaarde en de contour voor de functie wonen met siertuin (ST-waarde) en wonen met moestuin (MT-waarde) zijn alle drie gelijk aan elkaar. Er zal circa 1071 m<sup>3</sup> grond ontgraven moeten worden.

De onderzoekslocatie of delen ervan die als tuin in gebruik zijn c.q in de toekomst als tuin in gebruik worden genomen, zullen door middel van ontgraving van verontreinigde grond gesaneerd moeten worden. De terugsaneerwaarden voor de functie wonen met (sier)tuin (ST-waarden) gelden hierbij als het minimaal te behalen kwali-

---

<sup>3</sup> Nader bodemonderzoek Munselse Hoeve 14 te Boxtel 28-09-'09, Aelmans Eco B.V, rapportnummer 09/03879/V/E/HW

teitsniveau. Voor de sanering is een plan opgesteld, dat eind 2010/begin 2011 uitgevoerd is.

In maart 2012 is de bodemsanering afgerond. Het evaluatierapport is als bijlage 2D in het separate bijlagenboek opgenomen.

## 5.7 Waterhuishouding

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht te 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

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan van waterschap De Dommel, de Vierde Nota Waterhuishouding, het rapport Waterbeleid voor de 21<sup>ste</sup> eeuw, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan.

### *Waterschap De Dommel: Beleidsnota uitgangspunten Watertoets*

Het bestemmingsplan biedt ruimte aan nieuwbouw. Ten aanzien van deze nieuwbouwplannen in relatie tot duurzaam omgaan met water zijn de volgende beleidsuitgangspunten van het waterschap De Dommel van toepassing;

- Gescheiden houden van het vuilwater en het schoon hemelwater; Het streefbeeld is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het projectgebied.
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater dient worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen; 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer'.
- Hydrologisch Neutraal bouwen; Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De Gemiddeld

Hoogste Grondwaterstang (GHG) mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.

- Water als kans; De belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.
- Meervoudig ruimtegebruik; Omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters door de ruimtevrage van water beperkt worden.
- Voorkomen van vervuiling; Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.
- 'Wateroverlastvrij bestemmen'; Bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties (NBW-norm). De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie, zodat 'wateroverlastvrij bestemd' wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is zal gezocht moeten worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

#### *Watervisie Boxtel, maart 2010*

In vervolg op het in 2004 in samenwerking met de gemeente Sint-Michielsgestel en het waterschap De Dommel opgestelde gemeentelijk Waterplan, heeft de gemeente Boxtel in 2010 een Watervisie vastgesteld. In deze Watervisie wordt de visie uit het Waterplan overgenomen, actualisatie was niet aan de orde. De Watervisie dient als een algehele overkoepelende visie voor de uitwerking van maatregelen op het gebied van water en riolering, respectievelijk voortkomend uit het bestaande waterplan en op te nemen in het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP).

In de visie wordt als toekomstperspectief omschreven dat de gemeente een 'groene gemeente' dient te blijven. Voor het watersysteem geldt dat zoveel mogelijk dient te worden aangesloten bij het natuurlijke systeem en de aanwezige natuurlijke veerkracht van het watersysteem.

De groene principes kunnen op grond van de huidige situatie en het vigerend beleid in de gemeente Boxtel worden vertaald naar een aantal watergerelateerde thema's. Deze thema's vormen de kapstok waaraan uiteenlopende gebiedsgerelateerde aspecten kunnen worden opgehangen en geven daarmee een praktische ordening;

- **Hoog water**

Binnen dit thema gaat het om het functioneren van het watersysteem in relatie tot het primaire belang "droge voeten". Droge voeten heeft betrekking op het voorkomen van overstromingen en het hebben van een voldoende ontwateringsdiepte om een veilig en gezond woonmilieu te kunnen garanderen. Door ophoging van het plangebied, in combinatie met het creëren van voldoende waterberging vindt dit thema doorwerking in het plan.

- **Schoon water**

Hierbij gaat het om de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater en waterbodem. Bij de beoogde ontwikkeling wordt relatief schoon hemelwater behouden in het plangebied door het plaatselijk te bergen en/ of te infiltreren in de bodem.

- **Natuurlijk water**

Het vasthouden en plaatselijk bergen van hemelwater dat in het plangebied valt, sluit ook aan bij het thema natuurlijk water. Op deze wijze wordt een situatie gecreëerd die dichtbij de natuurlijke situatie staat. Daarnaast worden watergangen voorzien van flauwe, tamelijk natuurvriendelijke oevers.

- **Mooi water**

Dit thema speelt in om de belevingswaarde van water. In het plan krijgt water een zichtbare en beleefbare plek in de openbare ruimte.

### **Huidige waterhuishoudkundige situatie**

#### *Algemeen*

In de huidige situatie is het plangebied in gebruik voor woondoeleinden. Het plangebied is ingericht als tuin bij de bestaande woning. In het oog springt nadrukkelijk het grote bijgebouw, dat ten behoeve van het initiatief zal worden gesloopt.

#### *Bodem en grondwater*

De bodem in het plangebied bestaat volgens de bodemkaart van Nederland uit enkele gronden, dit zijn zandige gronden met een tamelijk humusrijke (donkere) bovenlaag. Deze bovenlaag is ontstaan als gevolg van jarenlange agrarische bewerking van de gronden.

De grondwaterstanden zijn voor wat betreft het plangebied globaal als volgt te typeren. De grondwatergegevens zijn bepaald op basis van de digitale wateratlas van de provincie Noord-Brabant:

|                                         |              |
|-----------------------------------------|--------------|
| Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) | ca. 80 cm-mv |
| Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) | > 180 cm-mv  |
| Grondwatertrap                          | V à VI       |

#### *Doorlatendheid van de bodem (infiltratiemogelijkheden)*

Op basis van het bodemtype is infiltratie van mogelijk. Echter gezien de tamelijk hoge GHG is infiltratie van hemelwater niet zondermeer toepasbaar. Eventuele infiltratievoorzieningen dienen ondiep te worden aangelegd, in elke geval in het geheel boven de GHG.

In het plangebied is geen infiltratieonderzoek gedaan. Op basis van beschikbare gegevens kan wel een oordeel worden gegeven ten aanzien van de globale mogelijkheden voor infiltratie. Het plangebied bestaat uit Enkeerdgronden. De bovengrond (enkele decimeters dikke bovenste laag) bestaat uit tamelijk humusrijk zand. Deze bovenste laag is over het algemeen slecht tot matig geschikt voor infiltratie.

Veelal wordt de bovenste laag ten behoeve van infiltratievoorzieningen (zowel open al gesloten voorzieningen) afgegraven. De doorlatendheid van het bodemmateriaal op een diepte van circa 0,5 meter en dieper onder maaiveld is daarom van groter belang voor de doorlatendheid. Deze bodemlaag bestaat over het algemeen uit matig fijne zandgronden. De ondergrond alhier bevat echter plaatselijk lemig materiaal. Een aanvullend infiltratieonderzoek kan gedetailleerd inzicht verschaffen in de exacte doorlatendheid. Gezien de geringe omvang van de ontwikkeling kan de infiltratievoorziening ook worden bepaald op basis van een schatting. De doorlatendheid kan worden ingeschat als matig tot hooguit goed. Bij het dimensioneren dient rekening te worden met een doorlatendheid (k-waarde) van circa 0,3 tot 0,4 m/dag (behoudende schatting op basis van bodemtypering).

Hieraan kan toegevoegd worden, dat in het kader van de aanwezige verontreiniging er bodemsanering plaatsvindt waarbij de bovenste toplaag afgegraven wordt. Er wordt een nieuwe toplaag (zand) aangebracht, welke naar verwachting ook betere mogelijkheden voor infiltratie biedt.

#### *Grondwaterbescherming*

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied, of een boringsvrije zone, zoals deze zijn vastgelegd in de Provinciale Milieuverordening van de provincie Noord-Brabant.

#### *Oppervlaktewater*

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Wel is een zwembad aanwezig, maar die worden niet tot het oppervlaktewater gerekend. Ten zuiden en zuidoosten van het plangebied zijn enkele kleine onbebouwde percelen aanwezig die zijn voorzien van ondiepe greppels. Deze zijn niet permanent watervoerend en zorgen hooguit voor plaatselijke ontwatering.

#### *Riolering*

De bestaande woning in het plangebied is thans aangesloten op een conventioneel gemengd systeem. Dit houdt in dat hemelwater en huishoudelijk afvalwater via hetzelfde systeem wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuivering.

#### *Water & natuur*

In het plangebied alsook in de direct nabijheid daarvan is geen (verdrogingsgevoelige) natuur, aanwezig.

## **Water in relatie tot de beoogde ontwikkelingen**

### *Hydrologisch Neutraal ontwikkelen*

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen is een watertoets verplicht. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen zodanig te worden vormgegeven dat er geen negatieve gevolgen ontstaan voor de plaatselijke waterhuishouding en de waterhuishouding in de omgeving. Zo mag een ruimtelijk plan niet tot een structurele verandering van de grondwaterspiegel leiden, of een structurele toename van het afvloeiend hemelwater naar het omliggende watersysteem. Ook mag de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater niet worden aangetast. Kort gezegd dient een ruimtelijke ontwikkeling zoveel mogelijk 'hydrologisch neutraal' te geschieden.

### *Toename verhard oppervlak*

De ontwikkeling betreft in fysieke zin de sloop (deels) van een bestaand, omvangrijk bijgebouw. In ruil daarvoor wordt de bouw van 1 woning mogelijk gemaakt. De omvang van het bouwvlak van de beoogde woning verhoudt zich qua oppervlak met het bestaande bijgebouw. Er zal als gevolg van deze ontwikkeling geen sprake zijn van een toename van verharde oppervlakken. Compenserende waterberging is dan ook niet aan de orde.

### *Afvoeren/afkoppelen hemelwater*

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang dat, waar mogelijk, afvloeiend hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. Om ongewenste riooloverstorten te voorkomen, is het zaak om zo weinig mogelijk (schoon) hemelwater nodeloos af te voeren naar de riolering. Gemeente en waterschap zijn voorstander van zoveel mogelijk afkoppelen en plaatselijk bergen/infiltreren van afvloeiend hemelwater.

De initiatiefnemer beoogt eveneens een duurzame oplossing voor de afvoer van hemelwater. De hemelwaterafvoeren van de beoogde woning zullen dan ook niet worden aangesloten op de riolering. De hemelwaterafvoeren zullen worden aangesloten op gesloten infiltratievoorzieningen, in de vorm van grindkoffers van voldoende omvang. Deze zullen worden ingegraven nabij de woning, echter op voldoende afstand om vochtproblemen in de woning te voorkomen.

Ten opzicht van de huidige situatie zullen erfverhardingen naar verwachting gelijk blijven. Hemelwater dat valt op erfverhardingen infiltreert in de huidige situatie in de tuin. Dit zal ook in de beoogde situatie het geval zijn.

Het concept van dit bestemmingsplan is voorgelegd aan het Waterschap de Dommel. Het Waterschap is positief over het voorstel tot afkoppelen en infiltratie. Het Waterschap heeft bij mail van 23 mei 2012 enkele aanbevelingen gegeven waarmee met de uitvoering rekening gehouden dient te worden. De initiatiefnemer en het Waterschap hebben vervolgens overleg gevoerd over de aanbevelingen en deze zullen ter harte worden genomen bij de verdere uitwerking van het plan ten behoe-

ve van de realisatie in het vervolg. De kopie van de mail met de reactie van het Waterschap is als bijlage 3 in het separate Bijlagenboek opgenomen.

#### *Drooglegging / ontwatering*

Wateroverlast wordt vermeden door in bebouwde gebieden te zorgen voor een voldoende drooglegging en ontwatering waardoor optrekkend vocht uit kruipruimten en de bijbehorende risico's voor de volksgezondheid worden vermeden. Drooglegging is de afstand tussen straat- of vloerpeil en het oppervlaktewaterpeil. Dit dient niet te worden verward met de ontwateringsdiepte dat de afstand tussen straat- of vloerpeil en de grondwaterspiegel. In onderstaande figuur is de drooglegging en ontwateringsdiepte in relatie tot kruipruimten gevisualiseerd. Voor bebouwde gebieden wordt een minimale ontwateringsdiepte aanbevolen van 0,7 meter (straatpeil) en een minimale ontwateringsdiepte van 1,0 meter (vloerpeil).

De GHG in het plangebied is gelegen op circa 80 cm onder maaiveld. Om de aanbevolen ontwateringsdiepte te halen, wordt geadviseerd het vloerpeil van de beoogde woning circa 20 cm boven het bestaande maaiveld te leggen. Hieraan kan worden voldaan.

#### *Riolering*

In de beoogde situatie zal de beoogde woning voor wat betreft de afvoer van huishoudelijk afvalwater worden aangesloten op de bestaande riolering. Hemelwater wordt niet afgevoerd naar de riolering en wordt geborgen/geïnfiltreerde op eigen terrein.

#### *Waterkwaliteit*

Aangezien in de beoogde situatie hemelwater zal worden afgekoppeld is het van belang om te kijken naar de waterkwaliteit. Van afvloeiend hemelwater is bekend dat deze verontreinigingen kan bevatten. In de beoogde situatie dient te worden voorkomen dat dergelijke verontreinigingen in de bodem of in het oppervlaktewater terechtkomen. Af te koppelen oppervlakken mogen daarom niet worden vervaardigd van uitlogende bouwmaterialen (bijvoorbeeld lood en zink).

#### **Water in relatie tot de verbeelding en de planregels**

Met het oog op de juridische doorvertaling in de planregels is het van belang dat de benodigde infiltratievoorzieningen op grond van het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Binnen de bestemming 'tuin' en 'wonen' wordt ondergronds bouwen mogelijk gemaakt tot een diepte van 3 meter. Op grond hiervan worden ook de ondergrondse infiltratievoorzieningen mogelijk gemaakt.

### **Conclusie**

Onderhavig initiatief kan met het oog op een duurzaam waterbeheer doorgang vinden. Er vindt beperkte toename van verharde oppervlakken plaats, of structurele verandering van de grondwaterspiegel. Compenserende maatregelen zijn niet aan de orde.

Voor de afvoer van hemelwater is een duurzame oplossing gekozen. Hemelwater zal op eigen terrein worden gebufferd/geïnfiltreerd in grindkoffers van voldoende omvang. Hemelwaterafvoeren zullen niet worden aangesloten op de riolering. De gekozen oplossing is een duurzame wateroplossing. Voor de aanbeveling van het Waterschap is reeds verwezen naar de reactie welke opgenomen is als bijlage 3 in het separate bijlagenboek.

Het niet aansluiten van hemelwaterafvoeren op de riolering en verwerken van hemelwater van daken op eigen terrein, gelden als randvoorwaarde voor onderhavige ontwikkeling.

Dit bestemmingsplan beoogt een verandering van het grondgebruik; er wordt een extra woning gebouwd waardoor er effecten te verwachten zijn op het waterbeheer en het watersysteem. In de uitvoering streeft het gemeentebestuur ernaar schoon hemelwater van daken en verharde terreinen niet op het riool te lozen, maar af te koppelen. Aan de Munselse Hoeve is thans geen gescheiden rioolstelsel aanwezig. Om schoon regenwater te sparen is het daarom zaak zoveel als mogelijk regenwater niet op het riool te lozen maar te laten infiltreren op het perceel. Vanwege de maat van het perceel, de beperkte hoeveelheid verharding (dakoppervlak en maaiveldverharding) kan gesteld worden dat de bouw van een woning geen effect zal hebben op de waterhuishouding en dat geen aanvullende maatregelen hoeven te worden getroffen.

## **5.8 Natuur**

### **Flora en Fauna**

Het plangebied ligt in de bebouwde kom. De voorgenomen projectie van een woonhuis heeft geen effecten op bestaande flora en fauna. De woning wordt geprojecteerd in de tuin waar momenteel een grasveld aanwezig is. Het plangebied heeft zeer lage natuurwaarden. Bovendien is de volledige bodem van de tuin gesaneerd (afgerond maart 2012) (zie paragraaf bodemkwaliteit). Een uitvoerig flora en fauna onderzoek is daarom niet uitgevoerd en zinvol.

Op het perceel bevindt zich een schuur. In deze schuur zijn geen bijzonderheden zoals vleermuizen waargenomen. Aangezien de schuur mogelijk pas over enkele jaren gesloopt zal worden (nadat de woning is gerealiseerd) is het aanbevelings-

waardig dat alsdan (bij de aanvraag sloopvergunning) alsnog onderzocht wordt of er vleermuizen aanwezig zijn. Om deze reden is in de regels van dit bestemmingsplan het volgende opgenomen: "Voor het bijbehorende bouwwerk dat aanwezig is ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan is de bepaling 'omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk' opgenomen. Deze bepaling houdt in dat bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk ex artikel 2.2 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, een onderzoeksrapport dient te worden overgelegd aan het bevoegd gezag, waarbij onderzoek heeft plaatsgevonden naar de aanwezigheid van vleermuizen. Tevens dient gehandeld te worden naar de resultaten die uit het onderzoek voortvloeien."

Er bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen Speciale Beschermingszones in het kader van de EU-habitatrichtlijn of de EU-vogelrichtlijn waarop de ingreep een negatief effect zal sorteren. Er bestaat geen noodzaak tot het aanvragen van ontheffingen in het kader van de Flora- en faunawet.

## 5.9 Kabels en leidingen

Op de locatie zijn geen transportleidingen aanwezig. Voor de aansluiting van de woning op de nutsvoorziening wordt met de nutsbedrijven contact gelegd.

## 5.10 Cultuurhistorie en archeologie

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is de kans op het aantreffen van archeologische resten aangegeven. De indicatieve waarde van het plangebied is hoog of middelhoog. Gezien deze waarde van het gebied is het belangrijk om een archeologisch onderzoek uit te voeren. Een archeologisch onderzoek is daarom door BAAC in februari 2010 verricht<sup>4</sup>. De rapportage is als separate bijlage bijgevoegd.

Uit het archeologisch onderzoek blijkt dat in alle boringen een opgebrachte laag is aangetroffen van 55 à 100 cm dik, die (recent) puin bevatte. In een drietal boringen bevond zich een onverstoord podzolbodem (Ahb- Bhs-Bs-C profiel) onder het esdek. Deze heeft zich gevormd in dekzand. Naast de top van het pre-middeleeuws leefoppervlak kan de Ahb-horizont ook eventueel een restant van het oude esdek betreffen. In de overige boringen was het ofwel niet mogelijk tot in het dekzand te boren wegens aanwezig puin of was het podzolprofiel (gedeeltelijk) afgetopt. Er zijn in het plangebied geen archeologische resten aangetroffen.

Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Alhoewel geen archeologische indicatoren zijn aangetroffen, is wel plaatselijk een onverstoord podzolprofiel ge-

---

<sup>4</sup> BAAC Onderzoeks- en Adviesbureau, Bostel Plangebied Munselse Hoeve 14, Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (karterende fase), BAAC Rapport V-10.0005, februari 2010.

vonden onder het esdek. In deze oude oppervlaktelaag kunnen eventueel archeologische waarden voorkomen, die gevaar lopen door de voorgenomen ontwikkeling verstoord te raken.

Gezien de vele vondsten in de omgeving met een overeenkomende landschappelijke context, kunnen in deze oude oppervlaktelaag archeologische waarden worden aangetroffen. De verwachting loopt van laat paleolithicum tot en met de Romeinse tijd. Daarom adviseert BAAC bv bij bodemversturende activiteiten de ondergrond in ieder geval niet dieper dan de opgebrachte laag te verstoren. Onderhavige ontwikkeling voorziet in diepere ontgravingen dan de opgebrachte laag. Bij diepere ontgravingen adviseert BAAC bv dat een waarderend onderzoek middels proefsleuven noodzakelijk is voor die locaties waar bodemversturende activiteiten gepland zijn, teneinde de aard, omvang en gaafheid van eventuele archeologische resten vast te stellen. Daar waar eventueel aanwezige archeologische resten in ongestoorde context kunnen blijven is archeologisch onderzoek op dit moment niet noodzakelijk. Voor deze locaties kan in het bestemmingsplan een archeologische dubbelbestemming worden opgenomen. Bij toekomstige bodemversturende activiteiten op deze locatie is archeologisch onderzoek alsnog noodzakelijk.

In vervolg op dit advies heeft in november 2011 een Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven plaatsgevonden<sup>5</sup>. De rapportage is als separate bijlage bijgevoegd. Hieronder is alleen de waardering en het advies uit het rapport overgenomen.

In het plangebied Munselse Hoeve 14 en 16 zijn geen sporen en ook geen vondsten aangetroffen. De afwezigheid van sporen en van vondsten betekent dat in het plangebied geen vindplaats is aangetroffen. Daarmee is hier een waardering volgens de criteria van de KNA, versie 3.2, niet van toepassing. Door BAAC bv wordt daarom geen vervolgonderzoek geadviseerd in het plangebied Munselse Hoeve 14 en 16. Dit advies in het rapport van BAAC uit november 2011 betreft een zogenaamd selectieadvies, wat beoordeeld dient te worden door de bevoegde overheid wat uiteindelijk leidt tot een selectiebesluit.

Op basis van het rapport van BAAC heeft het college een selectiebesluit genomen. Dit selectiebesluit is afgegeven op 22 mei 2012. Het selectieadvies en het selectiebesluit zijn als bijlagen 1C, 1D en 1D opgenomen in het separate bijlagenboek. Het selectiebesluit luidt: geen archeologisch vervolgonderzoek uit te (laten) voeren, onder de voorwaarde dat indien er toch vondsten worden aangetroffen tijdens de graafwerkzaamheden deze dan gemeld dienen te worden aan het bevoegd gezag (de gemeente)".

---

<sup>5</sup> Bostel Munselse Hoeve 14 en 16, Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven, BAAC rapport A -11.0177, november 2011, definitief

## 6. FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

### *Exploitatie*

De Grondexploitatiewet die per 1 juli 2008 in werking is getreden, verplicht overheden om kosten te verhalen indien er sprake is van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. In dit geval is er sprake van de bouw van een woning. Dit kan aangemerkt worden als een bouwplan in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening. Daarom is kostenverhaal verplicht. Om aan deze eis te voldoen, is door de initiatiefnemer en de gemeente een exploitatieovereenkomst (anterieure overeenkomst) gesloten. De ontwikkeling bevindt zich op eigen terrein van de initiatiefnemer en komt buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. Alle kosten verbonden aan de realisatie van het plan komen – zoals afgesproken bij anterieure overeenkomst – voor rekening van de initiatiefnemer. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd. Een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.

### *Planschade*

Om de economische uitvoerbaarheid te waarborgen, dient inzicht te worden verkregen of in onderhavige situatie sprake is van planschade. Eventuele tegemoetkomingen in de planschade die uit het bestemmingsplan voortvloeien, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Het voorliggende bestemmingsplan bevat de kaders waarbinnen de gewenste (plan-)ontwikkeling in het plangebied kan plaatsvinden. De initiatiefnemer kan binnen de stedenbouwkundige en planologische randvoorwaarden zijn (bouw)plan en bijbehorende exploitatieopzetten uitwerken, waarbij het exploitatierisico geheel bij de initiatiefnemer ligt. De realisatie- en beheerskosten van de uit te werken inrichtings- en bouwplannen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Tussen de gemeente en de particuliere partij is een overeenkomst gesloten, in het kader daarvan is een planschaderisicoanalyse<sup>6</sup> uitgevoerd.

---

<sup>6</sup> Planschaderisicoanalyse Munselse Hoeve 12, BRO, 25 maart 2010, rapportnummer 211x04046.058223\_1



## 7. OVERLEG EN INSPRAAK

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

### 7.1 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in 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. Inspraak zal plaatsvinden volgens de in de inspraakverordening opgenomen procedure. Deze geeft aan dat inspraak alleen relevant wordt geacht voor grotere plannen die invloed hebben op hun omgeving. Voor dit plan is inspraak niet noodzakelijk.

### 7.2 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. Dit overleg is ook in het kader van onderhavig bestemmingsplan gevoerd.

Omdat er geen landelijke of provinciale belangen in het geding zijn, is besloten geen vooroverleg te voeren met de provincie en het rijk en het bestemmingsplan direct als ontwerpplan ter visie te leggen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ontvangen. Het bestemmingsplan wordt conform ontwerpbestemmingsplan vastgesteld.

Het Waterschap De Dommel heeft bij brief / e-mail van 23 mei 2012 laten weten in te kunnen stemmen met de in de uitgevoerde watertoets opgenomen oplossingsrichting. De brief van het waterschap is opgenomen als bijlage 3 in het separate bijlagenboek.

Er is een landelijke voorziening waar in elektronische vorm de ruimtelijke visies, plannen, besluiten, verordeningen of algemene maatregelen van bestuur van gemeenten, provincies en Rijk, voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn.

## **SEPARATE BIJLAGEN**

**Bijlage 1: Archeologische onderzoeken en selectiebesluit**

**Bijlage 2: Bodemonderzoeken**

**Bijlage 3: Reactie Waterschap De Dommel**





