

 Gemeente Boxtel

 Bestemmingsplan *“In Goede Aarde, tweede herziening”*

 Vastgesteld

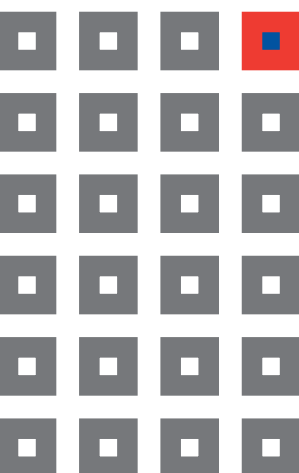


24 september 2013

Gemeente Boxtel

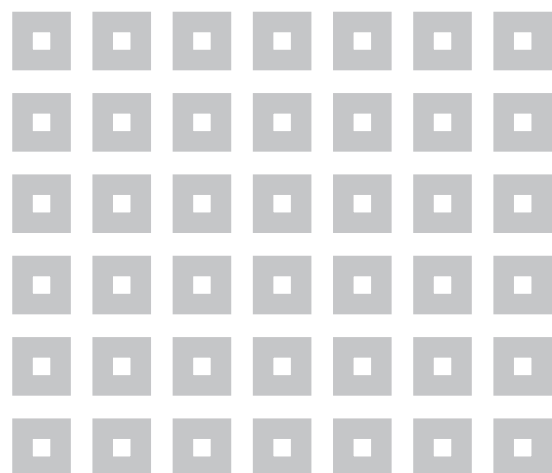
Bestemmingsplan “*In Goede Aarde, tweede herziening*”

Vastgesteld



Inhoud:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding



werknummer: 127.002.00

datum: 24 september 2013

bestand: J:\127\002\00\3.Projectresultaat\RO-BP-12700200-Totaaldocument-VA01

Procedureoverzicht

Fase	Datum
Ontwerp	21 mei 2013
<i>Ter inzage legging</i>	mei / juni 2013
Vaststelling	24 september 2013
Onherroepelijk	

KuiperCompagnons BV

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam

TOELICHTING

Inhoudsopgave van de toelichting

Deel A Inleiding

1	Inleiding	1
1.1	Bij het plan behorende stukken	1
1.2	Aanleiding en doel van het plan	1
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.4	Leeswijzer	3

Deel B Planbeschrijving

2	Planbeschrijving	5
2.1	Ligging van de deelgebieden	5
2.2	Toekomstige situatie	7
2.3	Beeldkwaliteit	13
2.4	Juridische aspecten	15

Deel C Verantwoording

3	Ruimtelijke Ordening	19
3.1	Nationaal beleid	19
3.2	Provinciaal beleid	20
3.3	Gemeentelijk beleid	22
3.4	Conclusie	23
4	Volkshuisvesting	25
4.1	Kader	25
4.2	Conclusie	26
5	Mobiliteit	27
5.1	Kader	27
5.2	Onderzoek	28
5.3	Conclusie	29
6	Natuur en landschap	31
6.1	Kader	31
6.2	Onderzoek	33
6.3	Conclusie	33
7	Water	37
7.1	Kader	37
7.2	Onderzoek	40
7.3	Conclusie	40
8	Archeologie en cultuurhistorie	45
8.1	Archeologie	45
8.2	Cultuurhistorie	48

9	Milieu	51
9.1	Algemeen	51
9.2	Bodemkwaliteit	51
9.3	Akoestische aspecten	54
9.4	Luchtkwaliteit	55
9.5	Milieuzonering	58
9.6	Externe veiligheid	59
9.7	Overige belemmeringen	66
9.8	Duurzaamheid	67

Deel D Uitvoerbaarheid en procedure

10	Uitvoerbaarheid	71
10.1	Economische uitvoerbaarheid	71
10.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	71
10.3	Handhavingaspecten	72
11	Procedure	73
11.1	Vorbereidingsfase	73
11.2	Ontwerpfase	73
11.3	Vaststellingsfase	73

Bijlagen bij de toelichting

- Nota van Zienswijzen en nota van wijzigingen, gemeente Boxtel, d.d. 24 september 2013

Afzonderlijke bijlagen bij de toelichting:

- Verkennend bodemonderzoek Munsel te Boxtel, Terra Milieu, kenmerk: Tm2012.238, d.d. 24 oktober 2012.
- Aanvullend bodemonderzoek Munsel te Boxtel (deellocatie 4), Terra Milieu, Kenmerk: Tm2012.238ABO, d.d. 7 december 2012.
- Verkennend bodemonderzoek Zonnegolven II Boxtel, Terra Milieu, Kenmerk Tm2013.119VBO, d.d. 10 juni 2013.
- Bodemonderzoek, asbest in bodem, Terra Milieu, Kenmerk: Tm2013.119AIB, d.d. 10 juni 2013.
- Briefrapportage indicatief bodemonderzoek, Terra Milieu, Kenmerk: Tm2013.175, d.d. 8 juli 2013.
- Concept bodemsaneringsplan, RAW Systematiek, d.d. 27 februari 2012.
- Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek, BAAC Rapport V-12.0334, d.d. september 2013.
- Selectieadvies Archeologische Monumentenzorg, gemeente Boxtel, d.d. 5 december 2012.
- LPG groepsrisico berekeningsmodule, KuiperCompagnons, d.d. 16 mei 2013.
- QRA aardgastransportleiding Z-544-01, KuiperCompagnons, d.d. 7 mei 2013.
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï; bestemmingsplan 'Boxtel In Goede Aarde, tweede herziening', KuiperCompagnons, d.d. 1 augustus 2013.
- Riolerings- en waterhuishoudingsplan In Goede Aarde, Witteveen+Bos, d.d. 12 april 2002.



Afbeelding 1: globale ligging plangebied

1 Inleiding

1.1 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "In Goede Aarde, tweede herziening" is vervat in een verbeelding, bestaande uit één blad waarop onder meer de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden zijn aangegeven. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. De regels zijn inhoudelijk nagenoeg gelijk aan die van het vigerende bestemmingsplan "In Goede Aarde" dat is vastgesteld op 17 mei 1999 (gewijzigd d.d. 25 mei 2000), welke dan ook onverkort deel uit maken van deze herziening. De plankaart van het bestemmingsplan "In Goede Aarde" is hieronder opgenomen.

Daarnaast hebben de Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij besluit van 9 januari 2007, nr. 1208892, het bestemmingsplan "In Goede Aarde", eerste herziening goedgekeurd, zoals de raad van de gemeente Boxtel dit heeft vastgesteld bij besluit van 22 juni 2006.



Afbeelding 2: de plankaart van het bestemmingsplan "In Goede Aarde".

1.2 Aanleiding en doel van het plan

Het voorliggende bestemmingsplan dient meerdere doelen. Enerzijds wordt toepassing gegeven aan de uitwerkingsverplichting uit artikel 5 (Uit te werken woondoeleinden -UW-) van het bestemmingsplan "In Goede Aarde". Anderzijds vormt het voorliggende bestemmingsplan een reparatie van het bestemmingsplan "In Goede Aarde" voor de gronden waaraan door gedeputeerde staten van Noord-Brabant goedkeuring is onthouden (besluit van 23 januari 2001,

kenmerk nr. 685421). Tevens worden middels dit bestemmingsplan enkele nieuwe woningen mogelijk gemaakt en wordt een deel van het gebied conserverend bestemd.

Daarmee heeft het voorliggende bestemmingsplan een vierledig doel:

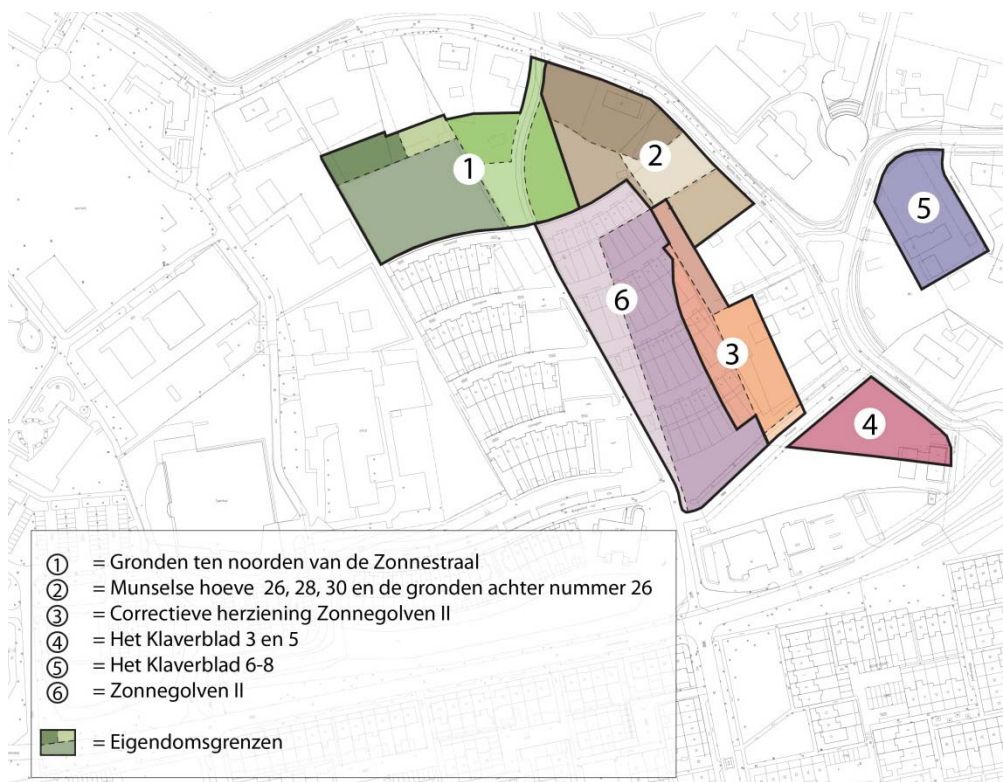
- stedenbouwkundige invulling van de uit te werken woonbestemming (deelgebied 1);
- reparatie gedeeltelijk onthouding van goedkeuring (deelgebieden 3, 4 en 5);
- juridisch-planologisch mogelijk maken van een aantal nieuwe woningen (deelgebied 2);
- actualisering bestemmingsplanregeling Zonnegolven II (deelgebied 6).

Ten behoeve van voorliggende aspecten dient aldus een tweede partiële herziening van het bestemmingsplan "In Goede Aarde" te worden opgesteld. De herziening bestaat uit een verbeelding, regels en is voorzien van deze toelichting.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plan maakt deel uit van het gebied van het bestemmingsplan "In Goede Aarde" waar door gedeputeerde staten van Noord-Brabant voor een deel goedkeuring aan is onthouden. Het plangebied bestaat uit zes deelgebieden, welke in onderstaande afbeelding globaal zijn weergegeven. Het betreft de volgende deelgebieden:

1. de gronden ten noorden van de Zonnestraal;
2. de percelen aan de Munselse Hoeve 26, 28, 30 en de gronden achter nummer 26;
3. oostelijk deel van Zonnegolven II (correctieve herziening);
4. het perceel aan Klaverblad 3 en 5;
5. het perceel aan Klaverblad 6-8;
6. het overige deel Zonnegolven II.



Afbeelding 3: globale ligging en begrenzing deelgebieden

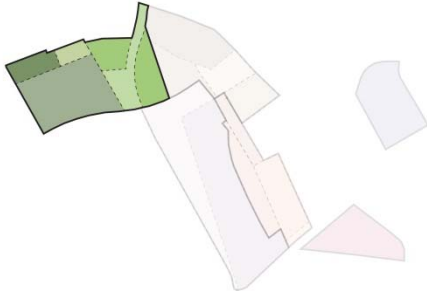
1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit vier delen. Dit deel, deel A, bevat een aantal algemene planaspecten. Hierna volgt deel B. Daarin vindt de planbeschrijving plaats en wordt tevens een toelichting gegeven op de bestemmingsmethodiek. Deel C vormt feitelijk de achterliggende onderbouwing voor de keuzes die in deel B worden gemaakt ten aanzien van ruimtelijke ordening, agrarische bedrijven, niet-agrarische bedrijven, recreatie, natuur en landschap, water, mobiliteit, archeologie en cultuurhistorie en milieu. In deel D, tenslotte, wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aangetoond en wordt ingegaan op het overleg- en inspraaktraject en de verdere procedure.

2 Planbeschrijving

2.1 Ligging van de deelgebieden

Deelgebied 1: de gronden gelegen direct ten noorden van de Zonnestraal

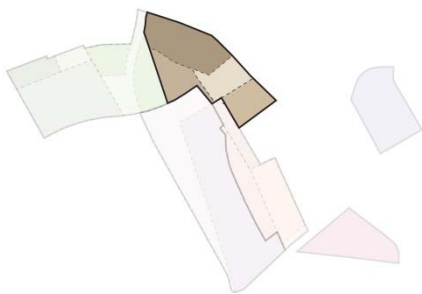


Het eerste deelgebied is gesitueerd direct ten noorden van het gebied Zonnegolven, een zeer compacte woonwijk met accenten op actieve zonne-energie. Het gebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Zonnestraal. Aan de Noord- en westzijde wordt het deelgebied begrensd door diverse percelen aan de Munselse Hoeve. De oostelijke grens wordt gevormd door deelgebied 2.

Deelgebied 1 heeft in het vigerende bestemmingsplan "In Goede Aarde" de bestemming "Uit te werken Woondoeleinden - UW - " (artikel 5). Aan deze uitwerkingsverplichting wordt met dit bestemmingsplan toepassing gegeven.

Deelgebied 1 is tevens onderdeel van het primaire fietsnetwerk in Goede Aarde. In de nota Fietsnetwerk (1993) een primaire route aangegeven (met deels "ontbrekende schakels") die van de Dr. De Brouwerlaan (in de wijk Oost) dwars door In de Goede Aarde naar Munsel-Selissen voert. Deze route loopt in Goede Aarde via de centrale ontsluitingsweg van de Zonnegolven naar de Munselse Hoeve. Bij de uitwerking van het plangebied zal deze route een belangrijk structurerend element vormen aan de oostzijde van het deelgebied.

Deelgebied 2: Munselse Hoeve 26, 28, 30 en de gronden achter nummer 26

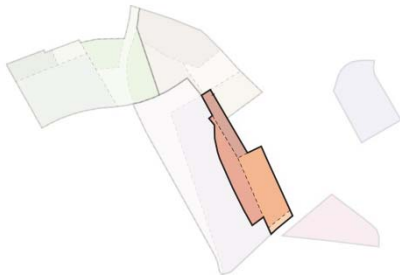


Het tweede deelgebied wordt aan de zuid(oost)zijde begrensd door respectievelijk de Zonnestraal, deelgebied 3 en het perceel Munselse Hoeve 32. Aan de noordzijde grenst het deelgebied direct aan de Munselse Hoeve en aan de westzijde vormt deelgebied 1 de begrenzing.

Deelgebied 2 omvat de volgende percelen:

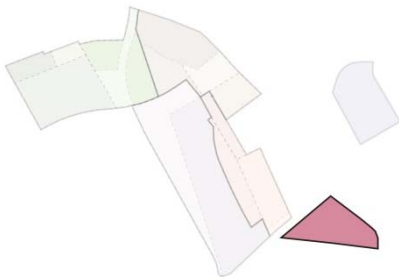
- Munselse Hoeve 26, perceel nr. 1570 van de kadastrale kaart, en de achterliggende gronden;
- Munselse Hoeve 28, perceel nr. 3392 van de kadastrale kaart;
- Munselse Hoeve 30, perceel nr. 3463 van de kadastrale kaart.

Deelgebied 3: Zonnegolven II



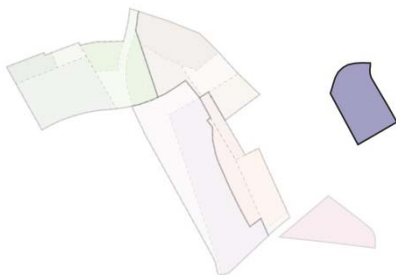
Het derde deelgebied betreft het oostelijke deel van het gebied 'Zonnegolven', aan dit gebied is door gedeputeerde staten van Noord-Brabant goedkeuring van het bestemmingsplan "In Goede Aarde" onthouden (besluit van 23 januari 2001, kenmerk nr. 685421). Omdat er geen sprake meer is van een stankcirkel van het voormalige agrarisch bedrijf Meulendijks - de milieuvergunning is per 7 juni 2005 ingetrokken - wordt het mogelijk om ter plaatse woningen toe te voegen.

Deelgebied 4: Het Klaverblad 3 en 5



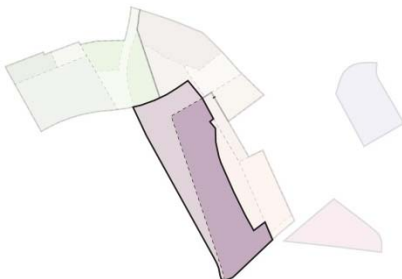
Het vierde deelgebied heeft betrekking op de percelen Klaverblad 3 en 5 (kadastraal bekend als nr. 3392), welke begrensd worden door de Zonnegolven, Het Klaverblad en het perceel Klaverblad 1. Aan het perceel Klaverblad 5 is door gedeputeerde staten van Noord-Brabant goedkeuring van het bestemmingsplan "In Goede Aarde" onthouden. Omdat er geen sprake meer is van een stankcirkel van het voormalig agrarisch bedrijf, wordt het met deze herziening van het bestemmingsplan mogelijk om ter plaatse van het perceel een woonbestemming te realiseren. De reeds bestaande woning aan Het Klaverblad 3 wordt gehandhaafd en conserverend bestemd.

Deelgebied 5: Het Klaverblad 6-8



Omdat het agrarisch bedrijf ter plaatse van het perceel aan Het Klaverblad 6-8 niet langer als zodanig functioneert en de milieuvergunning is ingetrokken, wordt het met deze herziening van het bestemmingsplan mogelijk om een woonbestemming te geven aan het gebied. Het deelgebied ligt aan het Klaverblad 6-8 en het betreft de in het bestemmingsplan "In Goede Aarde" opgenomen bestemming "Tuin - T- " in het perceel nr. 2543 van de kadastrale kaart.

Deelgebied 6: Zonnegolven II



Het laatste deelgebied bestaat uit het overige deel van Zonnegolven II. In het vigerende bestemmingsplan "In Goede Aarde" is aan dit gebied de bestemming 'Woondoeleinden' -WO- toegekend. Mede gelet op het feit dat de beoogde woningen nog niet zijn gerealiseerd, is in het kader van de actualiseringsverplichting besloten het gebied Zonnegolven II mee te nemen in de voorliggende herziening van het bestemmingsplan "In Goede Aarde". De woonbestemming zal daarbij gecontinueerd worden.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Wonen

Het voorliggende bestemmingsplan maakt in totaal 25 nieuwe woningen mogelijk, verspreid gelegen over de verschillende deelgebieden.

Deelgebied 1

In totaal worden er veertien nieuwe woningen mogelijk gemaakt in deelgebied één. Het betreft zowel twee-aan-een gebouwde woningen, alsmede vrijstaande woningen.

Voor het gebied is een indicatieve verkavelingsschets gemaakt die de basis vormt voor de verbeelding. Deze schets is in onderstaande afbeelding opgenomen. Daaruit valt af te leiden dat de woningen aan de zuidzijde de golvende beweging van de bestaande woningen aan de Zonnestraal volgen. De verkaveling aan de noordzijde zoekt aansluiting bij de percelen aan de Munselse Hoeve direct ten noorden van het gebied. De woningen aan de westzijde volgen de golvende beweging van het fietspad.



Afbeelding 4: een indicatieve verkavelingsschets

In artikel 5 van het bestemmingplan In Goede Aarde wordt gesteld dat bij de situering van de woningen rekening gehouden dient te worden met het behouden van de mogelijkheden tot benutting van passieve zonne-energie. Daardoor zijn de woningen in het gebied zoveel op het zuiden georiënteerd, teneinde mogelijke passieve zonne-energie zo optimaal mogelijk te benutten.

Voor de bestemming "Uit te werken woondoeleinden - UW -" geldt de maximumhoogte van de woningen 9 meter bedraagt. Voor de woningen aan de zuidzijde van het plangebied is een afwijkende hoogte van 10 meter opgenomen. Dit heeft te maken een wijziging in het Bouwbesluit 2003, dat na de vaststelling van het bestemmingsplan 'In Goede Aarde' in werking is getreden. Daarin is een grotere verdiepingshoogte geregeld, hetgeen leidt tot een kleine verruiming van de

toegestane goot- en bouwhoogte. Voor de overige woningen is een maximum bouwhoogte van respectievelijk 7,5 en 8 meter opgenomen.

Deelgebied 2

Deelgebied twee omvat de monumentale boerderij aan de Munselse Hoeve 26 en maakt daarnaast vijf nieuwe woningen mogelijk; twee twee-onder-een-kapwoningen en één vrijstaande woning. Eén van de twee-onder-een-kapwoningen is gesitueerd op het perceel achter nummer 26 en is georiënteerd op de Zonnestraal. De andere twee-onder-een-kapwoning is gesitueerd op het perceel direct ten zuidoosten van Munselse Hoeve 26 en is primair georiënteerd op de Munselse Hoeve. De vrijstaande woning is eveneens op de Munselse Hoeve georiënteerd. Bij de ontwikkeling van deze woningen zullen de karakteristieke elementen van de Munselse Hoeve worden behouden.

Met betrekking tot de monumentale boerderij aan de Munselse Hoeve 26 wordt in dit bestemmingsplan onder voorwaarden een woningsplitsing toegestaan.

Deelgebied 3

Aan het deelgebied Zonnegolven is destijds goedkeuring onthouden vanwege de stankcirkel van het voormalige agrarisch bedrijf Meulendijks. Nu de bedrijfsactiviteiten van dit bedrijf zijn stopgezet, wordt het mogelijk aan het gehele gebied 'Zonnegolven' een eenduidige bestemmingsplanregeling toe te kennen. Daartoe is onderstaande inrichtingsschets opgesteld. Uit de inrichtingsschets valt af te leiden dat de woningen de golvende beweging van de aangrenzende woonbebouwing doorzetten. De gemeente had de intentie de beoogde woningen bij recht mogelijk te maken. Voorwaarde daarvoor was dat er een anterieure overkomst met de initiatiefnemer zou worden gesloten om het kostenverhaal te verzekeren. Omdat er echter met één van de initiatiefnemers geen overeenkomst is gesloten, is besloten om aan de rood gearceerde woningen geen rechtstreekse bouwtitel toe te kennen. Zodoende worden binnen deelgebied drie in totaal slechts twee nieuwe woningen bij recht mogelijk gemaakt. Het betreft de meest noordelijk gelegen woningen.

Voor het perceel aan de zuidoostzijde van het deelgebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van maximaal 3 woningen, waarvan ten hoogste één vrijstaande woning en één blok van twee aangegebouwde woningen. De aanwezige schuren op het perceel worden (vooralsnog) gehandhaafd.



Afbeelding 5: inrichtingsschets Zonnegolven

Deelgebied 4

Aan Het Klaverblad 5 wordt de bouw van één vrijstaande of twee-aaneen gebouwde woningen mogelijk gemaakt. Het hoofdgebouw is primair georiënteerd op Het Klaverblad. Naast de nieuw te bouwen woning(en) is voor de bestaande woning aan Het Klaverblad 3 een conserverende regeling opgenomen.

Deelgebied 5

Ter plaatse van het voormalige agrarische bedrijf wordt de bouw van één twee-onder-een-kap woning bij recht mogelijk gemaakt, aan de voorzijde van het perceel. De woning is georiënteerd op Het Klaverblad. De bestaande (agrarische) bebouwing op het perceel wordt gehandhaafd.

Deelgebied 6

De gronden ter plaatse van 'Zonnegolven II' zijn momenteel nog altijd onbebouwd. Gelet op de verplichting uit de Wro die stelt dat bestemmingsplan niet ouder mogen zijn dan 10 jaar, is besloten de huidige bestemmingsplanregeling te actualiseren en mee te nemen in de voorliggende herziening van het bestemmingsplan "In Goede Aarde". De inrichtingsschets en huidige bestemmingsplanregeling dienen als uitgangspunt voor de actualiseringsslag. Uit de inrichtingsschets is af te leiden dat de woningen de golvende beweging van de aangrenzende woongebied doorzetten.



Afbeelding 6: golvende beweging Zonnegolven I en II

Binnen deelgebied 6 worden feitelijk geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt, omdat op de gronden reeds een rechtstreekse bouwtitel rust. Deze bouwtitel wordt met het voorliggende bestemmingsplan gecontinueerd. In totaal zijn er 30 woningen binnen deelgebied zes voorzien.

De gronden van bovenstaande deelgebieden zijn uitsluitend bestemd voor woningen, verkeer, nutsvoorzieningen, water, groen- en spelvoorzieningen en andere tot de woonomgeving behorende voorzieningen, met de daarbij behorende bouwwerken en erven.

2.2.2 Ontsluiting en parkeren

Deelgebied 1

De woningen in deelgebied één worden via een hofje indirect ontsloten op de centrale ontsluiting van de Zonnegolven. Parkeergelegenheid voor de woningen vindt in beginsel plaats op eigen terrein. In het plan wordt de volgende parkeernorm aangehouden: 1,8 parkeerplaatsen per woning. Voor de bezoekers zullen parkeerplaatsen langs (delen van) de Zonnestraal en in het hofje gerealiseerd worden, waarbij een parkeernorm van 0,3 parkeerplaats per woning wordt gehanteerd.

Deelgebieden 2

Binnen deelgebied twee zijn zowel vrijstaande als twee-onder-een-kapwoningen gesitueerd. De twee vrijstaande woningen en één twee-onder-een-kapwoning worden in de toekomstige situatie direct op de Munselse Hoeve ontsloten. De tweede twee-onder-een-kapwoning op het perceel achter Munselse Hoeve 26 is daarentegen aan de Zonnestraal gesitueerd. De Zonnestraal is een langzaam verkeersroute.

Parkeergelegenheid voor de woningen vindt plaats op eigen terrein. In het plan wordt de volgende parkeernorm aangehouden: 1,8 parkeerplaatsen per woning. Parkeren voor bezoekers dient eveneens op eigen terrein opgelost te worden.

Deelgebied 3 en 6

De woningen in de deelgebied drie en zes worden ontsloten op respectievelijk Zonnegloren, Zonnegloed en Zonneglans. Deze wegen zijn aangemerkt als langzame verkeersroutes. Parkeren vindt plaats op eigen terrein, uitsluitend aan de achterzijde van de woningen. Voor de deelgebieden drie en zes wordt een parkeernorm van 1,1 parkeerplaatsen per woning gehanteerd. Voor de bezoekers zullen parkeerplaatsen langs (delen van) de Zonnegloren, Zonnegloed en Zonneglans gerealiseerd worden, waarbij een parkeernorm van 0,3 parkeerplaats per woning wordt gehanteerd.

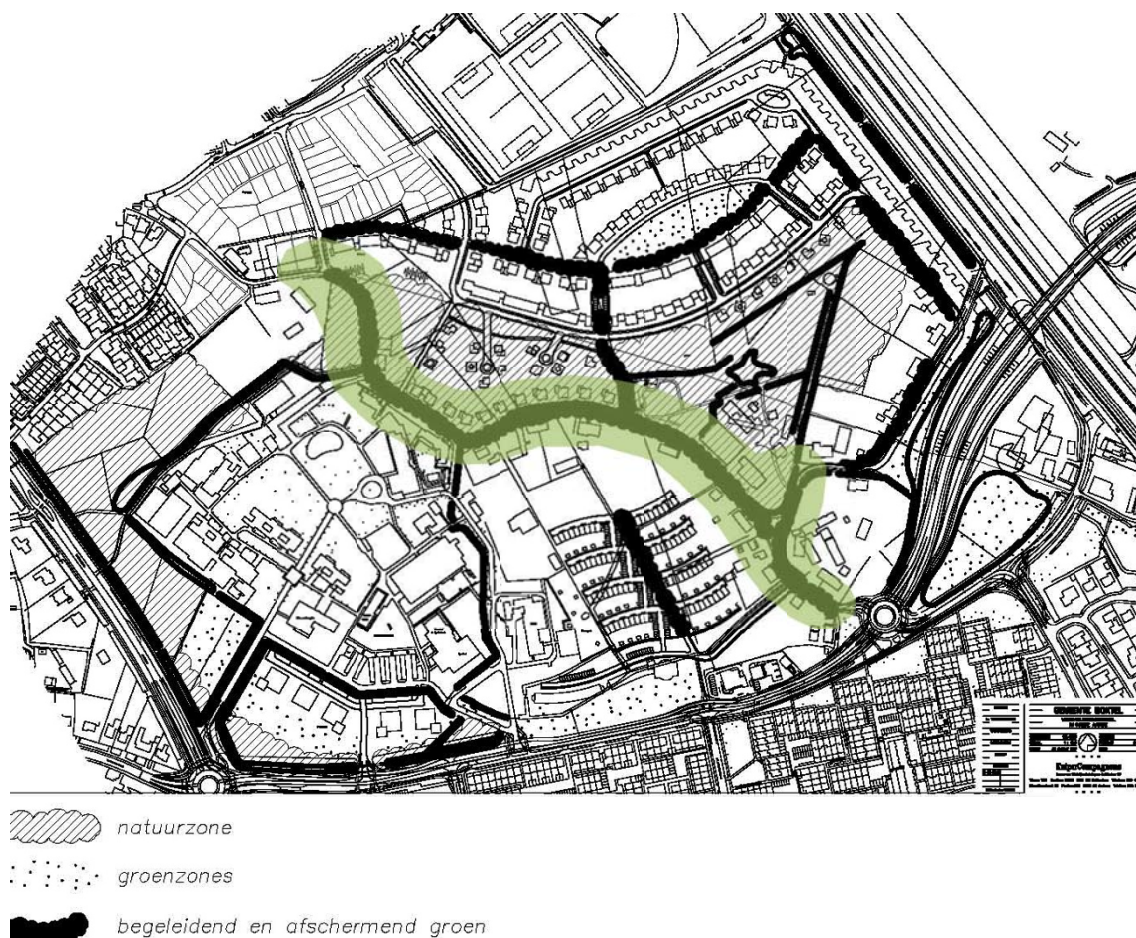
Deelgebied 4 en 5

De woningen binnen de deelgebieden vier en vijf worden direct op Het Klaverblad ontsloten. Parkeergelegenheid voor de woningen vindt plaats op eigen terrein. In het plan wordt de volgende parkeernorm aangehouden: 1,8 parkeerplaatsen per woning. Parkeren voor bezoekers dient eveneens op eigen terrein opgelost te worden.

2.2.3 Groen

Deelgebied 1

Binnen deelgebied één worden in tegenstelling tot de overige deelgebieden wel groenvoorzieningen gerealiseerd. Het betreft twee groenstroken parallel aan het fietspad. Bij de inrichting van deze groenstroken wordt zoveel mogelijk gestreefd naar de toepassing van gebiedseigen plantensoorten. Bovendien is ook hier aan de voorzijde van de woningen een tuinbestemming toegekend, waarmee het groene karakter van het deelgebied gewaarborgd wordt.



Afbeelding 7: groen In Goede Aarde

Deelgebieden 2, 3, 4, 5 en 6

Binnen de deelgebieden twee, drie, vier, vijf en zes worden geen structurele openbare groenvoorzieningen gerealiseerd. Wel is aan de voorzijde van de woningen aan het Klaverblad en de Munselse Hoeve de bestemming 'Tuin' opgenomen, teneinde het landelijke en groene karakter van beide wegen te behouden. Ook in het vigerende bestemmingsplan ziet men ter plaatse toe op begeleidend en afschermend groen.

2.2.4 Water

In het bestemmingsplan "In Goede Aarde" wordt gestreefd naar het zoveel mogelijk vasthouden van gebiedseigen water, primair door berging in de bodem en voorts door berging in oppervlaktewater, waarbij in principe volstaan kan worden met uitsluitend een droogweerafvoerriool (voor "vuil water").

Hiertoe wordt de realisatie van een "eigen" gesloten regen- en oppervlaktewatersysteem nagestreefd. Voor de opzet van dit systeem is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de bestaande watergangen in het gebied; plaatselijk worden bergings- en oeverzones gevormd, watergangen verbreed en wadi's aangelegd.

Berging in de bodem heeft geen extra ruimtebeslag tot gevolg, maar kan alleen worden uitgevoerd als de grondwaterstand van het gebied zo laag is dat een geringe verhoging hiervan geen nadelige effecten heeft op de vegetatie.

Berging in oppervlaktewater vergt een variërend ruimtebeslag, maar heeft als voordeel de mogelijkheid van meervoudig gebruik van de ruimte; de bergingsfunctie kan worden gecombineerd met regenwaterzuivering en met natuurlijke groenvoorzieningen.

De hoeveelheid verhard oppervlak wordt in het plan zo laag mogelijk gehouden door een efficiënte verkaveling en beperkte verhardingsbreedtes van wegen, waardoor bij regen meer water in de bodem wordt opgenomen en de hoeveelheid eventueel via het riool af te voeren regenwater wordt beperkt.

De verharding zal waar mogelijk worden uitgevoerd met waterdoorlatende bestratingsmaterialen. Afhankelijk van de doorlatendheid van de bodem zal regenwater in sommige delen van het plan direct in de bodem kunnen infiltreren, in andere delen zal het eerst afstromen over de verharding om "verderop" in de bodem te infiltreren, in weer andere delen zal het regenwater in een eigen riool worden opgevangen en afgevoerd (zoals bij geconcentreerde parkeerplaatsen en bij wegen met een hoge intensiteit), ofwel worden geloosd op nabijgelegen oppervlaktewater.

Het regenwater zal in het watergangen systeem zoveel mogelijk worden gezuiverd.

In principe zal in het gekozen waterhuishoudingssysteem geen inlaat van gebiedsvreemd (en vaak vervuild) water nodig zijn, en zal vanuit het gebied zelf evenmin water afgevoerd hoeven te worden naar de omgeving. Indien de waterstanden in het gebied desondanks te hoog worden, kan met een nood uitlaat via de Koppelloop ten westen van het gebied op de Dommel afgewaterd worden.

Het beschreven systeem van waterhuishouding zal alleen goed kunnen functioneren als ook de inrichting van niet-openbare terreinen (zoals de tuinen van woningen) er toe bijdraagt dat het regenwater in het gebied wordt vastgehouden. Dit betekent dat open terreinen spaarzaam worden verhard, en zo weinig mogelijk met een gesloten verharding.

Voor alle woningen in het plan geldt dat in verband met het tegengaan van vervuiling geen zinken dakgoten gebruikt mogen worden; dit aspect zal op privaatrechtelijke wijze worden geregeld.



Afbeelding 8: waterhuishoudingssysteem

2.3 Beeldkwaliteit

2.3.1 Deelgebied 1

De gewenste beeldkwaliteit van deelgebied één wordt enerzijds bepaald door de projectmatige woningen van het gebied Zonnegolven, en anderzijds door de ruimtelijke karakteristiek van de Munselse Hoeve. De bebouwing aan de zuidzijde grenst direct aan de Zonnegolven en dient dan ook de golvende beweging van de Zonnestraal te volgen. De woningen hebben een meer projectmatige uitstraling, in tegenstelling tot de overige woningen binnen het deelgebied. De overige bebouwing zoekt namelijk nadrukkelijk aansluiting bij de ruimtelijke verschijningsvorm van de karakteristieke bebouwing aan de Munselse Hoeve. Daarmee vormt deelgebied één een geleidelijke overgang tussen de projectmatige nieuwbouw in Zonnegolven en het karakteristieke bebouwingslint Munselse Hoeve.

2.3.2 Deelgebieden 2, 4 en 5

De ruimtelijke karakteristiek van de directe omgeving is in grote mate bepalend voor de gewenste beeldkwaliteit van de beoogde woningen in de deelgebieden twee, vier en vijf. De Munselse Hoeve is een oud bebouwingslint, waarvan de naam verwijst naar een voormalig buurtschap ten noorden van de kern Boxtel. De bebouwing langs de Munselse Hoeve en Het Klaverblad dateert grotendeels uit de eerste helft van de twintigste eeuw en bestaat hoofdzakelijk uit langgevelboerderijen, wat typerend is voor de omgeving van Boxtel.

De oude linten zijn de afgelopen decennia ingeklemd geraakt tussen de (grootschalige) nieuwbouwwijken van Boxtel, doch is de historische structuur behouden gebleven. Kenmerkend is de open structuur, met zichtlijnen en veel groen. Gedurende de jaren heeft er nieuwbouw

plaatsgevonden langs beide linten, waarbij de maat en schaal van de oude lintstructuren zoveel mogelijk gerespecteerd is. De bebouwing langs de Munselse Hoeve en Het Klaverblad bestaat hoofdzakelijk uit één laag met kap, uitgevoerd in een rode baksteen met zwarte dakpannen.

Op basis van de karakteristiek van de Munselse Hoeve en Het Klaverblad zijn voor de woningen in de deelgebieden twee, vier en vijf de volgende beeldkwaliteitseisen geformuleerd:

<i>Bouwhoogte, kapvorm en -richting:</i>	één à anderhalve bouwlaag met een langs-, schild- of mansardekap.
<i>Kleurgebruik en materialisering:</i>	• (licht)gele of beige iets ruwe steen; • gebakken pannen in grijs of oudhollands rood.
<i>Bijzonderheden:</i>	Twee woningen aaneengebouwd, in één bouwmassa en afgedekt door één kap.

Voor de geprojecteerde twee-onder-een-kapwoning op het perceel achter Munselse Hoeve 26 zijn specifieke beeldkwaliteitseisen opgesteld:

<i>Bouwhoogte, kapvorm en -richting:</i>	twee-onder-een-kapwoning in één of twee bouwlagen, bij voorkeur uitgevoerd met een langskap.
<i>Kleurgebruik en materialisering:</i>	Stucwerk, hout of andere natuurlijke materialen in bruine of lichtrode tinten.
<i>Bijzonderheden:</i>	Twee woningen aaneengebouwd, in één bouwmassa en afgedekt door één kap.

2.3.3 Deelgebied 3 en 6

Voor de woningen binnen het gebied Zonnegolven II zijn in het vigerende bestemmingsplan “In Goede Aarde” beeldkwaliteitrichtlijnen opgenomen. Voor woningen geldt in principe dat deze in twee lagen met een plat dak en een opbouw op de derde laag worden uitgevoerd. Eventueel kunnen de woningen ook worden voorzien van een symmetrische kap. De eenheid bestaat uit vier ‘golven’, die bij voorkeur door één architect ontworpen worden. Bijzondere aandacht dient daarbij gegeven te worden aan de hoekwoningen. Voor wat betreft het kleur- en materiaalgebruik geldt, per Zonnegolf, het volgende kleurenpalet: (licht)geel – (donker)geel – (licht)oranje – (donker) oranje. De ‘golven worden’ uitgevoerd in stucwerk of in een gladde steen.

2.4 Juridische aspecten

2.4.1 Planmethodiek

Dit bestemmingsplan heeft een vierledig doel. Enerzijds betreft het de uitwerking van deelgebied één, dat in het vigerende bestemmingsplan "In Goede Aarde" de bestemming "Uit te werken Woondoeleinden - UW - ". Daarnaast betreft het de reparatie van een strook ter plaatse van de Zonnegolven, waaraan gedeeltelijk goedkeuring is onthouden. Het overige deel van Zonnegolven II wordt conserverend bestemd, teneinde een actueel juridisch kader te kunnen bieden. Tot slot worden een aantal nieuwe woningen in het gebied juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Daartoe zijn gedetailleerde eindbestemmingen opgenomen.

2.4.2 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1)
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)
- Algemene regels (hoofdstuk 3)
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)

Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende bestemmingen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard dat wordt gebruikt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "Wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Tevens zijn, waar mogelijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

Tuin

Onder meer de gronden aan de voorzijde van de geprojecteerde woningen aan de Munselse Hoeve en Het Klaverblad hebben de bestemming 'Tuin' gekregen, teneinde het groene karakter van het oude bebouwingslint te kunnen waarborgen. Binnen de bestemming tuin is het mogelijk tuinen, toegangspaden en overige groenvoorzieningen te realiseren.

Verkeer – Verblijfsgebied

De openbare ruimte in het gebied heeft de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' gekregen. Binnen deze bestemming is het onder meer mogelijk wegen, paden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen te realiseren. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – fietspad' zijn de gronden mede bestemd voor een fietspad.

Wonen - 1

Binnen de bestemming 'Wonen – 1' is het mogelijk woningen en bijbehorende erven, tuinen en parkeervoorzieningen te realiseren, met dien verstande dat de hoofdgebouwen (woningen)

binnen het aangegeven bouwvlak dienen te worden gepositioneerd. Middels bouwaanduidingen is op de verbeelding aangeduid welk woningtype (vrijstaand of twee-aan-een) ter plaatse is toegestaan. Daar waar een maximum aantal wooneenheden op de verbeelding is aangegeven, mag het aantal hoofdgebouwen (woningen) niet meer bedragen dan het genoemde aantal. Daarnaast mag de maximale goot- en/of bouwhoogte niet meer bedragen dan in de verbeelding is aangegeven.

Voor de monumentale boerderij aan de Munselse Hoeve 26 is een bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – monument' toegekend, hetgeen betekent dat de bestaande maatvoering, zoals goothoogte, bouwhoogte en dakhelling niet mag worden gewijzigd. Wel is het mogelijk de boerderij te splitsen in twee woonhuizen, mits daarvoor advies is ingewonnen bij de gemeentelijke monumentencommissie ten aanzien van de vraag of de splitsing bijdraagt aan het behoud van het desbetreffende gebouw en aan de versterking van de cultuurhistorische waarde.

Voor het perceel gelegen achter de woningen aan de Munselse Hoeve 34 en 36 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maximaal drie woningen te realiseren, waarvan ten hoogste één vrijstaande woning en één blok van twee aaneengebouwde woningen.

Op het perceel Het Klaverblad 6-8 zijn ten behoeve van een bestaand bakhuis en de herbouw van een voormalige 'hooiberg' twee specifieke bouwaanduidingen opgenomen. Daarmee is geregeld dat naast het maximum toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tevens een bakhuis met een oppervlakte van 22 m² is toegestaan, alsmede een 'hooiberg' met een oppervlakte van maximaal 99 m².

Voor de nieuwe woningen direct ten zuiden van de percelen Munselse Hoeve 14 en 16 zijn enkele specifieke bouwaanduidingen opgenomen. Ter plaatse van de gronden buiten het bouwvlak is een bouwaanduiding 'bijgebouw' opgenomen. Daarmee is geregeld dat ter plaatse slechts 12 m² aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan. Tevens is voor de woningen een bouwaanduiding 'kap' opgenomen, waarmee is geregeld dat de woningen voorzien worden van een symmetrische kapvorm.

Wonen - 2

De bestemming 'Wonen – 2' is opgenomen voor deelgebied drie en zes (Zonnegolven II). Binnen deze bestemming is het mogelijk woningen en bijbehorende erven, tuinen en parkeervoorzieningen te realiseren, met dien verstande dat de hoofdgebouwen (woningen) uitsluitend in of ten hoogste twee meter achter de op de kaart aangegeven 'gevellijn' mogen worden gebouwd. Binnen de bestemming zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan, met een diepte van ten hoogste 12 meter. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan in de verbeelding is aangegeven.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'

Voor het gehele plangebied is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' opgenomen, teneinde eventuele archeologische waarden in de grond te beschermen. Indien een bouwwerk groter is dan 250 m² of de werkzaamheden dieper reiken dan 0,40 m is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In deze paragraaf worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld.

Anti-dubbeltelregel

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen dat voor alle bestemmingen geldt. Het gaat bijvoorbeeld om extra bouwmogelijkheden voor nutsvoorzieningen.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen. In het artikel is een aantal algemene afwijkingen opgenomen, dat middels een omgevingsvergunning kan worden verleend. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan bij een omgevingsvergunning mogelijk te maken. Het gaat bijvoorbeeld om een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte of het mogelijk maken van de bouw van schakelkastjes (nutsgebouwtjes) in het openbare gebied.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een omgevingsvergunning voor afwijken geregeld kunnen worden. Het betreft bijvoorbeeld een geringe wijziging van de bestemmingsgrens.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

2.4.3 Geometrische plaatsbepaling

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een GBKN-ondergrond gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekscoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor ondermeer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. In het plan is met behulp van lijnen, coderingen en arceringen aan gronden (en in dit geval ook wateren) een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven. Op een afdruk van de geometrische plaatsbepaling, de verbeelding, zijn alle bestemmingen en aanduidingen naast elkaar zichtbaar.

3 Ruimtelijke Ordening

3.1 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 inwerking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt nieuwe woningen mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor sprake is van inbreiding. De SVIR doet verder geen specifieke uitspraken over het plangebied, wel wordt er in dit bestemmingsplan aandacht besteed aan de waterproblematiek en externe veiligheidsaspecten. De SVIR werpt derhalve geen belemmeringen op in het kader van onderhavig bestemmingsplan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingsen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende

bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

Bij besluit van 28 augustus 2012 (inwerking getreden op 1 oktober 2012) is het Barro aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen hoofdinfrastructuur (reserveringen voor hoofdwegen en landelijke spoorwegen en vrijwaring rond Rijkswaagen), de elektriciteitsvoorziening, het regime van de herijkte ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied).

Ook is bij besluit van 28 augustus 2012 het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. In het Bro is de ladder voor duurzame verstedelijking (duurzaamheidsladder) opgenomen. Als gevolg van deze wijziging zijn gemeenten en provincies verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de duurzaamheidsladder op te nemen, wanneer een zodanig besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Voorliggend plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor feitelijk sprake is van inbreiding binnen de bestaande bebouwingscontouren. Op basis van de duurzaamheidsladder wordt inbreiding voor uitbreiding verkozen, waarmee voldaan wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Het Barro doet geen specifieke uitspraken over het plangebied en vormt zodoende geen belemmering vormt voor dit bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld. De structuurvisie geeft in hoofdlijnen het ruimtelijk beleid voor de provincie weer tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Meer dan voorheen wil de provincie duurzaam en zorgvuldig met de ruimte omgaan. De provincie streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur- en landschapontwikkeling, een robuust verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen. En een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter)nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden). Dit is vertaald in de volgende 13 provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Ruimte voor duurzame energie;
7. Concentratie van verstedelijking;
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. Groene geleidingszones tussen steden;

10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. Economische kennisclusters;
12. (inter)nationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

Een van de doelen van de provincie Noord-Brabant is om het (hoogstedelijke gebied verder te ontwikkelen tot een krachtig netwerk en daarnaast de groene en blauwe waarden van de provincie te versterken om zo duurzame ruimtelijke ontwikkeling te waarborgen. De karakteristieke afwisseling tussen stad en land moet daarom behouden blijven en versterkt worden. De belangrijkste doelstellingen van de provincie Noord-Brabant op het thema stedelijk gebied zijn:

1. Concentratie van verstedelijking;
2. Inspelen op demografische ontwikkelingen;
3. Zorgvuldig ruimtegebruik;
4. Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
5. Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
6. Versterking van de economische kennisclusters.

De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. Daarbij wordt onder andere ingezet op herstructurering van het bestaand stedelijk gebied. Door de verstedelijking te concentreren zijn er meer mogelijkheden om een hoog voorzieningenniveau in stand te houden en verder te ontwikkelen. In het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Ze liggen in en rond Eindhoven-Helmond, Waalwijk, 's-Hertogenbosch, Oss, Tilburg, Breda, Oosterhout, Etten-Leur, Uden, Veghel, Bergen op Zoom en Roosendaal. Binnen het stedelijk concentratiegebied is een aantal specifieke aanduidingen opgenomen die richting geven aan stedelijke ontwikkelingen, in relatie tot de infrastructuur.

Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op een aantal inbreidingslocaties binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de doelstelling van de provincie om zorgvuldig om te gaan met de ruimte.

Verordening Ruimte 2012

Op 1 maart 2011 is de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant in werking getreden. Een eerste wijziging daarvan heeft plaatsgevonden en heeft geleid tot de vaststelling van de Verordening Ruimte 2012. De provincie is voornemens jaarlijks te bezien of actualisatie van de verordening gewenst is.

De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. De verordening stelt de belangen die in de structuurvisie zijn genoemd veilig. De regels die in de verordening staan moeten gemeente in acht nemen bij het opstellen van ruimtelijke instrumenten. Daarnaast regelt de verordening de organisatie van het regionaal ruimtelijk overleg waarin afspraken worden gemaakt over woningbouw, bedrijventerreinen en kantoren locaties. De verordening kent ook een aantal regels die de burger bindt. Deze hebben betrekking op de ontwikkeling van intensieve veehouderij in de zogenaamde extensiveringsgebieden, verwevingsgebieden, landbouwontwikkelingsgebieden en in het bijzonder op de intensieve geiten- en schapenhouderijen.



Afbeelding 9: uitsnede provinciale verordening ruimte

Op basis van de Verordening ruimte is het plangebied gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Op grond van de verordening dienen bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied. De verordening vormt zodoende geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

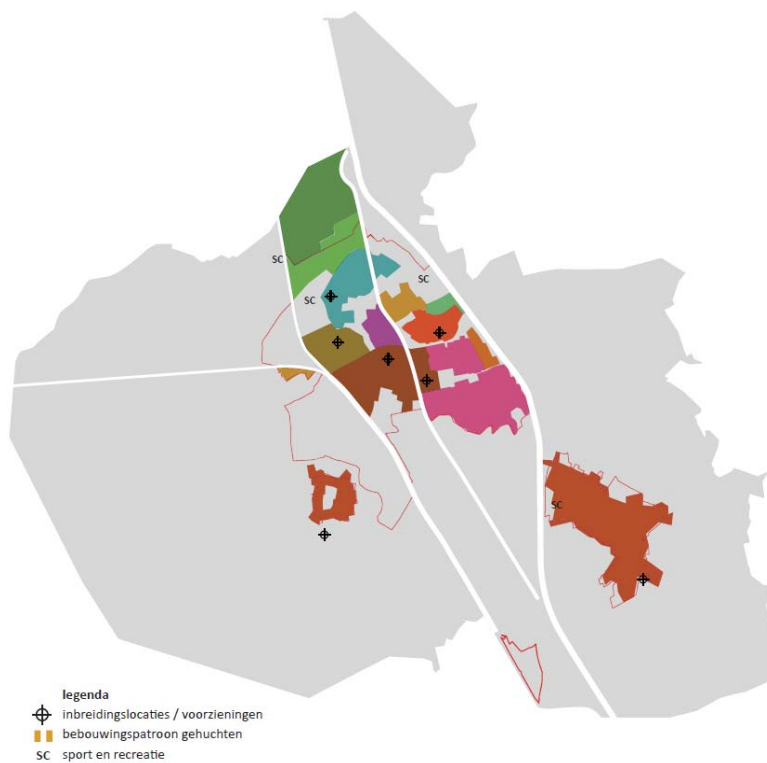
3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 'Verfrissend Bostel'

In 2011 heeft de gemeente Bostel een nieuwe structuurvisie 'Verfrissend Bostel' vastgesteld. Deze structuurvisie bestaat uit drie hoofdproducten:

- Atlas van Bostel: Een heldere, overzichtelijke ruimtelijke analyse van wat Bostel is met een inventarisatie van kwaliteiten, ambities en knelpunten. Ook wordt hierin de ruimtelijke opgave gedefinieerd.
- Strategische Agenda van Bostel: Een set van te maken integrale ruimtelijke strategische keuzes en oplossingsrichtingen (in woord en beeld).
- Bedrijfsplan van Bostel: Een meerjaren investeringsplanning waarin tot uitdrukking komt hoe de kwaliteiten en de richtinggevende uitspraken leiden tot programma's en financiële claims (gesegmenteerd, gefaseerd).

In de structuurvisie worden uitspraken gedaan ten aanzien van de gewenste toekomstige woonkwaliteit in Bostel. Deze woonkwaliteit vormt de basis voor Bostel om stabiel te blijven en om nog te kunnen groeien. Een aantrekkelijke leefomgeving en een sterk 'herkenbaar' centrum vormen de dragers, voor bestaande en voor nieuwe bewoners. Bostel heeft een uitstekende ligging en ontsluiting op nationaal niveau. Bostel is een niche tussen stad en dorp; dat geeft intimiteit en maat en schaal aan woningen en voorzieningen, die past bij Bostel en door bewoners als prettig wordt ervaren. De woonomgeving in Bostel is gevarieerd. De opgave voor het woningaanbod is te komen tot meer differentiatie en variatie. Onder andere via het organiseren van goed gespreide zorgvoorzieningen. De woningvraag in Bostel leidt niet tot grootschalige uitbreidingen, maar eerder tot 'afronden' (met kleinschalige uitbreidingen) en 'inbreiden' / herstructureren. De woonvisie biedt mogelijkheden voor starters en senioren. Bostel heeft een groene gevarieerde omgeving, en niet alleen in het buitengebied, dat in de leefomgeving nog meer als woonkwaliteit kan worden uitgenut. De openbare ruimte meer direct inrichten op het wonen. Voldoende mogelijkheden bieden voor alle generaties om te ontmoeten, te ontwikkelen en onderdeel te blijven uitmaken van de omgeving.



Afbeelding 10: inbreidingslocaties

De ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden passen binnen de structuurvisie. Onderhavig bestemmingsplan maakt de afronding van het gebied 'In Goede Aarde' mogelijk middels kleinschalige inbreidingen. In de structuurvisiekaart is het plangebied aangeduid als mogelijk inbreidingslocatie. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de uitgangspunten van de structuurvisie 'Verfrissend Boxtel'.

3.4 Conclusie

Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor gesproken kan worden van inbreidingslocaties. Zowel het Rijk, als ook de provincie en de gemeente stimuleren zorgvuldig ruimtegebruik, waardoor de beoogde ontwikkelingen niet strijdig zijn met het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

4 Volkshuisvesting

4.1 Kader

4.1.1 Rijksbeleid

Woonvisie

Op 1 juli 2011 is de Woonvisie bekend gemaakt, deze visie volgt de 'Nota wonen; Mensen, Wensen, Wonen' uit 2002 op.

De beleidsagenda van de Woonvisie volgt kort gezegd drie hoofdlijnen:

- verbeteren van de aansluiting tussen vraag en aanbod op huur- en koopmarkt;
- het verbeteren van de condities voor investeringen op de woningmarkt;
- het verbeteren van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving in dorpen en steden.

De Woonvisie bevat verschillen over de provinciale rol ten opzichte van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De minister heeft daarop aangegeven dat de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) het leidende document is. De SVIR als leidend document betekent dat, anders dan in de Woonvisie, de provincies vooraf sturen op woningbouwprogrammering omdat zij een integrale ruimtelijke afweging kunnen maken. Daarnaast zijn er in de Woonvisie rijksdoelstellingen benoemd, die niet als zodanig terugkomen in de SVIR.

4.1.2 Provinciaal beleid

Verordening Ruimte

Het provinciale volkshuisvestingsbeleid is vastgelegd in de Verordening Ruimte. Daarin is aangegeven dat regionale afstemming nodig is voor het bepalen van de woningbouwopgave. Op basis van de regionale agenda Wonen 2012 wordt gewerkt aan kwalitatieve vraagstukken met betrekking tot wonen-zorg-welzijn, de bestaande woningvoorraad en de huisvesting van arbeidsmigranten.

4.1.4 Gemeentelijk beleid

Gemeentelijke woonvisie

De Woonvisie 2010 2014, zoals deze in januari 2010 is vastgesteld door de gemeenteraad vormt de basis van het gemeentelijk beleid. De Woonvisie is gebaseerd op een aantal uitgangspunten. De belangrijkste zijn:

- binnen een gedifferentieerd aanbod voldoende woningen in de nieuwbouw voor starters en senioren in koop- en huursector gebouwd;
- voldoende woningen voor starters en senioren in de bestaande huurwoningenvoorraad creëren. Dit door aanpassing en 'labeling' van daarvoor in aanmerking komende delen van de woningvoorraad;
- bouwen van uitsluitend nog levensloopbestendige woningen met een hoog duurzaamheidsgehalte staat hoog op de agenda;
- een bestaande woningvoorraad verwezenlijken, die zoveel mogelijk voldoet aan eisen van duurzaamheid, veiligheid en het langer zelfstandig kunnen wonen;
- aandacht voor een veilige en leefbare woonomgeving;

- een duurzaam en gestructureerd overleg met marktpartijen en belangenorganisaties plaats laten vinden om te komen tot een goed woonbeleid.

Tot 2015 zal Boxtel 850 woningen aan de bestaande voorraad moeten toevoegen om de natuurlijke bevolkingsgroei te kunnen opvangen. Dit aantal is gebaseerd op de bevolkings- en woningbehoefteprognose van de provincie Noord-Brabant, die verwacht dat de bevolkingsgroei van de laatste jaren tot en met 2020 doorzet. Boxtel zal dan rond de 30.825 inwoners tellen. Om de benodigde 850 woningen te kunnen bouwen, moet voldoende harde plancapaciteit worden gecreëerd. De nieuwe woningen moeten geschikt zijn voor starters en senioren, in de huur- en koopsector. Dit moet worden meegenomen bij de opstelling van nieuwe bestemmingsplannen. In Boxtel is het bouwen van extra woningen een lastige opgave vanwege het ontbreken van voldoende geschikte inbreidingslocaties en het volledige ontbreken van uitbreidingslocaties.

4.2 Conclusie

Een groot deel van de woningen in het plangebied was reeds voorzien in het vigerende bestemmingsplan “In Goede Aarde”, het moederplan. Deelgebied één vormt een uitwerking van de ter plaatse vigerende uit te werken woonbestemming, waarbij veertien nieuwe woningen bij recht mogelijk worden gemaakt. Hiermee wordt toepassing gegeven aan de uitwerkingsverplichting. De woningen in deelgebied zes (Zonnegolven II) zijn reeds bij recht toegestaan. Hiervoor geldt momenteel dan ook een directe bouwtitel. Ten aanzien van deelgebied zes ziet het voorliggend bestemmingsplan slechts toe op de actualisatie van de bestemmingsplanregeling.

Ook de woningen in de deelgebieden drie, vier en vijf waren reeds voorzien in het vigerende bestemmingsplan “In Goede Aarde”. Aan dit bestemmingsplan is echter deels goedkeuring onthouden, hetgeen middels voorliggend bestemmingsplan gerepareerd wordt. Daarmee worden de gewenste woningen alsnog juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

De beoogde woningen binnen deelgebied twee vormen een logische afronding van het gebied en voegen zich op een natuurlijke wijze in het stedelijk weefsel.

De nu voorliggende bouwplannen hebben een zeer hoog duurzaamheidsgehalte en bieden woningen in diverse segmenten, waarmee een gedifferentieerd woningaanbod tot stand komt. Het plan wordt daarom als passend beschouwd binnen de kaders van de Woonvisie.

5 Mobiliteit

5.1 Kader

5.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt onder andere de Nota Mobiliteit en vormt de visie van het Rijk op het gebied van mobiliteit, bereikbaarheid, ruimte, milieu en leefbaarheid tot 2040.

De SVIR voorziet een groei in de mobiliteitsbehoefte tot 2030. Deze groei is het grootst in de Randstad en Brabant. Om de concurrentiekracht van Nederland te versterken, is een netwerk van hoogwaardige internationale verbindingen nodig, net als een goede nationale bereikbaarheid van onze belangrijkste economische regio's. Het Rijk zet de gebruiker van mobiliteit centraal. Het verknopen van verkeerssystemen en vervoerwijzen neemt daarbij een belangrijke plaats in, net als het beter benutten van infrastructuur, met een volwaardige plaats voor langzaam en recreatief verkeer. Het Rijk mikt op multimodale (keten)maatregelen die het gebruik van de capaciteit optimaliseren.

In de ambitie van het Rijk is Nederland in 2040 een bepalende speler in de transitie naar duurzame mobiliteit. In de SVIR gaat het Rijk vooral in op de transitie naar schone voertuigen, uitgewerkt in de duurzaamheidsagenda. Deze doet een beroep op bedrijfsleven (Green Deals) en decentrale overheden (Klimaatagenda).

Strategisch Plan Verkeersveiligheid 2008 - 2020

Het Strategisch Plan Verkeersveiligheid 2008 - 2020 van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat geeft een visie weer op het aspect 'verkeersveiligheid' in Nederland. Drie pijlers daarin zijn: samenwerking, integrale aanpak en "Duurzaam Veilig". Het verkeersveiligheidsbeleid in Nederland van de afgelopen jaren was succesvol; dat moet worden gecontinueerd. Op basis van generieke maatregelen (maatregelen die in de basis overal gelden, die de afgelopen jaren al zijn ingezet en die moeten worden gecontinueerd) alsook met specifieke aandachtsgebieden zou dit kunnen worden bewerkstelligd. Het is van groot belang dat er een goede afstemming en samenwerking plaatsvindt met alle betrokken partijen.

5.1.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan

Het Provinciaal Verkeers- Vervoersplan (PVVP) bevat ambities tot en met 2020. De Provincie streeft naar duurzame bereikbaarheid door mobiliteit op maat: per gebied een passende invulling geven aan mobiliteit. Aan de hand van specifieke gebiedskenmerken onderscheidt het PVVP gebiedsprofielen. Per gebied zet de Provincie accenten. Afhankelijk van de ruimtelijke omgeving en de economische, sociale en ecologische factoren, wordt gekeken welke vervoerswijzen (auto, bus, fiets, regiotaxi, etc.) de voorkeur hebben. De gebiedsprofielen zijn gebaseerd op het Streekplan, Brabant in Balans. Dit plan geeft namelijk aan wat de ruimtelijke kenmerken zijn van een bepaald gebied, inclusief wegen, spoorbanen en vaarwegen. Ook geeft het Streekplan aan wat de ruimtelijke ontwikkelingen zijn tot 2020. Deze vormen de basis voor de keuzes die zijn gemaakt in de gebiedsprofielen.

Het provinciaal Verkeers- en Vervoersplan doet geen specifieke uitspraken met betrekking tot het plangebied.

5.1.4 Gemeentelijk beleid

Gemeentelijk verkeers- en vervoerplan 2008-2020

Het doel van het GVVP is te komen tot een gemeentebreed evenwicht in de bereikbaarheid, veiligheid, leefbaarheid en duurzaamheid. Het GVVP resulteert in een overzicht van maatregelen die nodig zijn om de gemeente Boxtel voor de komende jaren leefbaar, verkeersveilig en bereikbaar te houden. In het GVVP zijn maatregelen bepaald rekening houdend met de analyse en de ambities van de gemeente. De prioriteit ligt hierbij bij drie hoofdthema's:

- **Wegenstructuur:** Beter benutten van bestaande infrastructuur (Keulsebaan) en realiseren van nieuwe infrastructuur (parallelstructuur langs de A2 en verbinding Ladonk – Kapelweg) om verkeer uit de kernen en het buitengebied te halen.
- **Duurzaam Veilig:** doorzetten van het verkeersveiligheidsbeleid en introduceren van Shared Space en Natuurlijk Sturen. Categorisering van het wegennet conform Duurzaam veilig en het vaststellen van essentiële herkenbaarheidskenmerken.
- **Fiets:** Maatregelen nemen om het hoge aandeel in de vervoerwijzekeuze vast te houden. Fietsverkeer wordt gestimuleerd door het uitbreiden en voltooien van het fietsnetwerk en het realiseren van goede fietsenstallingen.

5.2 Onderzoek

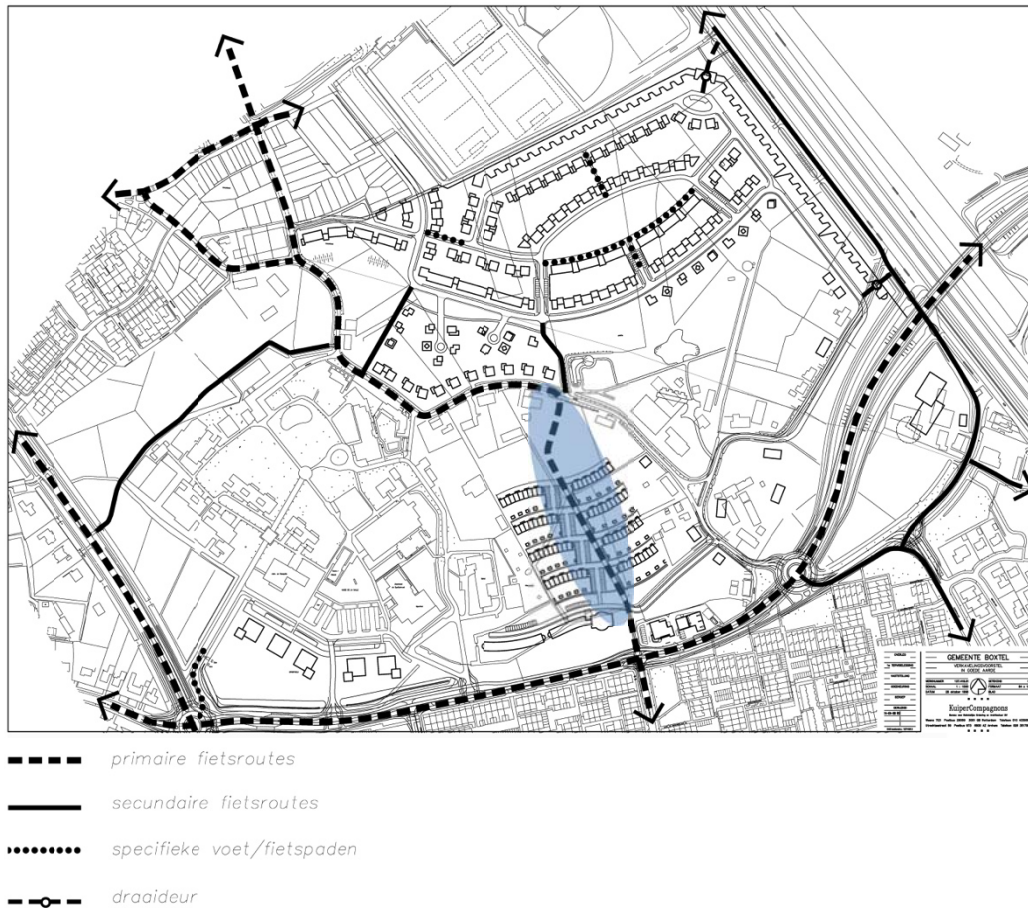
Huidige situatie

Voor alle wegen binnen het plangebied geldt momenteel een 30 km/u regime, ook voor de Munselse Hoeve en Het Klaverblad. Het gebied de Zonnegolven is bovendien ingericht volgens de principes van Shared Space.

Toekomstige bereikbaarheid

De beoogde woningen in de deelgebieden twee, vier en vijf worden direct op de Munselse Hoeve dan wel Het Klaverblad ontsloten, de belangrijkste ontsluitingswegen van het gebied. De deelgebieden één, drie en zes worden via de Zonnegolven ontsloten op het Klaverblad. Het nog te realiseren hofje (deelgebied één) ten noorden van de Zonnegolven wordt ingericht volgens de principes van Duurzaam Veilig.

Binnen deelgebied één wordt tevens een fietspad gerealiseerd, welke onderdeel uitmaakt van het primaire fietsnetwerk in Goede Aarde. In de nota Fietsnetwerk (1993) een primaire route aangegeven (met deels "ontbrekende schakels") die van de Dr. De Brouwerlaan (in de wijk Oost) dwars door In de Goede Aarde naar Munsel-Selissen voert. Deze route loopt in Goede Aarde via de centrale ontsluitingsweg van de Zonnegolven naar de Munselse Hoeve. Bij de uitwerking van het deelgebied zal deze route een belangrijk structurerend element vormen. De beoogde fietsverbinding is in de verbeelding aangegeven met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – fietspad'.



Afbeelding 11: langzaam verkeer In Goede Aarde

5.3 Conclusie

De toekomstige ontsluiting van de ontwikkelingslocaties sluit aan bij het beleid zoals geformuleerd in het Gemeentelijk Verkeers- en vervoerplan. De openbare ruimte wordt ingericht volgens de principes van Duurzaam Veilig. Bovendien wordt de fietsroute tussen de Dr. De Brouwerlaan en Munsel-Selissen gecompliceerd.

6 Natuur en landschap

6.1 Kader

6.1.1 Rijksbeleid

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet (hierna: Ffw) beschermt alle in het wild levende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën. Van deze soortgroepen zijn alleen Huismuis, Bruine en Zwarte rat niet beschermd. Van de vissen, ongewervelde dieren (zoals vlinders, libellen en sprinkhanen) en planten zijn alleen de in de wet genoemde soorten beschermd.

De Ffw gaat uit van het “nee, tenzij”-principe. Dit betekent dat alleen onder bepaalde (zeer stringente) voorwaarden een inbreuk mag worden gemaakt op de bescherming van soorten en hun leefomgeving. Daarnaast beschermt de wet niet alleen soorten in het algemeen, maar ook individuen van soorten.

Voor ruimtelijke ingrepen die gevolgen hebben voor een beschermde soort en/of zijn leefgebied moet een ontheffing op grond van de Ffw worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

De wettelijk beschermde soorten zijn ingedeeld in de volgende vier categorieën.

- Meer algemene soorten (tabel 1 Ffw): voor deze soorten is een algemene vrijstellingsregeling van kracht in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.
- Andere, niet algemeen voorkomende soorten (tabel 2 Ffw), met uitzondering van beschermde inheemse vogels: ontheffing is alleen mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een gedragscode. Deze code dient door een sector of ondernemer zelf opgesteld te worden en dient vervolgens goedgekeurd te zijn door het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV).
- Strikt beschermde soorten (tabel 3 Ffw): voor deze soorten dient in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling altijd ontheffing te worden aangevraagd van de Ffw. Ontheffing wordt alleen verleend indien er geen alternatief is en geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor soorten in tabel 3 die ook op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (HR) voorkomen, wordt ontheffing echter alleen nog maar verleend indien er daarnaast een dwingende reden van groot openbaar belang is; dit is het gevolg van een uitspraak van de Raad van State in augustus 2009¹.
- Beschermde inheemse vogels: deze vallen onder de Europese Vogelrichtlijn (VR). Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn volgens rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS)² geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de VR zijn genoemd. Overigens is het, indien

¹ Zie ABRS 21 januari 2009, zaak nr. 200802863/1

² zie ABRS 13 mei 2009, zaak nr. 200802624/1

geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.

Overigens geldt voor alle in het wild levende planten- en diersoorten de zogenaamde zorgplicht. Dit houdt in dat “voldoende zorg” in acht moet worden genomen voor alle planten en dieren en hun leefomgeving. Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

Gebiedsbescherming

LNV heeft in 1990 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) geïntroduceerd. De EHS bestaat uit een netwerk van natuurgebieden. Het doel van de EHS is de instandhouding en ontwikkeling van deze natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan.

Bescherming van (natuur)gebieden heeft daarnaast ook plaats middels de Natuurbeschermingswet. Daaronder vallen de volgende typen gebieden:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Wetlands.

Binnen beschermde natuurgebieden gelden (strengere) restricties voor ruimtelijke ontwikkelingen. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht.

6.1.2 Gemeentelijk beleid

Bomenbeleidsplan

De gemeente Boxtel heeft beleid opgesteld voor de monumentale en bijzondere bomen binnen haar gemeente: Beeldbepalend Groen in de Tijd, Bomenbeleid Boxtel. Bij de formulering van het beleid voor monumentale bomen is voortgebouwd op het rapport over bijzondere bomen met bijbehorende inventarisatie uit 2002 van de Bomenadviescommissie (van de Werkgroep Natuur- en Landschapsbeheer Boxtel) en de landelijke richtlijnen van de Bomenstichting. Voor het beleid voor monumentale bomen en bijzondere bomen maakt de gemeente onderscheid tussen:

- monumentale bomen: een boom (solitair of als bomengroep of bomenlaan) in de openbare ruimte of op particulier terrein, die niet in bosverband staat, met een leeftijd van minimaal 80 jaar, die door zijn leeftijd en verschijning beeldbepalend en onvervangbaar is voor het karakter van de omgeving. Een monumentale boom is in een goede of redelijke conditie. Daarnaast worden herdenkingsbomen en bomen met een grote dendrologische waarde ook tot de monumentale bomen gerekend (bij deze bomen geldt het leeftijds criterium niet).
- bijzondere bomen: een boom (solitair, als bomengroep of bomenlaan) die ouder dan 50 jaar is, beeldbepalend is voor de openbare ruimte of een bijzondere cultuurhistorische waarde vertegenwoordigt.

Tevens moeten monumentale en bijzondere bomen voldoen aan een of meerdere criteria die in een tabel worden genoemd. Op basis van deze criteria is een lijst van monumentale en bijzondere bomen vastgesteld die een keer per vijf jaar herzien wordt.

Voor alle stedenbouwkundige ontwikkelingen en inrichtings- en beheersmaatregelen is het duurzame behoud van:

- monumentale bomen een randvoorwaarde (dus een hard kader); en
- bijzondere bomen een uitgangspunt (een startpunt om mee te nemen in alle plannen en maatregelen).

Hierbij maakt de gemeente geen onderscheid tussen de activiteiten van overheden, bedrijven of particulieren.

Voor de implementatie van het bomenbeleid worden diverse acties aangegeven. Het betreft onder andere betreft het opstellen van een lijst met monumentale en bijzondere bomen op basis van een inventarisatie. Vervolgens worden de monumentale en bijzondere bomen opgenomen in de bestemmingsplannen op het moment dat deze gewijzigd worden. Dit is juridisch het sterkste instrument voor de (toekomstige) monumentale bomen. Hierdoor kan het belang om een boom duurzaam in stand te houden dwingend worden meegenomen in de belangenafweging en is het mogelijk om beschermende voorwaarden te stellen.

6.2 Onderzoek

Het voorliggende bestemmingsplan maakt in totaal 26 nieuwe woningen mogelijk, verdeeld over zes deelgebieden. Daarnaast wordt de rechtstreekse bouwtitel voor 32 woningen in het gebied Zonnegolven II gecontinueerd. In de huidige situatie bestaat het gehele plangebied grotendeels uit braakliggende terreinen, weiland en delen van tuinen van woningen aan de Munselse Hoeve en Het Klaverblad. Enkele percelen worden deels begrensd door houtsingels/boschages en beschaduwde greppeltjes. Daarnaast bevinden zich achter de woning aan Munselse Hoeve 36 twee schuren en is er bebouwing aanwezig binnen deelgebied vijf (Het Klaverblad 6-8). Deze bebouwing wordt in de nieuwe situatie gehandhaafd.

Ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan is een *quick scan* uitgevoerd in het kader van de Toets Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet (hierna: Ffw) regelt de bescherming van plant- en diersoorten. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Ffw de uitvoering niet in de weg staat en daarom dient een Toets Ffw te worden uitgevoerd. De *quick scan* vormt een verkennend onderzoek naar de aanwezige beschermde flora en fauna binnen het plangebied.

De Toets Ffw start met een globaal onderzoek (*quick scan*), waarin gekeken wordt of er een reële kans is op het al dan niet voorkomen van beschermde soorten in of net buiten het plangebied. Indien blijkt dat die kans aanwezig is, zal een uitgebreid veldonderzoek moeten plaatshebben. Als daarbij wordt aangetoond dat inderdaad beschermde soorten aanwezig zijn, zal een effectenstudie moeten worden gedaan. Indien daaruit blijkt dat er handelingen gaan plaatshebben die nadelige gevolgen hebben voor de aanwezige beschermde soorten, is mogelijk een aanvraag / ontheffing ex artikel 75 van de Ffw aan de orde. Daarbij moet in beeld worden gebracht hoe de voorgenomen werkzaamheden zodanig worden aangepast dat dergelijke gevolgen niet of in mindere mate zullen optreden. Hier wordt vooralsnog volstaan met een *quick scan*.

Ten behoeve van de *quick scan* naar het voorkomen van beschermde soorten is een bezoek aan het terrein gebracht. Daarnaast is een bureauonderzoek uitgevoerd, waarbij aan de hand van verspreidingsgegevens (internet, inventarisatieatlassen) en habitateisen van beschermde flora en fauna, in combinatie met terreinkenmerken en de ligging van het plangebied in zijn omgeving, een inschatting (*expert judgement*) is gemaakt van het voorkomen van beschermde

soorten. Aan de hand van de resultaten van de *quick scan* is aangegeven of een uitgebreide inventarisatie in het veld noodzakelijk is en (voor zover op basis van de *quick scan* mogelijk) wat de consequenties zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling.

Soortenbescherming

Grondgebonden zoogdieren

In het plangebied komen waarschijnlijk algemene beschermde soorten (tabel 1 Ffw) voor. Het gaat om soorten als Haas, Konijn, Mol, Egel, (spits)muizen en kleine marterachtigen. Voor deze soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast is er een kleine kans op het voorkomen van Eekhoorn en Steenmarter (beide tabel 2 Ffw). Voor wat betreft Eekhoorn is de verwachting dat de soort geen verblijfplaats in het gebied heeft en dat het plangebied hooguit van marginaal belang is. Voor wat betreft Steenmarter is de aanwezigheid van een verblijfplaats in de aanwezige schuren in het plangebied niet uit te sluiten. Omdat deze bebouwing niet gesloopt wordt is nader onderzoek vooralsnog niet benodigd. Indien de schuren in de toekomst alsnog gesloopt worden, dient er wel nader onderzocht te worden in het veld. Andere juridisch zwaarder beschermde soorten (tabellen 2 en 3 Ffw / Bijlage IV HR) worden niet verwacht.

Vleermuizen

Er bestaat de mogelijkheid dat zich in het plangebied vaste verblijfplaatsen bevinden van één of meerdere vleermuissoort(en). Verblijfplaatsen kunnen aanwezig zijn in één van de schuren in het plangebied. Omdat deze bebouwing gehandhaafd wordt, komen eventuele verblijfsplaatsen niet in gevaar. Verder worden geen verblijfplaatsen verwacht, gezien de afwezigheid van oude, hoge bomen. In enkele hogere bomen in het plangebied zijn geen holtes/spleten aangetroffen, die geschikt zouden kunnen zijn als verblijfplaats.

Vleermuizen kunnen tevens een jachtgebied hebben in het plangebied en/of vliegroutes door het plangebied gebruiken (langs de houtsingels). Foerageergebied en vliegroutes zijn beschermd als ze van significant belang zijn. Ze gelden als significant belangrijk indien bij aantasting de functionaliteit van (een) verblijfplaats(en) in het geding komt. Is dat het geval, dan zijn maatregelen nodig die voorkomen dat opgaande begroeiing langs een vliegroute of op foerageerplekken wordt aangetast; ontheffing wordt niet verleend. Hoewel de houtsingels verdwijnen als gevolg van het plan, zal de verstoring voor het eventuele gebruik van het plangebied als foerageergebied of als onderdeel van een vliegroute naar verwachting beperkt blijven. Dit komt doordat bij de voorgestane ontwikkeling grote tuinen worden gerealiseerd rondom de nieuw te bouwen huizen, alsmede een bomenlaan langs het nieuwe voet-/fietspad. Er zijn derhalve geen wezenlijke verstoringen en/of (negatieve) effecten op het niveau van de plaatselijke populatie te verwachten. De nieuwe woningen kunnen zelfs leiden tot nieuwe potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen.

Amfibieën en reptielen

Alle inheemse amfibieën en reptielen zijn beschermd middels de Ffw. In het plangebied komen waarschijnlijk enkele algemeen voorkomende amfibieën voor (tabel 1 Ffw), zoals Bruine kikker, Gewone pad en/of Middelste groene kikker. De aanwezige houtsingels worden waarschijnlijk gebruikt voor overwintering. Waarschijnlijk wordt het plangebied ook gebruikt tijdens de migratie tussen overwinteringsplaatsen en voortplantingswateren. In het plangebied zelf zijn geen geschikte voortplantingswateren aanwezig. Voor soorten van tabel 1 geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. Gezien de terreinkenmerken en de ligging in stedelijk gebied worden geen reptielen in het plangebied verwacht.

Vogels

In het plangebied komen verschillende soorten broedvogels voor. De houtsingels/boschages en de schuren vormen geschikt broedgebied. Alle inheemse vogels zijn beschermd door de Ffw. De huidige interpretatie van de wet verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Het overtreden van verbodsbepalingen van de Ffw door ingrijpende werkzaamheden moet worden voorkomen. Tenzij nader onderzoek door een ter zake kundige heeft uitgewezen dat ter plaatse van de uit te voeren werkzaamheden geen sprake is van broedgevallen, mag niet met de werkzaamheden worden begonnen in het broedseizoen (dat ongeveer van half maart tot half juli loopt; dit is echter soortspecifiek). Van een aantal soorten met vaste verblijfplaatsen zijn de nesten en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd. Er zijn echter geen vaste verblijfplaatsen van de betreffende soorten aangetroffen.

Vissen

De in het plangebied aanwezige, beschaduwde, greppeltjes zijn niet geschikt voor beschermde vissoorten. Verplichtingen in het kader van de Ffw aangaande vissen zijn niet aan de orde.

Ongewervelden

Er zijn slechts enkele soorten ongewervelden beschermd. Deze soorten zijn over het algemeen zeer zeldzaam en gebonden aan zeldzame biotopen. Geen van deze soorten komt in het plangebied of de directe omgeving ervan voor. Verplichtingen in het kader van de Ffw zijn niet aan de orde voor wat betreft ongewervelden.

Vaatplanten

Gezien de terreinkenmerken wordt de aanwezigheid van beschermde vaatplanten niet verwacht in het plangebied. Verplichtingen in het kader van de Ffw aangaande vaatplanten zijn derhalve niet aan de orde.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de EHS.

Het plangebied is evenmin onderdeel van een gebied dat onder de Natuurbeschermingswet 1998 valt. Ook in de directe omgeving zijn dergelijke gebieden niet aanwezig.

6.3 Conclusie

Soortenbescherming

Op basis van de *quick scan* kan worden geconcludeerd dat in het plangebied waarschijnlijk een aantal door de Ffw beschermde soorten voorkomt. Het betreft waarschijnlijk vooral algemene beschermde soorten (tabel 1 Ffw). Voor deze soorten geldt echter een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling.

Daarnaast bestaat de kans dat in het plangebied enkele juridisch zwaarder beschermde soorten voorkomen. Het kan gaan om:

- grondgebonden zoogdieren (Eekhoorn en Steenmarter);
- vleermuizen (zoals Laatzvlieger, Gewone dwergvleermuis en/of Gewone grootoorvleermuis);
- (broed)vogels (zonder jaarrond beschermde vaste verblijfplaats).

Voor de Eekhoorn (tabel 2 Ffw) geldt dat de verwachting is dat de soort geen verblijfplaats in het plangebied heeft en dat het terrein hooguit van marginaal belang is. Verplichtingen aangaande de Ffw zijn voor Eekhoorn daarom niet aan de orde. De Steenmarter (tabel 2 Ffw)

zou wel een verblijfplaats kunnen hebben in het plangebied, in één van de aanwezige schuren. Omdat de aanwezige schuren in de nieuwe situatie gehandhaafd worden, is nader onderzoek vooralsnog niet benodigd. Indien de schuren in de toekomst alsnog gesloopt worden, dient dit voorafgaand aan de sloop nader onderzocht te worden in het veld. Indien daadwerkelijk een vaste verblijfplaats van Steenmarter wordt aangetroffen, dient te worden gewerkt volgens een door LNV goedgekeurde gedragscode; een alternatief is het aanvragen van ontheffing van de Ffw.

In het plangebied komen naar verwachting vleermuizen (tabel 3 Ffw / Bijlage IV HR) voor. Verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen aanwezig zijn in één van de schuren in het plangebied. Omdat de nu aanwezige schuren niet gesloopt worden, is nader onderzoek vooralsnog niet benodigd. Indien deze in de toekomst alsnog gesloopt worden, dient daarom vooraf nader onderzoek in het veld uit te wijzen of ter plaatse vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Ten behoeve van het veldonderzoek naar verblijfplaatsen dient in de periode van ongeveer 1 juni tot ongeveer 15 september tenminste vijf keer een terreinbezoek worden gebracht door een ter zake kundige. Indien vaste verblijfplaatsen aanwezig blijken te zijn, zullen wel mitigerende maatregelen moeten worden getroffen opdat vleermuizen verblijfplaatsen kunnen vinden. Overigens verdient het aanbeveling bij de nieuwbouw van de woningen sowieso rekening te houden met vleermuizen, bijvoorbeeld door het geschikt maken van spouwmuren door het toepassen van open stootvoegen of het plaatsen van zogenaamde vleermuisstenen.

Vleermuizen kunnen tevens een jachtgebied hebben in het plangebied en/of vliegroutes door het plangebied gebruiken (langs de houtsingels). Hoewel de overgebleven houtsingels verdwijnen als gevolg van het plan, zal de verstoring voor het gebruik van het plangebied als foerageergebied of als onderdeel van een vliegroute naar verwachting beperkt blijven. Dit komt doordat bij de voorgestane ontwikkeling grote tuinen worden gerealiseerd rondom de nieuw te bouwen huizen, alsmede een bomenlaan langs het nieuwe voet-/fietspad. Er zijn derhalve geen wezenlijke verstoringen en/of (negatieve) effecten op het niveau van de plaatselijke populatie te verwachten.

In het plangebied komen naar verwachting vogels tot broeden. Alle inheemse vogels zijn beschermd door de Ffw. Er mag niet met versturende werkzaamheden (onder meer de kap van bomen/boschages en/of de sloop van de houten schuurtjes/bijgebouwtjes) worden begonnen in het broedseizoen, dat ongeveer van half maart tot half juli loopt (soortspecifiek), tenzij door een ter zake kundige is vastgesteld dat op dat moment ter plaatse van de voorgenomen werkzaamheden geen vogels broeden.

Overigens geldt voor alle in het wild levende planten- en diersoorten de zorgplicht. Dit betekent dat gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient rekening gehouden te worden met bijvoorbeeld de zoogperiode van zoogdieren en de voortplantingstijd van amfibieën.

Gebiedsbescherming

Daar het plangebied geen onderdeel uitmaakt van de EHS, is een zogenaamde Planologische Natuurtoets niet aan de orde.

Omdat het plangebied evenmin onderdeel is van een gebied dat onder de Natuurbeschermingswet 1998 valt en ook in de directe omgeving dergelijke gebieden niet aanwezig zijn, is een Habitattoets niet aan de orde.

7 Water

7.1 Kader

7.1.1 Europees en rijksbeleid

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld.

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan is gedetailleerder dan de SVIR en blijft als uitwerking van de SVIR bestaan. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor geldt het Barro.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen hebben een bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar. Gemeenten hebben verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21^e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau

bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

Kaderrichtlijn water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. Zo dienen alle waterlichamen in 2015 een “goede ecologische toestand” (GET) te hebben bereikt en dienen sterk veranderende c.q. kunstmatige wateren in 2015 een “goed ecologisch potentieel” (GEP) te hebben bereikt. De chemische toestand dient in 2015 voor alle wateren (natuurlijk en kunstmatig) goed te zijn.

Waterbeheer 21^e eeuw (WB21)

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21^e eeuw advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatsvinden. Berging moet binnen het stroomgebied plaatsvinden. Dit betekent onder andere het aanwijzen en instandhouden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

7.1.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Waterplan Noord-Brabant

Op 20 november 2009 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Waterplan 2010-2015 ‘Waar water werkt en leeft’ vastgesteld. Het Provinciaal Waterplan vormt de strategische basis voor het Brabantse waterbeleid en waterbeheer, voor de korte en lange termijn. Het Waterplan houdt rekening met duurzaamheid en klimaatveranderingen. De provincie wil, dat het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Dit is vertaald in de volgende maatschappelijke doelen:

- schoon grond- en oppervlaktewater voor iedereen;
- adequate bescherming van Noord-Brabant tegen overstromingen;
- Noord-Brabant heeft de juiste hoeveelheden water (niet te veel en niet te weinig).

7.1.3 Beleid waterbeheerder

Het waterbeheerplan 'Krachtig Water' is een strategisch document. Het waterschap De Dommel geeft hierin aan wat haar doelen zijn voor de periode 2010-2015 en hoe zij die willen bereiken. Het plan is afgestemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Waterplan. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2010-2015.

In het plan stelt het waterschap doelen voor de thema's: droge voeten, voldoende water, natuurlijk water, schoon water, schone waterbodems en mooi water. Onder ander worden de gestuurde waterbergingsgebieden aangegeven, de ecologische doelen voor de natuurlijke inrichting en het beheer van de watergangen, het proces van samenwerking met gemeenten voor de waterketen en de vergroting van de waarde van water voor de mens vanuit recreatie, landschap en cultuurhistorie.

Binnen de kerntaken die het waterschap heeft, kiezen ze ervoor om twee onderwerpen met hoge prioriteit aan te pakken:

1. Het voorkómen van wateroverlast
2. Het herstellen van het watersysteem van Natura 2000-gebieden.

Waterbergingsvisie

In de waterbergingsvisie geeft Waterschap De Dommel aan wat er tot 2015 moet gebeuren om de wateroverlast in haar beheersgebied beheersbaar te maken. Hierbij wordt het principe vasthouden-bergen-afvoeren gehanteerd. Naast het benoemen van voorkeurslocaties voor gestuurde waterberging wordt beekherstel als bijdrage aan meestromende waterberging beschouwd. Vanuit de vrachtenbenadering volgt dat de totale hoeveelheid afgezet sediment / slib binnen een watersysteem (op termijn) niet mag toenemen ten opzichte van de huidige situatie.

Kadernota Stedelijk Water, 'Water om op te bouwen'

De Kadernota Stedelijk Water geeft de visie weer van het Waterschap hoe water in het stedelijk gebied, zoveel als realistisch haalbaar, een bijdrage kan leveren aan een duurzaam en veerkrachtig regionaal watersysteem. Om dit te realiseren worden maatregelen opgesteld die bijdragen aan natuurlijk, voldoende en schoon water, aan schone waterbodem, droge voeten en aan mooi water. Een duurzaam afvalwatersysteem wordt gerealiseerd door het sluiten van een afvalwaterakkoord, het leveren van een basisinspanning, het beschikbaar stellen van een afkoppelbijdrage in bestaand stedelijk of nieuw stedelijk gebied. Het gaat hierbij om de principes:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen afwegingstappen hergebruik, infiltratie, buffering en afvoer;
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- materiaalgebruik.

Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk

Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas hebben in de notitie "Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk" (juli 2006) een definitie, randvoorwaarden en uitgangspunten gegeven voor Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. Daarbij is een vertaalslag gemaakt naar 5

toets aspecten waaraan een plan of ontwikkeling getoetst kan worden. Aandacht voor wateroverlast, veiligheid, waterkwaliteit en inrichting van watersystemen is vanaf de start van de ruimtelijke plan- en besluitvorming van groot belang om tot gewenste gezonde en duurzaam ingerichte watersystemen te komen. Het instrument “watertoets” biedt de mogelijkheid vroegtijdig te anticiperen op ruimtelijke ontwikkelingen door ruimtelijke plannen onder meer te toetsen aan “hydrologische neutraliteit” conform het waterbeleid. De beleidsnotitie maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Het bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische consequenties te compenseren (binnen de ontwikkeling).

Keur oppervlaktewateren

In het plangebied is Waterschap De Dommel de waterbeheerder. Dit betekent dat het waterschap verantwoordelijk is voor de waterhuishoudkundige verzorging (waterkwaliteit en waterkwantiteit) binnen het plangebied.

Een van de instrumenten van het waterschap om deze taak uit te oefenen is de Keur. De Keur kent gebods- en verbodsbepalingen die erop gericht zijn watergangen te beschermen. Zo is het in bepaalde gevallen verboden om zonder vergunning water te lozen op of te onttrekken aan oppervlaktewater. Ook legt de Keur in sommige gevallen aan burgers een onderhoudsplicht op.

Daarnaast mag men zonder Keurontheffing geen activiteiten ontplooiën of bouwwerken plaatsen die het onderhoud aan watergangen kunnen belemmeren. Dit betekent dat voor bepaalde activiteiten nabij watergangen of met mogelijke invloed op watergangen een ontheffing bij Waterschap De Dommel moet worden aangevraagd.

7.2 Onderzoek

Met onderhavig bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van de wijk ‘In Goede Aarde’ afgerond. In het kader van het oorspronkelijke bestemmingsplan ‘In Goede Aarde’ is uitgebreid aandacht besteed aan het aspect water waarbij een ‘eigen’ gesloten regen- en oppervlaktewatersysteem is gerealiseerd. In 2002 is voor de gehele wijk een waterhuishoudkundig plan opgesteld op basis van de stedenbouwkundige eindsituatie, dit rapport is als separate bijlage bij de toelichting gevoegd.

Huidige situatie / gerealiseerd watersysteem

Voor de opzet van het watersysteem voor ‘In Goede Aarde’ is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de bestaande watergangen in het gebied; plaatselijk zijn bergings- en oeverzones gevormd, watergangen verbreed en wadi's aangelegd.

De hoeveelheid verhard oppervlak is in het plan zo laag mogelijk gehouden door een efficiënte verkaveling en beperkte verhardingsbreedtes van wegen, waardoor bij regen meer water in de bodem wordt opgenomen en de hoeveelheid eventueel via het riool af te voeren regenwater is beperkt.

De verharding is waar mogelijk uitgevoerd met waterdoorlatende bestratingsmaterialen. Afhankelijk van de doorlatendheid van de bodem kan het regenwater in sommige delen van het plan direct in de bodem infiltreren, in andere delen stroomt het eerst af over de verharding om “verderop” in de bodem te infiltreren, in weer andere delen wordt het regenwater in een eigen riool

opgevangen en afgevoerd (zoals bij geconcentreerde parkeerplaatsen en bij wegen met een hoge intensiteit), ofwel worden geloosd op nabijgelegen oppervlaktewater.

Het regenwater wordt in het watergangen systeem zoveel mogelijk gezuiverd. In principe is in het waterhuishoudingssysteem geen inlaat van gebiedsvreemd (en vaak vervuild) water nodig, en wordt vanuit het gebied zelf evenmin water afgevoerd naar de omgeving. Indien de waterstanden in het gebied desondanks te hoog worden, kan met een nood uitlaat via de Koppelloop ten westen van het gebied op de Dommel afgewaterd worden.

Het beschreven systeem van waterhuishouding functioneert alleen goed als ook de inrichting van niet-openbare terreinen (zoals de tuinen van woningen) er toe bijdraagt dat het regenwater in het gebied wordt vastgehouden. Dit betekent dat open terreinen spaarzaam zijn verhard, en zo weinig mogelijk met een gesloten verharding.

In onderstaande afbeelding is het waterhuishoudingssysteem van 'In Goede Aarde' weergegeven.



Afbeelding 12: riolerings- en waterhuishoudingontwerp

Ontwikkelingen

De voorliggende bestemmingsplanherziening wijkt in beperkte mate van af van het waterhuishoudkundig plan uit 2002. Ondanks het feit dat de woningen in deelgebied één en drie reeds opgenomen zijn in de stedenbouwkundige eindsituatie, worden er per saldo 9 extra woningen bij recht toegestaan. Daarnaast worden er middels een wijzigingsbevoegdheid nog eens 3 woningen mogelijk gemaakt en is er een woningsplitsing voorzien (middels een afwijking), welke niet in het oorspronkelijke waterhuishoudkundig plan voor In Goede Aarde zijn opgenomen. Concreet betekent dit dat er ten opzichte van het waterhuishoudkundig plan uit 2002 9 extra woningen bij recht mogelijk worden gemaakt.

Afvalwater en riolering

Het rioolstelsel in de wijk In Goede Aarde is gebaseerd op een infiltratiestelsel. Het RWA-stelsel systeem bestaat uit onderling gekoppelde infiltratie riolen, watergangen en waterpartijen. Het aanwezige verharde oppervlak binnen de woonwijk is in principe aan gesloten op het RWA-stelsel.

De afvoer van hemelwater vanuit de uitbreidingslocatie Zonnegolven wordt aangesloten op het reeds aanwezige gescheiden stelsel in de rijbaan Zonnegolven. Hier is destijds bij de bouw van Zonnegolven rekening mee gehouden. De uitleggers voor Zonnegolven 2 en de voormalig UW-locatie zijn reeds aangebracht.

De afvoer van hemelwater vanuit enkele inbreidingslocaties langs de Munselse Hoeve en het Klaverblad wordt aangesloten op de bermsloten. Deze maken onderdeel uit van het gehele watersysteem (IT-stelsel en watergangen) complex dat is beschreven in het rapport 'In Goede Aarde Riolerings- en Waterhuishoudingsplan'

Binnen de kaders van dit bestemmingsplan wordt vanuit de ontwikkellocaties geen regenwater afgevoerd naar het DWA-riool.

De bergingscapaciteit in het waterhuishoudkundig plan uit 2002 is gebaseerd op een neerslag $T=6$. De minimale berging in het infiltratieriool en deels in het oppervlaktewater rondom In Goede Aarde dient bij een $T=5$ conform de rapportage minimaal 15 mm te bedragen. Berekeningen in de rapportage tonen aan dat het stelsel hier ruimschoots aan voldoet. De berging van het gehele RWA-stelsel (in de eind situatie) bedraagt 23mm. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de eis van 15mm. Gezien de omvangrijke overcapaciteit is er geen reden om aan te nemen dat de voorgenomen ontwikkelingen (9 extra woningen) een negatief effect heeft op het huidige functioneren van het RWA-stelsel. Bovendien zijn er in de huidige situatie geen wateroverlastproblemen binnen de wijk In Goede Aarde bekend.

Waterkwaliteit

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen, zowel tijdens de bouw als tijdens de gebruiksfase. Privaatrechtelijk zal worden vastgelegd dat bij de bouwwerkzaamheden voor de nieuwe woningen geen uitlogende bouwmaterialen gebruikt mogen worden om negatieve effecten op de waterkwaliteit te voorkomen.

7.3 Conclusie

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is voor informeel advies voorgelegd aan de waterbeheerder in het plangebied: het Waterschap De Dommel. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan in het kader van de terinzagelegging opnieuw aan de waterbeheerder voorgelegd, waarop het waterschap een zienswijze heeft ingediend. Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze is de waterparagraaf – in overleg met het waterschap - op diverse punten aangepast.

8 Archeologie en cultuurhistorie

8.1 Archeologie

8.1.1 Kader

Wet op de archeologische monumentenzorg

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: “de veroorzaker betaalt”. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief “in situ” (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven.

Na de invoering van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving hebben provincies de bevoegdheid gekregen om zogenaamde attentiegebieden aan te wijzen. Dit zijn gebieden die archeologische waardevol zijn of naar verwachting waardevol zijn. Gemeenten zullen in dat geval verplicht worden hun bestemmingsplan(nen) in het desbetreffende gebied te herzien.

Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant hanteert het beleidsinstrument “Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant (CHW)”. In de CHW 2010 heeft de provincie bestaande en mogelijk te verwachten archeologische waarden in beeld gebracht. In het bijbehorende “Beleidskader Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant” zijn per waarderingscategorie algemene beleidsuitgangspunten geformuleerd. De waardering zoals vastgelegd in de Cultuurhistorische Waardenkaart geldt als uitgangspunt van beleid.

Erfgoednota Boxtel

De erfgoednota wil de cultuurhistorische factor een beleefbare en samenhangende rol geven in de stedelijke ontwikkeling. Dit is gebaseerd op het verwerven van kennis en het verspreiden daarvan. Door inventarisatie en waardering van het erfgoed kunnen betere besluiten genomen worden over bijvoorbeeld het beheer en ontwikkeling van waardevolle vindplaatsen, objecten en structuren. Door deze informatie actief en breed te verspreiden kan het draagvlak voor de rol van cultuurhistorie in ruimtelijke ontwikkelingen worden versterkt.

De gemeente streeft er naar cultuurhistorische en archeologische waarden te waarborgen in haar bestemmingsplannen. Het vastleggen in een bestemmingsplan betekent niet dat zo'n element voor altijd “bevroren” is. Het betekent dat bij nieuwe ontwikkelingen de aanwezigheid van archeologische verwachtingswaarden moet worden afgewogen tegen andere belangen. Tevens dienen de vastgestelde historische waarden een positieve impuls te geven voor nieuwe ontwikkelingen. Door de cultuurhistorie op te nemen in het bestemmingsplan, wordt voorkomen dat veel waarden, door onwetendheid of onachtzaamheid verloren gaan.

Nota gemeentelijk archeologiebeleid

In april 2013 is de Nota gemeentelijk archeologiebeleid Boxtel vastgesteld. In deze beleidsnota worden de beleidsuitgangspunten en hun achtergronden beschreven. In hoofdlijnen betekent dit dat bij ruimtelijke initiatieven die leiden tot bodemverstoring archeologisch inventariserend (voor)onderzoek noodzakelijk is in gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde en in gebieden met bekende archeologisch resten (de zogenaamde archeologische terreinen). Een onderzoeksverplichting geldt als de oppervlakte van de bodemverstorende ingreep groter is dan een voor de gebieden vastgestelde ondergrens én indien de verstoring ook dieper reikt dan de gestelde diepte-ondergrens (0,5 m beneden maaiveld in het buitengebied en 0,4 m in het binnenstedelijk gebied). Regulier grondgebruik wordt daarmee vrijgesteld van de archeologische onderzoeksverplichting.

Met dit beleid aangevuld met een aantal implementatiedocumenten, is de gemeente Boxtel in staat om op verantwoorde wijze een archeologiebeleid te implementeren dat een juiste balans weet te vinden tussen een goede omgang met het archeologisch erfgoed en andere maatschappelijke belangen die bij planontwikkelingen moeten worden gewogen.

8.1.2 Onderzoek

Op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente Boxtel is het gehele plangebied aangeduid als een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde, waarvoor een onderzoeksplicht geldt bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m². Gelet op de omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het daarom noodzakelijk archeologisch onderzoek uit te voeren. Deze onderzoeksverplichting geldt niet voor deelgebied zes (Zonnegolven II), omdat dit deel van het plangebied conserverend is. Op deze gronden rust reeds een rechtstreekse bouwtitel. De eventuele aanwezigheid van archeologische waarden is reeds onderzocht in het kader van het vigerende bestemmingsplan "In Goede Aarde". Het uitvoeren van een nieuw onderzoek is derhalve niet zinvol en bovendien niet noodzakelijk.



Afbeelding 13: overzicht uitgevoerde onderzoeken

Archeologische onderzoek (V-12.0334)

Het onderzoeks- en adviesbureau BAAC bv heeft een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek³ met behulp van boringen (verkennende fase) uitgevoerd in de deelgebieden twee tot en met vijf en voor een deel van deelgebied één. Hoewel binnen de deelgebieden nog geen archeologische resten bekend zijn is het heel goed mogelijk dat de archeologische vindplaatsen die bij eerder onderzoek in de directe omgeving van de deelgebieden werden aangetroffen zich tot binnen de deelgebieden voortzetten. Het gaat hier met name om vindplaatsen uit de ijzertijd, Romeinse tijd, middeleeuwen en nieuwe tijd.

Op basis van het bureauonderzoek bestaat voor alle deelgebieden in principe een middelhoge archeologische verwachting op de aanwezigheid van archeologische resten uit de periode paleolithicum – bronstijd en een hoge archeologische verwachting op archeologische resten uit de periode ijzertijd – nieuwe tijd. De deelgebieden waarvan bekend is dat ze in 1832 bebouwd waren, te weten onderzoeksgebied 3, 4 en 5 (zie afbeelding 13) bestaat vanzelfsprekend een specifiek hoge verwachting op de aanwezigheid van bebouwingsresten uit het begin van de 19e eeuw en eventuele voorlopers daarvan. Voor onderzoeksgebied 2 bestaat een specifieke verwachting op resten van een vroeg-nieuwtijds ontginningscomplex en voor onderzoeksgebied 6 een nieuwtijds sporencomplex gerelateerd aan landbouw.

Tijdens het veldonderzoek werd aangetoond dat binnen de deelgebieden inderdaad hoge zwarte enkeerdgronden op (al dan niet verspoeld) dekzand voorkomen. In de onderzoeksgebieden 2 en 3 is het plaggendek dusdanig diep verstoord dat de kans op aanwezigheid van archeologische resten laag geacht wordt. In de overige deelgebieden moet de middelhoge archeologische verwachting op de aanwezigheid van archeologische resten uit de periode neolithicum – bronstijd en de hoge archeologische verwachting op archeologische resten uit de periode ijzertijd – nieuwe tijd onverminderd blijven bestaan. Omdat onverstoorde resten uit de steentijd bij een intacte bodemopbouw ondiep voorkomen wordt verwacht dat eventuele resten uit de steentijd binnen het plangebied al verloren zullen zijn gegaan. Derhalve wordt een lage verwachting gegeven op intacte resten van jager-verzamelaars culturen uit de periode paleolithicum – neolithicum.

Op basis van de aard en diepte van de aangetroffen verstoringen wordt geadviseerd in onderzoeksgebied 2 en 3 geen vervolgonderzoek uit te voeren. Voor de onderzoeksgebieden 4, 5 en 6 wordt vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek aanbevolen alvorens met de voorgenomen ontwikkeling wordt aangevangen.

Archeologische onderzoek (V-10.0005)

In februari 2010 is archeologisch onderzoek⁴ verricht voor een deel van deelgebied één.

Gedurende het onderzoek zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Desondanks is wel een onverstoord podzolprofiel gevonden onder het esdek. In deze oude oppervlaktelaag kunnen eventueel archeologische waarden voorkomen, die gevaar lopen door de voorgenomen ontwikkeling verstoord te raken.

Op basis van de vele vondsten in de omgeving met een overeenkomende landschappelijke opbouw kunnen in deze oude oppervlaktelaag archeologische waarden worden aangetroffen. De verwachting loopt van laat paleolithicum tot en met de Romeinse tijd. Daarom adviseert

³ Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek, BAAC Rapport V-12.0334, d.d. september 2013

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

BAAC bv bij bodem verstorende activiteiten de ondergrond in ieder geval niet dieper dan de opgebrachte laag te verstoren.

Onderhavige ontwikkelingen voorziet in diepere ontgravingen dan de opgebrachte laag. Bij diepere ontgravingen en adviseert BAAC bv dat een waarderend onderzoek middels proefsleuven noodzakelijk is voor die locaties waar bodem verstorende activiteiten gepland zijn, om de aard, omvang en gaafheid van eventuele archeologische resten vast te stellen. Daar waar eventueel aanwezige archeologisch resten in ongestoorde concentraties kunnen blijven is archeologisch onderzoek op dit moment niet noodzakelijk. Op deze locaties moet in het bestemmingsplan een archeologische dubbelbestemming worden opgenomen.

Bij toekomstige bodemverstorende activiteiten op deze locatie is archeologisch onderzoek alsnog noodzakelijk.

Selectieadvies

Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek geadviseerd voor de onderzoeksgebieden 4, 5 en 6 om te kijken of er mogelijk behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Vooruitlopend op de benodigde aanpassingen in de rapporten, wordt vooralsnog uitgegaan van vervolgonderzoek in de onderzoeksgebieden 4, 5 en 6. Alvorens een omgevingsvergunning kan worden verleend, dient door de initiatiefnemer een archeologisch rapport te worden overlegd waaruit blijkt dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

8.1.3 Conclusie

Op basis van de uitgevoerde archeologische onderzoeken kan geconcludeerd worden dat voor een deel van deelgebied één en voor de deelgebieden twee, drie, vier en vijf archeologische vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek aanbevolen wordt.

Om de mogelijk aanwezige archeologische waarden te beschermen is voor het gehele plangebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' opgenomen. Daarin is geregeld dat alvorens er een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, er een archeologisch rapport moet worden overlegd waaruit blijkt dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Daarmee is de bescherming van archeologische waarden voldoende gewaarborgd.

8.2 Cultuurhistorie

8.2.1 Kader

Visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter'

In de Visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter' zet het Rijk uiteen hoe cultureel erfgoed wordt geborgd in de ruimtelijke ordening voor de periode 2011-2015. De moderne monumentenzorg is ontwikkelings- en gebiedsgericht. Bovendien vindt het Kabinet samenwerking met publieke en private partijen van belang.

In de Visie wordt het karakter van Nederland gevat in vier kenmerkende eigenschappen: waterland, stedenland, kavelland en vrij land. De gebiedsgerichte omgang met erfgoed vergt dat deze karakteristieken worden verbonden met opgaven uit andere sectoren en dat de economische, sociaal-culturele en ecologische kracht van het erfgoed beter wordt uitgbaat.

Veranderingen in de monumentenzorg en de ruimtelijke ordening geven burgers en bedrijven meer ruimte en geven decentrale overheden meer vrijheden en verantwoordelijkheden. Iedere overheidslaag staat voor de taak zijn belangen zo veel mogelijk vooraf kenbaar te maken en waar nodig met regels te borgen. Het rijk is daarnaast verantwoordelijk voor een goed functionerend stelsel. Provincies krijgen een centrale rol in de gebiedsgerichte belangenafweging en gemeenten verbinden gevolgen aan een gebiedsgerichte analyse van erfgoedwaarden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Het Rijk heeft gekozen voor vijf prioriteiten van het gebiedsgerichte erfgoedbeleid in de komende jaren:

1. werelderfgoed: de samenhang borgen en de uitstraling vergroten;
2. eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren;
3. herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: met focus op groei en krimp;
4. levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie en ecologie;
5. en wederopbouw: het tonen van een tijdperk.

Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant

De cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart) van de provincie Noord-Brabant laat zien welke cultuurhistorische interessante en waardevolle patronen en objecten zich in het plangebied bevinden. Elke tijdperiode heeft haar weerslag gehad op de vorming van de gebouwde omgeving. Lijnen, punten en vlakken uit het verleden zijn soms nog afleesbaar in het huidige (dorps)landschap. De CHW-kaart brengt deze cultuurhistorische waardevolle patronen en objecten in beeld. Bij de toekenning van een waardering van de patronen en objecten wordt gebruik gemaakt van criteria die betrekking hebben op:

- *Cultuurhistorische waarden*: het belang van de structuur, het vlak of de lijn in culturele, sociaal-economische, geografische, landschappelijke, technische of functionele zin;
- *Historisch-ruimtelijke of stedenbouwkundige waarden*: het belang van de structuur, het vlak of de lijn voor de geschiedenis van de ruimtelijke ordening en/of stedenbouw, wegens bijzondere samenhang van functies of hoogwaardige kwaliteiten op basis van een herkenbaar ruimtelijk/stedenbouwkundig concept, of wegens bijzondere inrichtingsprincipes (verkaveling, openbare ruimte);
- *Situationele waarden*: het belang van de structuur, het vlak of de lijn wegens bijzondere samenhang van kwaliteiten van bebouwde en onbebouwde ruimten in relatie tot hun stedelijke of landschappelijke omgeving en/of wegens de hoogwaardige kwaliteit van de bebouwing en hun groeipering;
- *Gaafheid/herkenbaarheid*: het belang van de structuur, het vlak of de lijn wegens de herkenbaarheid van de (oorspronkelijke) historisch-ruimtelijke structuur, bebouwing en functionele opzet als geheel, wegens de architectonische gaafheid van de bebouwing en/of wegens de structurele en/of visuele gaafheid van de stedelijke of landschappelijke omgeving;
- *Zeldzaamheid*: het belang van de structuur, het vlak of de lijn vanwege de unieke verschijningsvorm en/of het uitzonderlijk belang van het gebied wegens één of meer van de genoemde kwaliteiten.

8.2.2 Onderzoek

Op basis van de CHW-kaart is beoordeeld of er cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig zijn binnen het plangebied. Onderstaande afbeelding wijst uit dat er binnen het plangebied feitelijk geen cultuurhistorische waardevolle objecten zijn aangetroffen. Wel is de

Munselse Hoeve en een deel van Het Klaverblad aangeduid als historisch geografische lijn van redelijk hoge waarde.

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van een aantal woningen aan de Munselse Hoeve mogelijk. Bij de ontwikkeling van deze woningen wordt de bestaande structuur van de Munselse Hoeve gerespecteerd. Bovendien sluiten de woningen qua maat en schaal aan bij de bestaande bebouwing aan het oude lint, waardoor het cultuurhistorische karakter van de Munselse Hoeve en Het Klaverblad behouden blijft.



Afbeelding 14: uitsnede CHW-kaart

8.2.3 Conclusie

Binnen het plangebied zijn geen waardevolle cultuurhistorische elementen aangetroffen. Niettemin is er bij de planontwikkeling wel rekening gehouden met het cultuurhistorische karakter van de Munselse Hoeve / Het Klaverblad.

9 Milieu

9.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke (on)mogelijkheden inzichtelijk gemaakt. Waar nodig dient een vertaling plaats te vinden naar de juridische regeling. Het uitgangspunt hierbij is dat de juridische regeling zowel de ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit voldoende dient te borgen.

9.2 Bodemkwaliteit

9.2.1 Kader

Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming (Wbb) voorziet in maatregelen indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht.

Besluit bodemkwaliteit

Het doel van het Besluit bodemkwaliteit (2008) is de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren.

Het Besluit streeft naar duurzaam bodembeheer. Dat wil zeggen: een balans tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu én ruimte voor het gebruiken van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw of aanleg van wegen. Voor een afweging of de bodem geschikt is voor het voorgenomen gebruik kunnen de waarden uit het Besluit bodemkwaliteit gehanteerd worden.

Relatie Wabo, Wbb en Woningwet (Wonw)

De inwerkingtreding van de Wabo (1 oktober 2010) heeft ook effect op de Wbb en de Woningwet (Ww): in de Wabo is aangegeven dat in de plaats van de aanhoudingsgrond (uit de Ww) een afstemmingsregeling wordt opgesteld waarbij de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning wordt afgestemd op de acties ten aanzien van de bodemverontreiniging. Voorts geldt ten aanzien van de bodem dat de Woningwet gemeenten verplicht in hun bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem op te nemen. Die voorschriften moeten in elk geval betrekking te hebben op het verrichten van onderzoek naar aard en mate van verontreiniging van de bodem, op de aard en omvang van dat onderzoek en op inrichting van het op te stellen onderzoeksrapport.

Nota Bodembeleid

De Nota Bodembeleid heeft betrekking op het beheergebied van de gemeenten Bernheze, Boxmeer, Boxtel, Landerd, Maasdonk, Mill & Sint Hubert, Schijndel, Sint Anthonis, Sint Michielsgestel, Uden en Veghel. Het doel van de nota is het geven van concrete richtlijnen voor een duurzaam beheer van de bodem en het scheppen van heldere kaders voor saneringen die onder de bevoegdheid van de gemeente vallen. De overige subdoelen zijn:

- Het voorkomen van bodemverontreiniging;
- Het faciliteren van grondverzet binnen de regio zonder uitgebreid bodemonderzoek;
- Kleinere onderzoeksinspanning bij bouwen en grondtransactie;
- Vermindering kosten en administratieve lasten particulieren en milieuadviesbureaus bij grondverzet en saneringen.

Voor bestemmingsplannen wordt aanbevolen een bodemonderzoek uit te voeren of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of een eventuele saneringsnoodzaak aanwezig is.

9.2.2 Onderzoek

Naar aanleiding van de voorgenomen ontwikkeling is ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek⁵ uitgevoerd. Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek en de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat zowel in de grond als het grondwater verhogingen ten opzichte van de achtergrond waarde, respectievelijk de streefwaarde worden aangetroffen. De locatie kan daarom niet meer als onverdacht worden beschouwd, de resultaten van het bodemonderzoek geven met betrekking tot deze deellocaties echter geen aanleiding om een nieuw onderzoek met een gewijzigde onderzoeksstrategie uit te voeren.

Ter plaatse van enkele boringen wordt zintuiglijk baksteenpuin aangetroffen, analytisch (MB5) worden maximaal verhogingen ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetroffen. De plaatselijke bijmengingen van baksteenpuin geven verder geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend onderzoek.

Deelgebied 1

Ter plaatse van deelgebied één is een ernstige bodemverontreiniging aanwezig, ontstaan als gevolg van het in het verleden toepassen van zinkassen. Door Actief Bodembeheer de Kempen is een bodemonderzoek (ABO Milieuconsult B.V., kenmerk AB 0757/00012 van juni 2010) uitgevoerd waaruit blijkt dat dit deelgebied sterk is verontreinigd met zware metalen. Gezien de omvang van de verontreiniging is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Aanbevolen wordt de bodem te saneren tot tenminste de terugsaneerwaarde voor de functie wonen met siertuin (ST-waarde). Daarnaast wordt aanbevolen het grondwater niet te gebruiken als drinkwater, voor veedrenking of sproeiwater. Deze aanbevelingen worden overgenomen.

Ter plaatse van deelgebied één is tijdens het verkennend bodemonderzoek⁶ koper verhoogd ten opzichte van de tussenwaarde en zink verhoogd ten opzichte van de interventiewaarde aangetroffen. Deze verhogingen gaven aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend onderzoek naar de verspreiding van de verontreiniging. Dit aanvullend onderzoek⁷ bestaat uit het separaat analyseren van de deelmonsters (B49-B50-B51-B52-B53) welke zijn gebruikt voor het samenstellen van mengmonster MB7. Derhalve is er voor gekozen om alleen boring B53

⁵ Verkennend bodemonderzoek Munsel te Boxtel, Terra Milieu, kenmerk: Tm2012.238, d.d. 24 oktober 2012

⁶ Verkennend bodemonderzoek Munsel te Boxtel, Terra Milieu, kenmerk: Tm2012.238, d.d. 24 oktober 2012

⁷ Briefrapportage indicatief bodemonderzoek, Terra Milieu, Kenmerk: Tm2013.175, d.d. 8 juli 2013.

opnieuw te plaatsen en een monster van de bovengrond in te zetten ter analyse op metalen. In het monster is cadmium, lood en zink verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetroffen. De concentraties die zijn aangetroffen in het monster B53 zijn beduidend lager dan de concentraties die zijn aangetroffen in mengmonster MB7.

Deelgebied 2

De resultaten van het bodemonderzoek geven met betrekking tot deellocatie 2 geen aanleiding om een nieuw onderzoek met een gewijzigde onderzoeksstrategie uit te voeren.

Deelgebied 3

Ter plaatse van boring B62 is zintuiglijk klinkerpuin (sterk), baksteenpuin (sterk) en tegelpuin (matig) aangetroffen. Op basis van deze resultaten heeft een aanvullend bodemonderzoek⁸ plaatsgevonden. Op grond van dit aanvullende bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat in de grond, waar zintuiglijk puin (betonpuin en baksteenpuin) is aangetroffen, verhogingen van zink en PAK's worden aangetroffen ten opzichte van de achtergrondwaarde. De locatie kan daarom niet meer als onverdacht worden beschouwd, de resultaten van het bodemonderzoek geven echter geen aanleiding om een nieuw onderzoek met een gewijzigde onderzoeksstrategie uit te voeren.

Deelgebied 4

De resultaten van het bodemonderzoek geven met betrekking tot deellocatie 4 geen aanleiding om een nieuw onderzoek met een gewijzigde onderzoeksstrategie uit te voeren.

Deelgebied 5

De resultaten van het bodemonderzoek geven met betrekking tot deellocatie 5 geen aanleiding om een nieuw onderzoek met een gewijzigde onderzoeksstrategie uit te voeren.

Deelgebied 6

Ter plaatse van deelgebied 6 is in 2012 voor een deel van de gronden een bodemonderzoek uitgevoerd⁹. De resultaten van het bodemonderzoek geven geen aanleiding om een nieuw onderzoek met een gewijzigde onderzoeksstrategie uit te voeren. Voor de gronden die nog niet onderzocht zijn wordt momenteel een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dat onderzoek zullen te zijner tijd, in ieder geval voor de vaststelling van dit plan, in deze paragraaf verwerkt worden. Volledigheidshalve dient vermeld te worden dat de gronden ter plaatse van deelgebied 6 conserverend bestemd worden. Dat betekent dat er formeel geen onderzoeksverplichting geldt. Omdat de gronden nog altijd niet bebouwd zijn, heeft de gemeente er voor gekozen eerder uitgevoerde onderzoeken te actualiseren. Derhalve is in juni 2013 een gecombineerd bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd¹⁰. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat er op de onderzoekslocatie geen asbestverdachte materialen worden aangetroffen. De locatie wordt daarom niet als verdacht op het voorkomen van asbest beschouwd, de resultaten van het bodemonderzoek geven geen aanleiding om een nieuw onderzoek met een gewijzigde onderzoeksstrategie uit te voeren. Op basis van de resultaten van dit bodemonderzoek zijn er dan ook geen bezwaren voor het huidige en/of toekomstige gebruik van de locatie.

⁸ Aanvullend bodemonderzoek Munsel te Boxtel (deellocatie 4), Terra Milieu, Kenmerk: Tm2012.238ABO, d.d. 7 december 2012.

⁹ Verkennend bodemonderzoek Munsel te Boxtel, Terra Milieu, kenmerk: Tm2012.238, d.d. 24 oktober 2012

¹⁰ Bodemonderzoek, asbest in bodem, Terra Milieu, kenmerk: Tm2013.119AIB, d.d. 10 juni 2013.

9.2.3 Conclusie

Op basis van de resultaten die voortkomen uit het bodemonderzoek, kan geconcludeerd worden dat de bodem ter plaatse van deelgebied twee, drie, vier, vijf en zes geschikt is bevonden voor woningbouw. Voor een deel van deelgebied 6 wordt momenteel een verkennend onderzoek uitgevoerd. De resultaten daarvan zullen in ieder geval voor de vaststelling van dit plan in deze toelichting verwerkt worden.

Voor deelgebied één is een (concept)saneringsplan opgesteld teneinde de bodemverontreiniging te saneren. Daarmee vormt het aspect bodem geen belemmering in het kader van het voorliggende bestemmingsplan.

9.3 Akoestische aspecten

9.3.1 Kader

Wegverkeerslawaaï

Conform artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) 2007 bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone waarbinnen akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Alvorens geluidgevoelige objecten - zoals woningen of scholen - kunnen worden geprojecteerd, dient te worden onderzocht of aan de normen van de Wgh wordt voldaan. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk gebied).

Normstelling

Als er nieuwe geluidgevoelige objecten binnen de onderzoekszone van een weg worden gerealiseerd, dan mag de geluidsbelasting van het wegverkeer niet meer bedragen dan de voorkeurswaarde. Indien de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde moeten er maatregelen worden getroffen om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Blijkt dat niet mogelijk of op overwegende bezwaren te stuiten dan is het college van burgemeester en wethouders bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde. Deze hogere waarde mag de maximale ontheffingswaarde niet overschrijden.

Voor woonerven en voor wegen waarop de maximum snelheid 30 km/h bedraagt, geldt geen onderzoekszone, waardoor ze - strikt formeel gezien - niet hoeven te worden getoetst aan de normen van de Wgh. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het echter wel wenselijk dat deze wegen mee worden genomen in de afweging.

9.3.2 Onderzoek

Wegverkeerslawaaï

De nieuwe woningen in dit plan zijn gelegen binnen de geluidszone van de Rijksweg A2 en de route Schijndelseweg/Schijndelsedijk. Vanuit de Wet geluidhinder is om deze reden akoestisch onderzoek noodzakelijk. De geluidsbelasting door het verkeer op de Rijksweg A2 is bepaald op grond van de rekenmodellen die zijn opgesteld in het kader van de voorbereiding van het Tracébesluit Rijksweg A2 Den Bosch - Eindhoven. Voor de route Schijndelseweg/Schijndelsedijk wordt op basis van de meest recente verkeersprognose de geluidsbelasting op de nieuw geprojecteerde woningen bepaald. In het vervolg van deze paragraaf is per weg de huidige stand van zaken beschreven.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is eveneens aandacht besteed aan de mogelijke belemmeringen die kunnen voortvloeien door het verkeer op de langs het plan gelegen Munselse Hoeve (30 km/uur).

In het kader van dit bestemmingsplan is geen akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de woningen die in het conserverend deel van het plan zijn gelegen. Voor deze woningen is in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan 'In Goede Aarde' in 1999 door KuiperCompagnons akoestisch onderzoek verricht. Voor deze woningen was destijds geen hogere waarde vereist (beschikking GS d.d. 14 januari 2000 kenmerk 668276).

De bevindingen van het akoestisch onderzoek zijn opgenomen in de separate bijlagen 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï; bestemmingsplan 'Boxtel In Goede Aarde, tweede herziening', van 1 augustus 2013. In het onderstaande gedeelte zijn per weg de resultaten beschreven.

Uit het onderzoek blijkt dat het wegverkeer op de Rijksweg A2, en de Schijndelseweg leidt tot een geluidsbelasting die hoger is dan de voorkeurswaarde. De geluidsbelasting bedraagt zowel voor de Rijksweg A2 en de Schijndelseweg maximaal 50 dB. Dit betekent dat de maximale ontheffingswaarden niet worden overschreden. Door de Rijksweg A2 wordt ter plaatse van 125 woningen de voorkeurswaarde overschreden, door de Schijndelseweg ter plaatse van 2 woningen. Door het beperkte aantal woningen en de grote afstand ten opzichte van de Rijksweg A2 zijn maatregelen vanuit financieel oogpunt niet mogelijk.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is ook het verkeer op de 30 km-wegen beschouwd (Het Klaverblad en de Munselse Hoeve). Alleen op de woningen direct langs deze wegen is een geluidsbelasting berekend van maximaal 54 dB. Omdat deze grondgebonden woningen zijn georiënteerd op deze wegen, is aan de achterzijde sprake van een geluidluwe gevel en geluidluwe buitenruimte. Dit betekent dat er vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen belemmeringen zijn te verwachten voor de ontwikkelingen in dit plan. Uit het onderzoek blijkt verder dat de situatie voldoet aan de voorwaarden uit het hogere waarde beleid. Bij iedere woning is sprake van een geluidsluwe gevel. Gezien de beperkte overschrijding van de voorkeurswaarde gelden er geen indelingseisen voor de woningen.

9.3.3 Conclusie

Uit het bovenstaande blijkt dat voor enkele woningen in dit plan een hogere waarde noodzakelijk is. Deze hogere waarde moet zijn vastgesteld voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan heeft het ontwerpbesluit hogere waarden ter inzage gelegd. Het besluit hogere waarden zal gelijktijdig met het voorliggende bestemmingsplan worden vastgesteld.

Naar aanleiding van ingebrachte zienswijze(n) wordt ter plaatse van de percelen aan de Munselse hoeve en Het Klaverblad een twee-aaneen gebouwde woning toegestaan. Op basis van het ontwerpbestemmingsplan waren ter plaatse slechts vrijstaande woningen toegestaan. Omdat ter plaatse van het bouwvlak de voorkeurswaarde wordt overschreden, dient een hogere waarde te worden verleend voor extra woningen. Derhalve wordt het besluit hogere waarden gewijzigd vastgesteld. Na de vaststelling wordt het besluit hogere waarden ter inzage gelegd.

Op basis van het voorgaande gelden er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen voor de onderhavige ontwikkeling.

9.4 Luchtkwaliteit

9.4.1 Kader

Plannen die niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit hoeven niet meer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Dat staat in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer. In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) wordt aangegeven wanneer sprake is van een NIBM bijdrage. Sinds het van kracht worden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in 2009 ligt de grens op 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie PM₁₀ en NO₂. Voor deze kleinere plannen heeft VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld waarmee op een eenvoudige en snelle manier kan worden bepaald of er sprake is van een NIBM bijdrage. Het grote voordeel van de NIBM rekentool is dat slechts een beperkt aantal invoergegevens hoeft te worden ingevoerd om te kunnen vaststellen of een plan NIBM is. De onderzoekslasten kunnen daardoor zeer beperkt blijven. In geval van gebruik NIBM is de rekentool te gebruiken.

Een ruimtelijke ontwikkeling kan volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang vinden als de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project. In dat geval is toetsing aan de normen van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

9.4.2 Onderzoek

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdrage (luchtkwaliteitseisen)' (Regeling NIBM) zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze categorieën betreffen landbouwinrichtingen, spoorwegemplacementen, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en een combinatielocatie van woningbouw en kantoren.

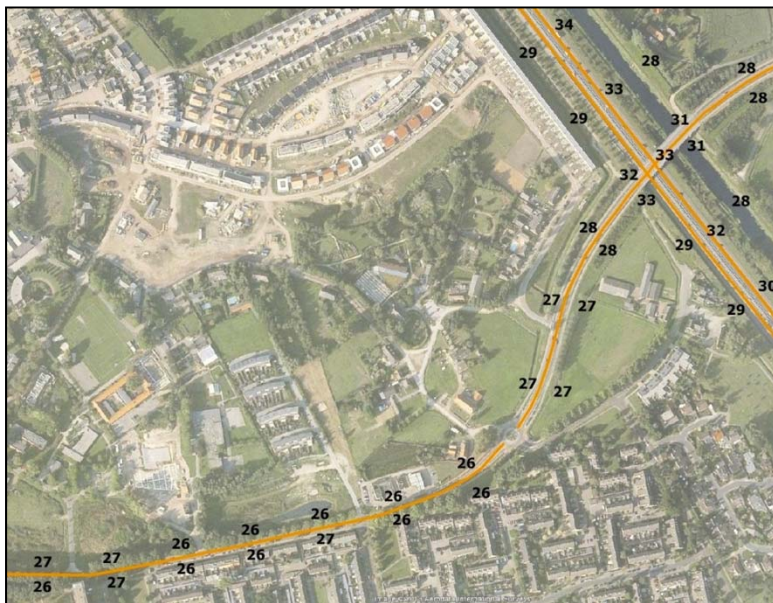
In de Regeling NIBM is opgenomen dat een plan van 1500 woningen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Met het voorliggende bestemmingsplan worden in totaal 28 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. De woningen binnen Zonnegolven II (deelgebied 6) zijn daarbij buiten beschouwing gelaten, omdat voor deze woningen reeds een rechtstreekse bouwtitel geldt. De realisatie van 26 nieuwe woningen valt daarmee onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen. Dat betekent dat een luchtkwaliteitonderzoek niet noodzakelijk is.

Goede ruimtelijke ordening

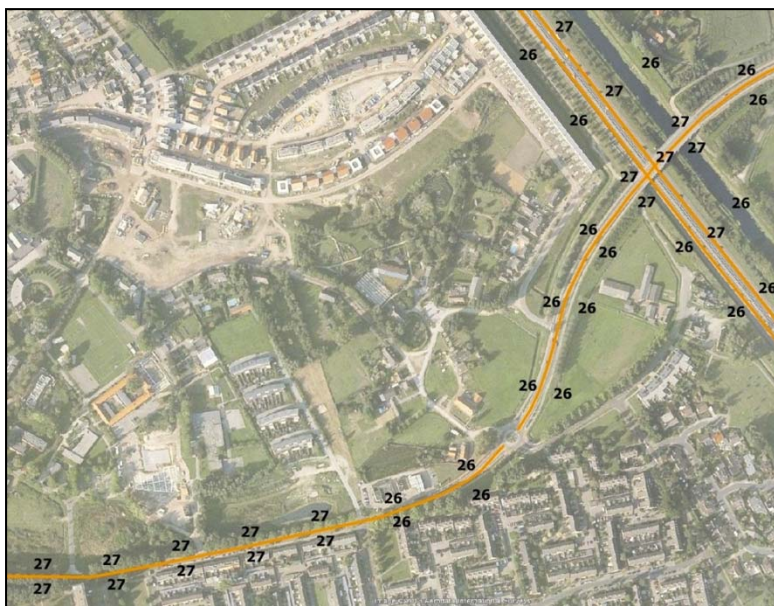
In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ bepaald ter plaatse van het plangebied. In de afbeeldingen a en b zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ weergegeven voor het peiljaar 2011. Deze concentraties zijn afkomstig uit de NSL-monitoringstool.

Uit de onderstaande afbeeldingen blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ nabij het plangebied de jaargemiddelde grenswaarde voor de beide stoffen van 40 µg/m³ niet overschrijdt. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de

achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.



Afbeelding 15: overzicht concentraties NO_2 , peiljaar 2011 (bron kaart: Google earth)



Afbeelding 16: overzicht concentraties PM_{10} , peiljaar 2011 (bron kaart: Google earth)

9.4.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

9.5 Milieuzonering

9.5.1 Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure “Bedrijven en Milieuzonering” van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

9.5.2 Onderzoek

Benzinestation Schijndelseweg

Aan de Schijndelseweg 61 is een benzinestation gevestigd, met verkoop van LPG. De jaarlijkse doorzet bedraagt circa 500 m³/jr. De richtafstand voor een dergelijke activiteit is op grond van het aspect gevaar 50 meter. Ten aanzien van het aspect gevaar wordt een nadere afweging gemaakt in de paragraaf externe veiligheid. De richtafstand van geluid en geur bedraagt 30 meter, gemeten vanaf de grens van de inrichting tot aan het bouwblok van de woning. Voor stoffhinder geldt geen richtafstand. De afstand van de perceelsgrens van de inrichting tot de gevel van de dichtstbijzijnde beoogde woning binnen het plangebied bedraagt circa 40 meter. De richtafstand van 30 meter zal de geprojecteerde woning daarom niet overlappen. Vandaar dat gesteld kan worden dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat, vanuit de aspecten geur-, stof- en geluidshinder.

Zorginstelling De La Salle

Aan de Schijndelseweg 1 is zorginstelling De La Salle gesitueerd. Deze instelling is gespecialiseerd in de behandeling van jongeren met een licht verstandelijke beperking in combinatie met ernstige gedragsproblemen en/of psychiatrische problematiek. Daarbij is zowel sprake van de 24-uursbehandeling als ook dagbehandeling. Op basis van de VNG-richtlijnen is een dergelijke instelling als een verpleeghuis aan te merken, waardoor de instelling tot milieucategorie 2 behoort. De richtafstand bedraagt 30 meter ten opzichte van een rustige woonwijk, gemeten vanaf de grens van de inrichting tot de gevel van de woning. De afstand van de perceelsgrens van de inrichting tot de gevel van de dichtstbijzijnde woning in het plangebied bedraagt meer dan 50 meter. Dat betekent dat ter plaatse van de geprojecteerde woning voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat.

Geurhinder

Het bestemmingsplan maakt geurhindergevoelige objecten mogelijk, in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij. Er bevindt zich geen (intensieve) agrarische bedrijvigheid in de directe nabijheid van het plangebied. Daarom gelden er geen belemmeringen voor de haalbaarheid van het plan, vanuit het aspect geurhinder.

9.5.3 Conclusie

In het kader van bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen aanwezig voor het onderhavige initiatief.

9.6 Externe veiligheid

9.6.1 Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor bestaande situaties wordt het niveau van 10^{-5} per jaar als grenswaarde gehanteerd, 10^{-6} per jaar geldt als richtwaarde. Voor nieuwe situaties geldt een grenswaarde van 10^{-6} per jaar. Een richtwaarde is daarbij niet van toepassing.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde en dient een toename van het GR bestuurlijk te worden verantwoord.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) uit 2004 legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij (beperkt) kwetsbare objecten waaronder woningen, ziekenhuizen, scholen, winkels, horecagelegenheden en sporthallen. Hierdoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken.

Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Dit betekent bijvoorbeeld dat woningen op een bepaalde afstand moeten staan van een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen over wegen, water en spoor

De regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen over openbare wegen, water en spoorwegen is neergelegd in de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (cRNVGS). Deze circulaire is gewijzigd per 31 juli 2012. In 2013 treedt het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) in werking. Hierin staan regels op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen.

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van het Btev zijn de Basisnetten Weg, Spoor en Water als bijlage bij de cRNVGS opgenomen.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarmee zijn nieuwe kwetsbare objecten binnen de PR 10^{-6} contour niet toegestaan. Ook is vastgesteld dat wanneer binnen het invloedsgebied van een buisleiding een ruimtelijk besluit wordt genomen, de verantwoordingsplicht van toepassing is.

Het Bevb gaat uit van een belemmerde strook van 4 of 5 meter, afhankelijk van de werkdruk. Voor deze strook geldt een bouwverbod en een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden.

Net als bij het Bevi worden de risicoafstanden en rekenmethodiek die volgen uit het Bevb opgenomen in een regeling, de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

9.6.2 Onderzoek

In of nabij het plangebied zijn de volgende risicobronnen aanwezig:

- LPG-tankstation Schijndelseweg;
- Rijksweg A2;
- Aardgasleiding Z-544-01.

Hierna volgt per deelgebied een korte beschrijving van de situatie en de invloed van de aanwezige risicobronnen op het PR en het GR.

LPG-tankstation

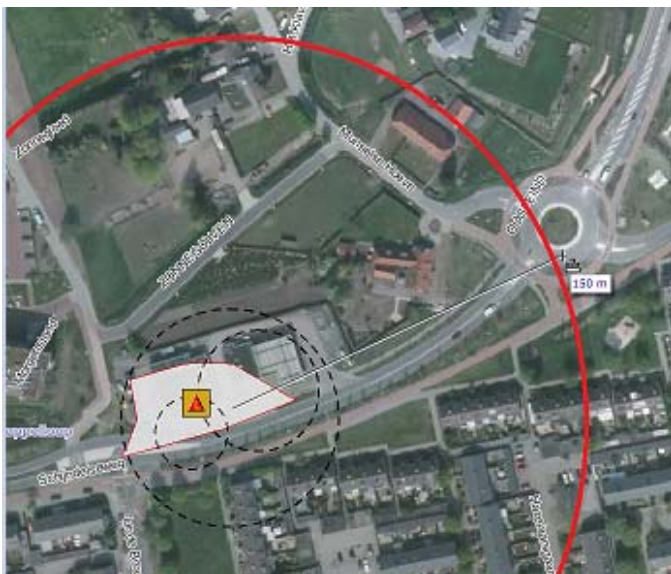
Aan de Schijndelseweg 61 bevindt zich het tankstation Shell Auto Maas. Dit tankstation wordt in het kader van externe veiligheid gezien als een risicovol object door het verladen en opslaan van brandbare vloeistoffen en gassen (LPG). Deze inrichting heeft een vergunde jaardoorzet LPG van 500 m³.

Plaatsgebonden risicocontour

De plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6} contour) van dit tankstation bedraagt 45 meter, gemeten vanaf het LPG-vulpunt. Tevens geldt vanaf het reservoir en de afleverinstallatie een PR 10^{-6} contour van respectievelijk 25 en 15 meter. Deze contouren overlappen het plangebied niet.

Groepsrisico

Het invloedsgebied van een LPG-inrichting bedraagt 150 meter, gemeten vanaf het vulpunt. Het invloedsgebied overlapt de deelgebieden drie, vier en zes. Omdat kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation zijn gelegen, is een verantwoording van het groepsrisico benodigd. Daarbij wordt ingegaan op de toename van het groepsrisico die het plan teweegbrengt en op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid in geval van een incident. De veiligheidsregio is hierbij om advies gevraagd.

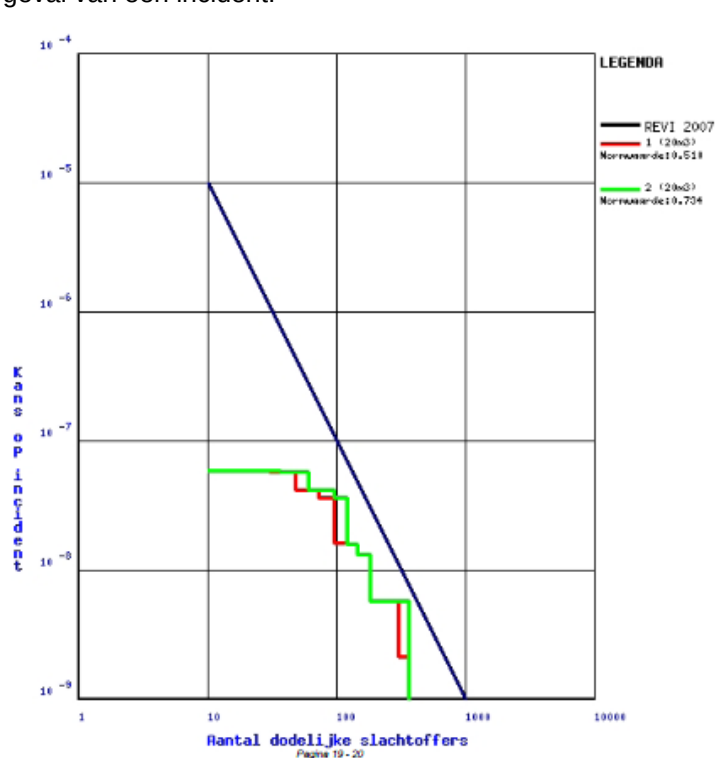


Afbeelding 17: LPG-tankstation Schijndelseweg 61 met $PR 10^{-6}$ contouren en invloedsgebied.

Verantwoording groepsrisico

Om te bepalen of de ontwikkeling van woningen in deelgebied drie, vier en zes van invloed is op het groepsrisico, is een QRA uitgevoerd met behulp van de LPG-risicotool. De rapportage van deze QRA is opgenomen als afzonderlijke bijlage.

In de bestaande situatie bedraagt het groepsrisico 0,510. Voor de nieuwe situatie geldt een waarde van het groepsrisico van 0,734. Daarmee is sprake van een toename van het groepsrisico. In het onderstaande wordt ingegaan op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid in geval van een incident.



Afbeelding 18: FN-curve LPG-tankstation

Het maatgevende scenario bij een incident bij een LPG-tankstation is een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion) van een tankauto tijdens levering aan het LPG-tankstation. Een BLEVE bestaat uit een vuurbal en een drukgolf. Slachtoffers vallen door de warmtestraling en de drukgolf, alsmede door rondvliegende brokstukken en glasscherven die zware schade kunnen aanbrengen aan personen en gebouwen. Een warme BLEVE treedt op bij een externe brand, een koude BLEVE treedt op wanneer de tank bezwijkt door een mechanische oorzaak. Het optredende effect en het moment van exploderen is afhankelijk van de inhoud van de tank.

Bij het scenario van een koude BLEVE zal er geen tijd beschikbaar zijn voor zelfredding. Bij een warme BLEVE is er mogelijk beperkte vluchttijd. Gezien deze korte tijd zijn er geen mogelijkheden tot evacuatie. Daarom zullen de personen op eigen kracht het gebied moeten ontluchten in geval van een incident. De maatregelen ter bevordering van de zelfredzaamheid zullen daarom in de planologische, organisatorische en bouwkundige sfeer moeten worden gezocht. In het convenant LPG-autogas is afgesproken hoe de sector de bevoorrading van LPG-tankstations veiliger maakt. De sector heeft voor 1 januari 2010 maatregelen getroffen die de externe veiligheidsrisico's verminderen. Het aanbrengen van een hittewerende coating op LPG-tankauto's is één van de maatregelen die zijn genomen. Als de coating bij een ongeluk intact blijft, geeft dit de brandweer meer tijd en meer mogelijkheden om een BLEVE te voorkomen.

De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontluchten. Op een afstand groter dan 150 meter is bij een BLEVE het schuilen in een gebouw vaak de beste manier om de calamiteit te overleven. Met name de ruimten die buiten het bereik van rondvliegend glas liggen zijn als veilige plekken aan te merken. Na afloop van een 'BLEVE' kan het beste worden gevlucht, om secundaire branden te vermijden. Vluchtroutes moeten personen direct van de calamiteit wegleiden. De te realiseren woningen betreffen grondgebonden woningen. Voor deze woningen geldt dat deze niet specifiek zijn bedoeld voor niet- of beperkt zelfredzame personen. Gebouwen, die bestemd zijn voor niet- of beperkt zelfredzame personen, huisvesten onder andere ouderen, gehandicapten, kinderen van 0 tot 4 jaar of gevangenen.

In het kader van een verbetering van de zelfredzaamheid bij het scenario BLEVE kan in het algemeen worden gesteld dat de volgende maatregelen een positief effect hebben:

- Het wegenplan en op- en afritten zodanig inrichten dat de vluchtwegen van de risicobronnen aflopen;
- Het toepassen van zo min mogelijk glas aan de risicozijde;
- De gebouwen dusdanig ontwerpen zodat niet-verblijf ruimten als bergingen, keukens, wc's en dergelijke aan de gevaarszijden zijn geplaatst;
- De gebouwen loodrecht projecteren ten opzichte van de risicobron.

Bestrijding van een dreigende BLEVE vereist een goede bereikbaarheid en veel bluswater bedoeld voor het koelen van de LPG-tank. Bij voldoende koeling zal een BLEVE worden voorkomen. Hiervoor wordt (vanwege de snelheid die is geboden) gebruik gemaakt van primaire bluswatervoorzieningen (in het voertuig aanwezige water en brandkranen op het openbaar waterleidingnet).

De veiligheidsregio wordt geconsulteerd wat betreft de bluswatervoorzieningen in het gebied. Daarnaast zijn de initiatiefnemers van de diverse bouwplannen per brief d.d. 9 juli 2013 geïnformeerd over de in acht te nemen maatregelen ter verbetering van de zelfredzaamheid.

Rijksweg A2

Over de rijksweg A2 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het deel van de A2 waar het plangebied is gelegen, is het wegvak B62. Over dit wegvak vinden jaarlijks de volgende transporten aan gevaarlijke stoffen plaats (bron: Basisnet Weg).

Stofgroep	Omschrijving	Jaarintensiteit
LF1	Brandbare vloeistoffen	4.887
LF2	Zeer brandbare vloeistoffen	3.654
LT1	Toxische stoffen	33
LT2	Zeer toxische stoffen	65
GF3	Zeer brandbare gassen (LPG)	1.428
GT3	Zeer toxische gassen	197

Op grond van het Basisnet Weg geldt geen veiligheidszone en geen plasbrandaandachtsgebied voor dit deel van de A2. Tevens is berekend dat de waarde van het groepsrisico lager is dan 0,1 x de oriëntatiewaarde op dit traject.

Het toekomstige beleid, het Besluit externe veiligheid transportroutes, dat in 2013 in werking treedt, stelt dat een verantwoording buiten een afstand van 200 meter niet noodzakelijk is. De afstand van de A2 tot het plangebied bedraagt circa 300 meter. Op grond van het nieuwe beleid is een verantwoording daarom niet noodzakelijk.

Op basis van het vigerende beleid, de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke stoffen, is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk indien sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde of toename van het groepsrisico. Buiten een afstand van 200 meter van de transportroute behoeven geen bouwkundige maatregelen te worden getroffen aan de ontwikkeling. Van een overschrijding van de oriëntatiewaarde is geen sprake. In het Basisnet Weg is opgenomen dat de waarde van het groepsrisico lager is dan 0,1 x de oriëntatiewaarde.

Een toename van het groepsrisico als gevolg van het ontwikkelen van de woningen kan tevens uitgesloten worden. In de Eindrapportage Basisnet Weg is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd, waaruit gebleken is dat brandbare vloeistoffen weinig invloed hebben op het groepsrisico en toxische stoffen een geringe bijdrage leveren vanwege de beperkte transportintensiteit. Het transport van LPG (stofcategorie GF3) is maatgevend voor de waarde van het groepsrisico. Het invloedsgebied van de stofcategorie GF3 bedraagt op basis van de Handleiding 355 meter, gemeten vanuit het hart van de weg. Daarmee is alleen deelgebied 5 gelegen binnen het invloedsgebied van de bepalende stofgroep GF3. Binnen deelgebied 5 wordt een (voormalig) agrarisch bedrijf met woning in de bestaande situatie vervangen door twee woningen. Dit resulteert in een marginale toename van het aantal aanwezige personen. Concreet gaat het om circa 2 personen in de nachtperiode. Op een afstand van circa 300 meter zal een dergelijke toename niet resulteren in een waarneembare toename van het groepsrisico. Een verantwoording is daarom op grond van de cRNVGS niet noodzakelijk.

Aardgasleiding Z-544-01

Ten noorden van het plangebied is een aardgasleiding gelegen met kenmerk Z-544-01. De leiding heeft een diameter van 14,5 inch en een werkdruk van 40 bar. In onderstaande afbeelding is de ligging van de leiding weergegeven. De exploitant van de leiding is de Nederlandse Gasunie.



Afbeelding 19: ligging aardgasleiding

De PR 10^{-6} contour bedraagt 0 meter en de belemmeringenstrook 5 meter. Beide contouren reiken niet tot het plangebied. De gasleiding is fysiek niet gelegen binnen het plangebied. Het invloedsgebied is op basis van de risicokaart 150 meter. Dit invloedsgebied overlapt kwetsbare objecten in het plangebied. Op grond van het Bevb is een verantwoording noodzakelijk.

Voor het plan is een QRA uitgevoerd¹¹, waarin het groepsrisico is berekend. Uit de QRA blijkt dat als gevolg van het plan de waarde van het groepsrisico op de maatgevende kilometer niet toeneemt. Derhalve kan op grond van artikel 8 van de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico, omdat de toename van het groepsrisico minder dan 10% is (en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden). In onderstaand kader is de relevante wettekst uit het Bevb opgenomen, waarin is weergegeven uit welke onderdelen een beperkte verantwoording bestaat.

Artikel 12, lid 1, Bevb (relevante artikelen voor beperkte verantwoording)

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op grond waarvan de aanleg van een buisleiding of de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object wordt toegelaten, wordt tevens het groepsrisico in het invloedsgebied van de buisleiding verantwoord. In de toelichting bij het besluit wordt vermeld:

a. de aanwezigheid en de op grond van het besluit te verwachten dichtheid van personen in het

¹¹ QRA Aardgastransportleiding Z-544-01, KuiperCompagnons, kenmerk 127.002.00, 7 mei 2013

invloedsgebied van de buisleiding of buisleidingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken;

- b. het groepsrisico per kilometer buisleiding op het tijdstip waarop het besluit wordt vastgesteld en de bijdrage van de in dat besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico, vergeleken met de lijn die de kans weergeeft op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-4} per jaar en de kans op een ongeval met 100 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-6} per jaar;

.....
.....

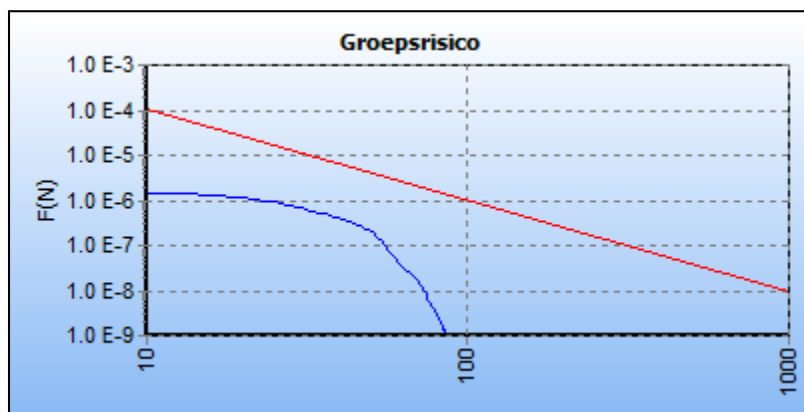
- f. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval;
- g. de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de buisleiding(en) die het groepsrisico mede veroorzaken, om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet.

Te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied

Voor een overzicht van de aanwezige personen wordt verwezen naar de uitgevoerde QRA. Binnen het invloedsgebied is de populatie in beeld gebracht. In de berekening is aangenomen dat 17 nieuwe woningen worden gerealiseerd binnen het invloedsgebied. Dit komt neer op een toename van het aantal personen van circa 21 personen in de dagperiode en 41 personen in de nachtperiode.

Waarde groepsrisico

Uit de QRA blijkt dat de waarde van het groepsrisico van de maatgevende kilometer in zowel de bestaande als de nieuwe situatie $0,064 \times$ de oriëntatiewaarde bedraagt. Hieruit blijkt dat er geen toename van het groepsrisico is. Een verklaring hiervoor is gelegen in het feit dat - ook in de nieuwe situatie - de kilometer met het hoogste groepsrisico niet ter hoogte van het plangebied is gelegen. De oriëntatiewaarde van het groepsrisico wordt niet overschreden.



Afbeelding 20: FN curve, met in blauw berekende waarde van het groepsrisico en in rood de oriëntatiewaarde

Mogelijkheden tot voorbereiden van bestrijding en beperking van rampen

Het maatgevende scenario voor een gasleiding is een fakkelbrandincident. Ontvluchting in het geval van een fakkelbrandincident (is zichtbaar voor aanwezigen) is mogelijk, mits er geen bijzondere beperkingen zijn ten aanzien van zelfredzaamheid van aanwezigen.

Het treffen van fysieke maatregelen aan de bron of overdrachtsmaatregelen ter beperking van het GR ten gevolge van de aardgasleiding is vanwege maatschappelijke en economische motieven niet reëel en dit ligt buiten het bereik van de initiatiefnemer. Om de kans op een leidingbreuk te verkleinen, geldt dat in overleg met de leidingbeheerder Gasunie maatregelen getroffen dienen te worden om de ongestoorde ligging van de transportleiding te garanderen. Het bevoegd gezag dient in overleg met de leidingbeheerder Gasunie vast te stellen of afdoende constructieve en veiligheidsmaatregelen zijn getroffen, conform het gestelde in de regelgeving inzake buisleidingen.

De veiligheidsregio wordt om advies gevraagd in het kader van de bestrijdbaarheid.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

De nieuwe woningen binnen het invloedsgebied betreffen grondgebonden woningen die relatief eenvoudig te ontvluchten zijn in geval van een incident. Voor de woningen geldt dat deze niet specifiek zijn bedoeld voor niet- of beperkt zelfredzame personen. Gebouwen, die bestemd zijn voor niet- of beperkt zelfredzame personen, huisvesten onder andere ouderen, gehandicapten, kinderen van 0 tot 4 jaar of gevangenen.

De woningen zijn gesitueerd aan of nabij de Munselse Hoeve, die verbonden is met de Schijndelseweg. De Munselse Hoeve in zuidelijke richting en de Schijndelseweg in westelijke richting zijn geschikte vluchtroutes uit het invloedsgebied van de leiding. Voor de woningen die zijn gelegen aan de Zonnestraal (deelgebied zes) vormt de straat Zonnegolven in zuidelijke richting een vluchtroute die uit het invloedsgebied leidt. De veiligheidsregio wordt in het kader van het wettelijk vooroverleg geïnformeerd over het bouwplan en om advies gevraagd.

9.6.3 Conclusie

Om te bepalen of de ontwikkeling van woningen nabij het LPG-tankstation van invloed is op het groepsrisico, is een QRA uitgevoerd met behulp van de LPG-risicotool. In de nieuwe situatie is sprake van een toename van het groepsrisico. Derhalve is ingegaan op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid in geval van een incident.

De beoogde ontwikkeling van de woningen in de nabijheid van de Rijksweg A2 leidt niet tot een waarneembare toename van het groepsrisico. Een verantwoording is daarom op grond van de cRNVGS niet noodzakelijk.

Met betrekking tot de gasleiding ten noorden van het plangebied is een QRA uitgevoerd. Het plan veroorzaakt geen toename van het groepsrisico. Een beperkte verantwoording is gegeven.

9.7 Overige belemmeringen

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke. In of in de nabijheid van het plangebied zijn verder geen kabels en leidingen aanwezig die planologisch relevant zijn.

9.8 Duurzaamheid

9.8.1 Kader

Nationaal klimaatbeleid

Teneinde de Kyotodoelstellingen te realiseren, is landelijk klimaatbeleid geformuleerd. De korte termijn doelstelling voor Nederland is de uitstoot van de belangrijkste broeikasgassen in de periode van 2008 - 2012 met 6% terug te dringen ten opzichte van 1990. Op de lange termijn wil de overheid de overgang naar een duurzame energiehuishouding bereiken (een aandeel van twintig procent duurzame energie in 2020) en verdere beperking van de CO₂-uitstoot realiseren (30% in 2020 ten opzichte van 1990). Dit is verwoord in het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4).

De Nederlandse overheid wil de helft van de nodige emissiereductie behalen met binnenlandse maatregelen en de andere helft uit het buitenland met behulp van de flexibele instrumenten uit het Kyoto-protocol.

Het landelijke klimaatbeleid kent vier concrete doelstellingen die van toepassing zijn op de ontwikkeling van het glastuinbouwgebied:

- in geval van nieuwbouw: het realiseren van een EPC (energieprestatiecoëfficiënt)-verscherping van tien procent ten opzichte van het bouwbesluit;
- in geval van nieuwbouwprojecten > 250 woningen (of 25.000 m² bedrijvigheid): het realiseren van een EPL (energieprestatie op locatie) van 7,2;
- in geval van herstructureringsopgaven > 250 woningen (of 25.000 m² bedrijvigheid): het realiseren van een EPL van 6,5;
- het realiseren van vijf procent duurzaam opgewekt energiegebruik in gemeenten in 2010.

Uit een energieonderzoek (of energievisie) met betrekking tot het te ontwikkelen gebied moet blijken in hoeverre de genoemde doelstellingen relevant en haalbaar zijn.

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen staat voor het ontwikkelen en beheren van de gebouwde omgeving met respect voor mens en milieu zodat kan worden voorzien in de behoefte van de huidige generatie zonder dat voor toekomstige generaties de mogelijkheid wordt ontnomen om ook in hun behoeften te kunnen voorzien. Duurzaam bouwen is daarmee onderdeel van de kwaliteit van de gebouwde omgeving.

Nota Duurzame Ontwikkeling Boxtel 2009-2015

Duurzame ontwikkeling betekent voor Boxtel, zorgen voor een evenwichtige balans tussen de economische, sociale en milieuaspecten van activiteiten. De gemeente gaat bij haar handelen altijd uit van gelijkheid en wederkerigheid. Daarnaast betekent duurzame ontwikkeling in Boxtel dat een gelijke of betere aarde ontstaat door het handelen binnen de gemeente. Duurzame ontwikkeling betekent voor Boxtel het zorgen voor het 'hier' en 'nu' en het zorgen voor 'daar' en 'later'. Duurzame ontwikkeling richt zich dus duidelijk niet alleen op het eigen gebied, de eigen mensen en bedrijven maar kent een mondiaal aspect (daar) en een toekomstaspect (later). Het is een continu proces en geen momentopname, ons handelen gaat immers ook continu door.

In Boxtel wordt al op een hoog niveau aan duurzame ontwikkeling gewerkt. Uitgangspunt voor het beleid is het versterken van de huidige waarden en krachten, het benutten van de kansen in het verspreiden van de kennis hierover. Boxtel zal zich dus expliciet niet beperken tot alleen

maar compensatie. De bijdrage die Boxtel wil leveren betreft een wezenlijke verbetering in leefomgeving, in begrip en in balans tussen verschillende mensengroepen onderling, mens en natuur, mens en bedrijf en bedrijf en natuur. Boxtel is zoekende naar het maximale wat ze binnen haar eigen mogelijkheden kan doen en wil dit ook realiseren.

De Nota duurzame ontwikkeling 2008 dient als rode lijn te worden gehanteerd voor het handelen van Boxtel als overheid. De nota beschrijft hiermee zo concreet mogelijk de grote lijnen waarmee duurzaamheid op onderdelen in bepaalde beleidsthema's kan worden overgenomen. Het draagt voorbeelden en actiepunten aan die in het specifieke beleid dienen te worden toegepast. Gegeven de technologische ontwikkelingen en gegeven de wenselijke tijd om actiepunten uit te voeren wordt is de nota vastgesteld voor een periode tot en met 2015. Ruimtelijke plannen en planvorming vormen de stedenbouwkundige basis van nieuwe wijken. Door vroegtijdig rekening te houden met aspecten als zichtlocaties op bedrijventerreinen, bereikbaarheid, zongerichtheid in woningbouw en mogelijkheden voor alternatieve energiebronnen kan in de planvorming voor burgers als bedrijven veel winst behaald worden. In de nota wordt aangegeven dat bij ruimtelijke plannen onder andere ingegaan moet worden op bereikbaarheid, beeldkwaliteit, veiligheid, kwaliteit en cultuurhistorie. In de nota wordt aangegeven dat op het thema duurzaamheid het bestemmingsplan de mogelijkheid geeft om:

- bepaalde activiteiten te weren;
- te zorgen voor een goede balans in: natuurwaarden, waterbeheer, bodem- en luchtkwaliteit;
- kaders aan te geven voor mobiliteitsvraagstukken;
- planregels op te nemen om duurzame energie installaties te ontwikkelen.

Voor nieuwbouw specifiek zijn er actiepunten geformuleerd. In plannen voor wijken en bedrijventerreinen moet de toekomstige energie besparing en duurzaam gebruik van de nieuwe locatie worden beschreven. Energie, duurzaam gebruik en versterking van natuurwaarden zijn standaard paragrafen in de ontwerpplannen. Voor een nieuwbouwwijk of een inbreidingslocatie van meer dan 150 woningen moet een energievisie worden opgesteld. Voor kleinere gebieden kan volstaan worden met een minder uitgebreid onderzoek naar de mogelijkheden voor energie-infrastructuur en energiekoppelingen. Ook de beeldkwaliteit houdt rekening met de mogelijkheden voor actieve en passieve zonne-energie en duurzaam bouwen. Tot op heden wordt voor nieuwbouw van woningbouw en utiliteitsbouw de maatlat voor duurzaam bouwen (maatregelenlijst groenfinanciering) gebruikt. Dit dient geactualiseerd en vastgelegd te worden. In de nota wordt voorgesteld om het toetsingsinstrument GPR gebouw te gebruiken. Hierbij worden naast energie ook materialengebruik, water, gezondheid, woonkwaliteit (gebruikskwaliteit) en afval getoetst. Voor nieuwe gebouwen wordt een hoge eis voorgesteld van 7,5 (vergelijkbaar met 150 punten van de groenfinanciering). Hiernaast wordt een minimum eis voor een score van een 7 in het thema energie en het thema woonkwaliteit vastgelegd. bovendien dient de ambitie op termijn parallel aan het rijksbeleid te worden geactualiseerd. Het Rijk zal de EPC normen in de toekomst verder aanscherpen. In 2015 wordt de EPC norm 0,4.

Nota Energiebalans plan "In Goede Aarde"

In de nota Energiebalans plan "In Goede Aarde" - Het effect van stedenbouwkundige maatregelen op de energiebalans (d.d. 13 oktober 1995) staat beschreven dat als het gaat om het beperken van energieverbruik, veruit de grootste winsten zijn te behalen op bouwkundig niveau.

Wat betreft ruimteverwarming gaat het daarbij om het beperken van de warmtevraag door goede isolatie, goede tochtwerende voorzieningen, hoog-rendement-beglazing, en om het toepassen van installaties waardoor op zo efficiënt mogelijke wijze in de resterende warmtebehoefte wordt voorzien (hoogrendementketels, uitgebalanceerde ventilatie, warmte-terugwinning en dergelijke).

Voorts zijn winsten te behalen met betrekking tot de tapwaterverwarming (bijvoorbeeld door toepassing van zonneboilers) en het elektriciteitsgebruik (bijvoorbeeld door middel van spaarlampen).

Inmiddels zijn van overheidswege eisen gesteld op het gebied van energiebesparing die de prikkels versterken om langs allerlei wegen tot bezuinigingen in het energiegebruik te komen. Daarbij is gekozen voor "EnergiePrestatieNormen" (EPN), waaraan voldaan moet worden bij de bouw van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen, ongeacht de toe te passen technieken.

9.8.2 Onderzoek

Voor inbreidingslocaties van meer dan 150 woningen dient op basis van het gemeentelijk beleid een energievisie te worden opgesteld. Een dergelijke visie is in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. Wel is in dit bestemmingsplan rekening gehouden met de toepassingsmogelijkheden voor actieve en passieve zonne-energie en duurzaam bouwen. De bouwvlakken in deelgebied één en zes zijn namelijk zodanig gepositioneerd dat de woningen zoveel mogelijk op het zuiden zijn georiënteerd, waardoor een optimale situatie ontstaat voor de toepassing van zonnepanelen.

Bij de verdere uitwerking van de bouwplannen dient gezien te worden in hoeverre het mogelijk is toepassing te geven hiervoor beschreven duurzaamheidsaspecten.

9.8.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan vormt een solide basis voor de toepassing van actieve en passieve zonne-energie en duurzaam bouwen.

10 Uitvoerbaarheid

10.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieverplichting

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling van 26 (planologisch) nieuwe woningen wordt met alle betrokken initiatiefnemers een anterieure overeenkomst gesloten. Door middel van de afspraken die hierin staan zullen de kosten die de gemeente maakt verhaald kunnen worden op de initiatiefnemer. Tevens wordt het met deze overeenkomst voor de gemeente mogelijk gemaakt eventuele planschadeclaims te verhalen. Zodoende wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

Ten tijde van het ter inzage gaan van het ontwerpbestemmingsplan was met een aantal initiatiefnemers nog geen overeenkomst gesloten. Destijds is kenbaar gemaakt dat wanneer er voor één of meerdere deelgebieden geen anterieure overeenkomst¹² is gesloten alvorens het bestemmingsplan wordt behandeld in de gemeenteraad, de betreffende ontwikkeling niet mee wordt genomen in het voorliggende bestemmingsplan. Op het moment van vaststelling is met één initiatiefnemer geen anterieure overeenkomst gesloten. Het betreffende perceel is daarom conserverend bestemd. Dat betekent dat aan de gronden geen bouwtitel is toegekend. Met de eigenaren van de overige percelen is wel een anterieure overeenkomst gesloten. Zodoende wordt het voorliggende bestemmingsplan economisch uitvoerbaar geacht.

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

10.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Plan(vormings)proces

Dit bestemmingsplan vormt grotendeels een uitwerking en reparatie van het bestemmingsplan "In Goede Aarde". Daarmee is een groot deel van de voorgenomen ontwikkeling reeds voorzien. Vanuit dit oogpunt worden er geen onoverkomelijke bezwaren verwacht en wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

Bovendien heeft het voorliggende bestemmingsplan in het kader van de bestemmingsplanprocedure gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is

¹² NB: het betreft in deze een door de initiatiefnemer en de gemeente ondertekende anterieure overeenkomst

een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Daarmee is de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan voldoende gewaarborgd.

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

10.3 Handhavingsaspecten

Inleidend

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder omgevingsvergunning voor het bouwen, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke vergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en voor werkzaamheden (de vroegere aanlegvergunning) en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking.

Er zijn twee vormen handhaving te onderscheiden: preventieve en repressieve handhaving.

Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. Vervolgens worden in het kader van preventieve handhaving duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels opgesteld en aandacht besteed aan communicatie en voorlichting.

Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijk actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet.

De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

11 Procedure

11.1 Voorbereidingsfase

Overleg

Conform artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten 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. In dit kader van het voorliggende bestemmingsplan is het concept-ontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan de betrokken instanties.

11.2 Ontwerpfase

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan moet in de Staatscourant worden geplaatst en dient - met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening - ook via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Ook zijn de stukken met de kennisgeving aan diverse betrokken diensten en instanties toegezonden (artikel 3:13 Awb), en is aangegeven waar de (digitale) stukken te vinden zijn (elektronische kennisgeving).

De ontvangen zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota van zienswijzen en nota van wijzigingen', welke als bijlage bij deze toelichting is opgenomen. De aanpassingen die hieruit volgden zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Ook zijn er diverse ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

11.3 Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het vastgestelde bestemmingsplan behoeft op grond van de Wro geen goedkeuring meer van Gedeputeerde Staten. Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

BIJLAGE 1:
Nota van zienswijzen en nota van wijzigingen

Bestemmingsplan In Goede Aarde, tweede herziening

Nota van zienswijzen en nota van wijzigingen

Behorende bij raadsbesluit van 24 september 2013, nummer 1310352, tot vaststelling van het bestemmingsplan In Goede Aarde, tweede herziening

Nota van zienswijzen en nota van wijzigingen

1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan 'In Goede Aarde, tweede herziening' heeft met ingang van 24 mei 2013 tot en met donderdag 4 juli 2013 ter inzage gelegen. Kennisgeving hiervan heeft plaatsgevonden op donderdag 23 mei 2013 in de Staatscourant, op de gemeentelijke website en in het plaatselijk weekblad Brabants Centrum. Het ontwerp-bestemmingsplan was digitaal te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Een papieren exemplaar van het ontwerpplan lag ter inzage in het gemeentehuis en in de openbare bibliotheek in Boxtel.

Gedurende deze termijn van zes weken stond de mogelijkheid open voor het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad. Binnen de termijn zijn 13 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk. Ook is er een pro forma zienswijze ingediend door Stichting A2-Platform Boxtel e.o.. Deze indiener is in de gelegenheid gesteld om binnen een termijn van twee weken de zienswijze van gronden te voorzien. Per brief d.d. 10-7-2013 (13.00006976) heeft indiener te kennen gegeven de pro-forma zienswijze te zullen intrekken. Derhalve is de pro-forma zienswijze niet verder behandeld in voorliggende Nota van zienswijzen en nota van wijzigingen.

De reclamanten zijn in de gelegenheid gesteld om tijdens een hoorzitting op 4 september 2013 hun zienswijze nader toe te lichten aan de commissie Ruimtelijke Zaken.

2. Nota van zienswijzen

Onderstaande tabel bevat een samenvatting van de zienswijzen in de volgorde van datum van ontvangst. De laatste kolom van de tabel bevat de overwegingen en besluitvorming van de gemeenteraad over deze zienswijzen.

3. Nota van wijzigingen

Onderstaande nota van wijzigingen bevat een overzicht van de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan zoals dit ter inzage heeft gelegen. De laatste kolom verwijst naar het nummer van de betreffende zienswijze naar aanleiding waarvan de wijziging heeft plaatsgevonden.

Daarnaast zijn er nog enkele ambtshalve wijzigingen naar aanleiding van geconstateerde omissies in het ontwerpbestemmingsplan.

Nota van zienswijzen

Nr.	Naam/adres reclamant	Samenvatting zienswijzen	Afwegingen raad
1.	Brandweer Brabant-Noord Dhr. P. de Kort Postbus 218 5201 AE 's- Hertogenbosch Brief d.d. 5 juni 2013 Ontvangen 5 juni 2013 Kenmerk 13.0006674	In het ontwerp bestemmingsplan worden op pagina 60 maatregelen beschreven waardoor de veiligheid in het plangebied kan worden verbeterd. De brandweer adviseert om deze maatregelen te concretiseren en/ of onder de aandacht van de initiatiefnemers van de diverse bouwplannen te brengen.	Op verzoek van de reclamant zijn alle initiatiefnemers van bouwplannen per brief geïnformeerd over de in acht te nemen maatregelen, nog vóór de vaststelling van het bestemmingsplan. De zienswijze is gegrond. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, in die zin dat op bladzijde 60 van de toelichting een zinsnede wordt toegevoegd dat de initiatiefnemers zijn geïnformeerd, en wanneer.
2.	Waterschap de Dommel Postbus 10.001 5280 DA Boxtel Brief d.d. 3 juli 2013 Ontvangen 8 juli 2013 Kenmerk 13.0006886	a. Gedurende de ter inzage termijn van het bestemmingsplan heeft een aantal keren overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en het waterschap. Daarbij is door gemeente aangegeven, dat in verband met de vakanties het niet mogelijk is om tijdig een complete waterparagraaf op te stellen. Op dit moment is nog onvoldoende duidelijk op welke wijze, specifiek voor de geplande nieuwbouw, afweging van waterhuishoudkundige belangen heeft plaatsgevonden. Op dit moment is het totaalbeeld van het toekomstige waterhuishoudkundige systeem nog onvoldoende duidelijk. Om die reden is het op dit moment niet goed mogelijk om de watertoets op zorgvuldige wijze te beoordelen. b. Voor een aantal aanvullende opmerkingen onder meer ten aanzien van de invulling van artikel 3,5 en 13 van de planregels wordt verwezen naar eerdere correspondentie d.d. 5 juni 2013.	a. Er is inderdaad overleg gevoerd met het waterschap omdat 9 woningen niet waren betrokken in het oorspronkelijke riolerings- en waterhuishoudingsplan. Vanwege de overcapaciteit in het plangebied worden er geen problemen verwacht. Het bestemmingsplan biedt op dit punt echter onvoldoende verantwoording. Een complete waterparagraaf is nog vóór de vaststelling met het waterschap besproken en na instemming van het waterschap verwerkt in het plan. b. De planregels worden aangepast zoals voorgesteld: In de begrippenlijst (Artikel 1) is een beschrijving van het begrip "Water en waterhuishoudkundige voorzieningen" toegevoegd. In artikelen 3 en 5 (conform artikel 6 en 7) wordt de bestemming "water en waterhuishoudkundige voorzieningen" opgenomen. De aanvaardbaarheid van binnenplanse afwijkingsmogelijkheden, zoals door het waterschap gerefereerd wordt aan artikel 13, dient voor de vaststelling van het bestemmingsplan te zijn beoordeeld. De betreffende flexibiliteitsbepaling zijn slechts bedoeld voor incidentele en heel beperkte afwijkingen. In de meeste gevallen dat hiervan gebruik is/ wordt gemaakt is er geen sprake van een grotere verhardingsoppervlakte, meestal is er sprake van het afwijken voor een grotere goot- en of bouwhoogte. Er kan

Nota van zienswijzen

Nr.	Naam/adres reclamant	Samenvatting zienswijzen	Afwegingen raad
			gesteld worden dat deze beperkte mogelijkheid in voldoende mate is afgewogen in het licht van hydrologisch neutraal bouwen. De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, in die zin dat hoofdstuk 7 van de plantoelichting wordt aangevuld en verduidelijkt en artikel 1, 3 en 5 van de planregels worden aangevuld.
3.	Dhr. Van Heesewijk en mw. Van Gisteren Chemin de Peyriguère Les Barraques 65220 Sère-Rustaing Brief d.d. 19 juni 2013 Ontvangen 20 juni 2013 Kenmerk 13.0006143	a. Doordat het bodemonderzoek niet volledig is uitgevoerd kan de economische haalbaarheid niet kan worden gegarandeerd en wordt niet voldaan aan artikel 3.1.6. Bro. b. Daarnaast is het resultaat van het verkennende bodemonderzoek niet ter beschikking gesteld en wordt daarmee niet voldaan aan artikel 10 lid 3 van de koopovereenkomst.	a. Het door reclamant aangehaalde onderzoek van 2/12/2012 bevat een aantal onvolkomenheden. In het onderzoek is ten onrechte in deelgebied 2 geen onderscheid gemaakt tussen: 1. Het gemeentelijk perceel (monsterpunten B07, 08, 49, 50 en 52). Immers van dit perceel is, op grond van een onderzoek door ABdK, al bekend dat dit vanwege de aanwezigheid van zinkassen een bodem sanering noodzakelijk is. Hiervoor worden de nodige voorbereidingen getroffen. 2. Het perceel eigendom van de heer Van Abeelen (monsterpunt B51). Dit gedeelte is reeds door ABdK gesaneerd. 3. Het perceel van reclamant (monsterpunten B53, 54 en 55). Boring B53 maakt onderdeel uit van het mengmonster MB7 (monsters B49_B50_B51_B52_B53). De monsters zijn gemengd op basis van de aanname dat alle gronden onverdacht zouden zijn na een sanering. Nu deze sanering nog niet heeft plaatsgevonden op het gemeentelijk perceel is uit het mengmonster niet de conclusie te verbinden dat er sprake is van een verontreiniging op het perceel van reclamant. Op grond van de ligging van het perceel en het resultaat van mengmonster MB8 is dat ook niet te verwachten. b. De boring ter plaatse van locatie B53 is opnieuw uitgevoerd en de

Nota van zienswijzen

Nr.	Naam/adres reclamant	Samenvatting zienswijzen	Afwegingen raad
			resultaten zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Dit betekent concreet dat verantwoord is dat er geen sprake is van een risico of een spoedeisend geval van bodemverontreiniging. Het verkennend bodemonderzoek is aan reclamant ter beschikking gesteld.. De zienswijze is gegrond. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, in die zin dat aanvullend bodemonderzoek is uitgevoerd ter plaatse van monster B53 en de resultaten van het onderzoek worden verwerkt in het bestemmingsplan. Het verkennend bodemonderzoek is aan reclamant ter beschikking gesteld.
4.	Dhr. en mw. Saccomani Het Klaverblad 19 5283 TV Boxtel Mondeling d.d. 12 juni 2013 Met verwijzing naar brief 4 april 2013 met kenmerk 13.0003375	Bij brief van 2 april 2013 hebben de eigenaren van het perceel aan het Klaverblad 19 verzocht om, in het kader de nieuwe school, de achterzijde van dit perceel om te zetten in bouwgrond. Deze wijziging zien zij niet terug in het bestemmingsplan In Goede Aarde, tweede herziening.	Het perceel is niet gelegen binnen het plangebied van bestemmingsplan In Goede Aarde, tweede herziening. In het kader van de herontwikkeling voor De Kleine Aarde zal worden beoordeeld of het bouwplan bij deze ontwikkeling betrokken kan worden en ruimtelijk en planologisch aanvaardbaar is. Overeenkomstig hetgeen eerder mondeling met dhr. en mw. Saccomani is afgesproken. De zienswijze is ongegrond.
5.	Dhr. Schalkx Het Klaverblad 3 5283 TV Boxtel Ontvangen 28 juni 2013 Kenmerk 13.0006510	a. Volgens afspraak zou op het huidige perceel 3463 de mogelijkheid voor een tweede woning (tweekapper) worden gegeven met aan iedere zijde een garage, en ook op het overgebleven gedeelte nog een garage. Het bestemmingsplan geeft van deze afspraken geen blijk.	a. Na grondruil op het voormalige perceel B2208 is afgesproken dat een woning op het perceel gebouwd kon worden. Vanaf 2011 is er contact geweest over de feitelijke invulling van deze afspraak. Hierbij is een stedenbouwkundige beoordeling geweest van het verzoek om een tweekapper te realiseren. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het niet wenselijk om twee vrijstaande woningen mogelijk te maken, maar wel een ruime tweekapper (in de vorm van een langgevel boerderij, en dus geen schakeling via garages). Er is

Nota van zienswijzen

Nr.	Naam/adres reclamant	Samenvatting zienswijzen	Afwegingen raad
		b. Uit het archeologisch rapport is gebleken dat er hoge verwachtingen zijn voor de deelgebieden 1, 4 en 6, terwijl op het perceel van reclamant een lage verwachting is. Ook zou er sprake zijn van een licht verstoorde menglaag.	overeenstemming geweest over, en het college heeft ingestemd met de grootte en situering van het bouwvlak en de woningbouwtypologie. Echter dit laatste is niet als zodanig in het ontwerp-bestemmingsplan geëffectueerd en zal worden gecorrigeerd zodat ter plaatse een tweekapper kan worden gerealiseerd. Gelet op het huidige gebruik als tuin, ongewijzigd bouwvlak en het beperkte oppervlak, geven de reeds uitgevoerde onderzoek(en) voldoende informatie op bestemmingsplanniveau. Nader overleg met dhr. Schalkx d.d. 5 juli 2013 heeft uitgewezen dat de algemene bebouwingsregeling (voor bijgebouwen) volstaat voor de nieuw te realiseren woning(en). Het huidige bouwperceel zal worden gesplitst ten behoeve van de nieuw te bouwen woning(en). De grootte van het bouwperceel waarop de bestaande woning Klaverblad 3 staat, zal dus afnemen. Hierdoor neemt op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan In Goede Aarde (vastgesteld op 17 mei 1999) de bebouwingsmogelijkheid voor bijgebouwen af en kan hierdoor niet meer een garage worden gebouwd zoals beoogd. Door het oorspronkelijke perceel Het Klaverblad 3, met de bestaande woning, te betrekken binnen het plangebied van voorliggend plangebied In Goede Aarde, tweede herziening, en het opnemen van een Wonen – 1 bestemming, kan ook op dit (oorspronkelijke) perceel gebouwd worden volgens de huidige standaard bijgebouwenregeling, wat betekent dat er genoeg bouw mogelijkheden zijn voor een garage. De nieuwe (standaard) bijgebouwen regeling biedt namelijk (rechtstreeks) meer ruimte dan de geldende regeling voor woningen binnen In Goede Aarde. b. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is tevens het betreffende perceel middels een archeologisch vooronderzoek onderzocht. Tijdens dit onderzoek van BAAC is gekeken naar de archeologische informatie uit de directe omgeving, maar tevens ook naar de bodemopbouw binnen het

Nota van zienswijzen

Nr.	Naam/adres reclamant	Samenvatting zienswijzen	Afwegingen raad
		Desondanks wordt nader onderzoek geadviseerd. Reclamant acht dit niet noodzakelijk.	betreffende perceel. Er zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor dermate verstoorde bodems waardoor de aanwezigheid van behoudenswaardige archeologische vindplaatsen in twijfel getrokken kan worden. Voorts is gekeken naar het archeologisch potentieel (de verwachting). Gezien de archeologische resultaten vanuit directe omgeving kunnen ook binnen dit plangebied archeologische vindplaatsen aangetroffen worden uit de periode late prehistorie, Romeinse tijd en middeleeuwen – nieuwe tijd. Gezien het bovenstaand is de gemeente Boxtel van mening dat mogelijk binnen het betreffende perceel archeologische vindplaatsen aanwezig kunnen zijn. De gemeente heeft ter bescherming van de eventueel aanwezige archeologie dan ook een dubbelbestemming Waarde-Archeologie opgenomen. De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om de archeologische dubbelbestemming op het betreffende perceel te heroverwegen. De zienswijze is deels gegrond (ten aanzien van het aantal woningen en de bijbehorende bouwwerken), deels ongegrond (ten aanzien van archeologie). Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, in die zin dat overeenkomstig gemaakte afspraken de aanduiding ‘vrijstaand’ wordt gewijzigd naar ‘twee-aaneen’. Het bouwvlak blijft ongewijzigd. Voorts wordt ‘twee-aaneengebouwde woning’ gedefinieerd zodat hieruit blijkt dat het om een tweekapper moet gaan en niet geschakelde woningen. De aanduiding “maximum aantal wooneenheden” wordt geschrapt. Ook zal het oorspronkelijke perceel Het Klaverblad 3 worden betrokken in het plangebied met een bestemming Wonen – 1.
6.	Fam. De Bresser-Meulendijk Munselse Hoeve 36	Op de plankaart staat op de hoek Munselse Hoeve – Zonnegolven in de ondergrond een tweekapper die er niet komt	Het betreffende perceel waarop de zienswijze betrekking heeft, is gelegen buiten het plangebied. Desondanks zal tegemoet worden gekomen aan het verzoek. De aangegeven bebouwing is nooit gerealiseerd en niet gepland

Nota van zienswijzen

Nr.	Naam/adres reclamant	Samenvatting zienswijzen	Afwegingen raad
	5283 TZ Boxtel Mondeling d.d. 13 juni 2013		en zal daarom worden verwijderd uit de kadastrale ondergrond. De zienswijze is ongegrond. De kadastrale ondergrond wordt desondanks aangepast, zodanig dat de aanwezige bebouwing buiten het plangebied (ten zuiden van Munselse Hoeve 36) wordt verwijderd. Dit heeft geen planologisch-juridische consequenties.
7.	Dhr. M. Bekkers Het Klaverblad 8 5283 TV Boxtel Mondeling d.d. 13 juni 2013	Er zijn toezeggingen gedaan over de aanwezige voormalige 'hooiberg'. Deze zou gehandhaafd mogen worden en bovendien verplaatst mogen worden.	Aan de oostzijde van het perceel bevindt zich een geheel gerestaureerd bakhuis van ca. 22 m2. Aan de westzijde bevinden zich een voormalige 'hooiberg' en een aangebouwde garage. De hooiberg, de garage en het bakhuis worden als bijbehorend bouwwerk aangemerkt en hebben een gezamenlijke oppervlakte van 165 m2. Met reclamant is overeengekomen (dd 8-3-2012, kenmerk 1061.139-K1/gbr/i) dat herbouw van de hooiberg met een lagere goothoogte (3,25m) dan de bestaande, maar met het huidige vloeroppervlak mogelijk zou zijn. Ook zou het bakhuis van 22 m2 gehandhaafd kunnen blijven. Nu in het ontwerp bestemmingsplan reeds in een ruimere bijgebouwenregeling is voorzien dan ten tijde van de overeenkomst aan de orde was, zal een overschrijding van de algemene bebouwingsregeling minder snel aan de orde zijn, maar desondanks kunnen voor komen. Alleen in geval van een vrijstaande woning is er overigens noodzaak om voor het oppervlakte aan bijgebouwen een specifieke bebouwingsregeling op te nemen in het plan. Immers wanneer twee aaneengebouwde woningen worden gerealiseerd binnen het nieuwe bouwvlak, ontstaan er twee bouwpercelen en daarmee ruimere bebouwingsmogelijkheden voor bijgebouwen. Het bestemmingsplan laat beide bebouwingstypologieën toe en dient dus desondanks te voorzien in een specifieke regeling. Ook de overeengekomen goothoogte voor de hooiberg is reden voor een specifieke bebouwingsregeling.

Nota van zienswijzen

Nr.	Naam/adres reclamant	Samenvatting zienswijzen	Afwegingen raad
			De zienswijze is gegrond. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, in die zin dat: - op de verbeelding de aanduiding sba-am1 wordt verplaatst naar de zuidwesthoek van het perceel, waarbij de afstand tot de perceelsgrens minimaal 1 meter bedraagt. - op de verbeelding wordt het bestaande bakhuis aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende maatvoering 2' - In de regels wordt artikel 5.2.2 onder b gewijzigd naar: "h. in afwijking van het bepaalde onder a tot en met f zijn ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering 1" in ieder geval bijbehorende bouwwerken toegestaan met een maximum oppervlakte van 99 m2 en een maximum bouwhoogte van 3,25 m. i. in afwijking van het bepaalde onder a tot en met f zijn ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering 2" in ieder geval bijbehorende bouwwerken toegestaan met een maximum oppervlakte van 22 m2" -
8.	J.M. van de Ven Munselse Hoeve 26 5283 TZ Boxtel Brief d.d. 3 juli 2013 Ontvangen 4 juli 2013 Kenmerk 13.0006794	a. Reclamant heeft bezwaar tegen de twee onder een kapwoning achter de Munselse Hoeve in deelgebied 2 met daarvoor drie argumenten: • Voor de verkoop van de grond aan de gemeente heeft reclamant meermaals verzocht om het realiseren van één of meerdere bouwkavels aan de achterzijde met een ontsluiting op de Zonnegolven. • Na diverse bezwaren op bestemmingsplan In Goede Aarde is door de raad vastgesteld dat aan de achterzijde van het pand de kleinste afstand tot nieuw te bouwen bebouwing minimaal 35 meter	a. en b. Reeds na de inspraak op het voorontwerp van bestemmingsplan In Goede Aarde zijn (eindverslag van de inspraak, d.d. 28 juli 1998) de bouw mogelijkheden aan de noordwestzijde van het monument uit het plan gehaald. In het kader van ontwerp bestemmingsplan In Goede Aarde heeft reclamant met een zienswijze aangegeven een voorkeur te hebben voor een directe bouw mogelijkheid aan de zuidzijde van Munsel 130 (Heden ten dage bekend als Munselse Hoeve 26). Hierop is destijds in de beantwoording (raadsvoorstel behorende bij vaststellingsbesluit d.d. 25 mei 2000) aangegeven dat het perceel Munsel 130 onderdeel uitmaakt van het totale uitwerkingsgebied ten noorden van De Zonnegolven. Voor een uitwerkingsbevoegdheid werd gekozen omdat nog niet duidelijk was hoe de

Nota van zienswijzen

Nr.	Naam/adres reclamant	Samenvatting zienswijzen	Afwegingen raad
		tot aan het pand moet bedragen en daarna een groenstrook van 5 meter - Door de bouw van deze woningen zal het pand Munselse Hoeve 26 enorm in waarde verminderen. b. Reclamant heeft ten tweede bezwaar tegen 2 vrijstaande woningen in deelgebied 2, met daarvoor twee argumenten: - De architectonische waarde van het monument zal worden aangetast - De waarde van het monument zal verminderen c. Reclamant heeft ten derde bezwaar tegen het plandeel Zonnegolven II (deelgebied 6), omdat door het ontbreken van een groenstrook van 5 meter hoog tegen het deelgebied 2 de architectonische waarde en de economische waarde van het monument zal verminderen. d. Tot slot heeft reclamant bezwaar tegen het ontbreken van de voorheen aanwezige eiken bomen in het bestemmingsplan en tegen het feit dat de voorheen aanwezige bomen illegaal zijn gekapt.	totale uitwerking eruit zou komen te zien. Dit zou ook afhankelijk zijn van de mogelijk te verwerven gronden. Na overleg met eigenaar van Munsel 130 en de betreffende gronden is in 2000 wél deze uitwerkingsmogelijkheid in het plan door de gemeenteraad gehandhaafd, rekening houdend met de in acht te houden afstand van 25 meter tot het pand Munsel 130 (nu Munselse Hoeve 26) vanwege de monumentale waarde van dit pand. Pas met voorliggend bestemmingsplan In Goede Aarde, tweede herziening, wordt de uitwerkingsmogelijkheid die in 2000 na overleg met de eigenaar tot stand is gekomen geëffectueerd. Reclamant beroept zich op een afstand van 35 meter. In het raadsvoorstel bij bestemmingsplan In Goede Aarde (vastgesteld op 17 mei 1999) is aangegeven dat als kleinste afstand tussen de nieuwe eengezinsrijhuizen tot het pand Munsel 130 ruim 35 meter is aangehouden, hetgeen voldoende werd geacht om de in bijlage 1 van de plantoelichting vermelde architectonische waarde van het pand blijvend tot zijn recht te laten komen. Daarmee is die 35 meter geen rechtmatigheid geworden. De Monumentencommissie heeft geadviseerd een afstand van 25 meter te hanteren ten opzichte van omliggende hoofdgebouwen. Om die reden is indertijd in samenspraak met de eigenaar de beoogde woning aan de noordwestzijde van Munselse Hoeve 26 uit het bestemmingsplan In Goede Aarde verwijderd, is de uit te werken bestemming aan de zuidzijde hierop afgestemd alsook de bouwvlakken aan zuidzijde en zuidoostzijde in voorliggend bestemmingsplan In Goede Aarde, tweede herziening. Om die reden is het toevoegen van een woning aan de noordwestzijde ook nu onwenselijk. Gemeend wordt dat voldoende recht wordt gedaan aan de architectonische waarde van het monument. c. en d. In tegenstelling tot hetgeen reclamant beweert is de keuze in het geldende plan In Goede Aarde, om zoveel mogelijk van beplanting te behouden, evenmin een rechtmatigheid.

Nota van zienswijzen

Nr.	Naam/adres reclamant	Samenvatting zienswijzen	Afwegingen raad
			In het gebied zijn of waren niet dusdanige landschappelijke en/ of natuurwaarden aanwezig dat deze planologisch-juridisch beschermd dienen te worden. Ook in het geldende plan In Goede Aarde (vastgesteld op 17 mei 1999) werd daartoe geen aanleiding gezien. Het handhaven cq. het al dan niet verlenen van vergunning voor het kappen van bestaande beplanting wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. Desalniettemin wordt binnen afzienbare periode herplant van houtopstanden in de directe nabijheid uitgevoerd, waarmee tegemoet wordt gekomen aan de bezwaren van reclamant. a., b. en c. Indien indiener van mening is dat sprake is van schade welke redelijkerwijs niet of niet geheel voor zijn rekening behoort te blijven, bestaat op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid om bij het college een verzoek om schadevergoeding in te dienen nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Voor de vergoeding van planschade bestaat derhalve, los van deze bestemmingsplanprocedure, een zelfstandige procedure. Niet alle schade wordt vergoed. Er geldt tenminste een eigen risico van twee procent (van de waarde van de woning). Pas bij een waardevermindering van meer dan twee procent kan, onder voorwaarden, recht bestaan op een vergoeding. De zienswijze is ongegrond.
9.	Drs. H.F.J. Kerkhof Van der Voortweg 21 5282 RA Boxtel Ontvangen 12 juni 2013 Kenmerk 13.0005853	In de zienswijze wordt een verwijzing gemaakt naar de uitwerkingsregels voor de gronden die in het bestemmingsplan In Goede Aarde een bestemming "UW" hadden (uit te werken woonbestemming) en naar een aantal passages uit de toelichting van datzelfde plan. Gesteld wordt dat het bestemmingsplan In Goede Aarde, tweede herziening op een aantal punten strijdig is met genoemde passages en regels, hiervoor worden negen	Het bestemmingsplan is inderdaad op onderdelen (planologisch-juridisch) in strijd met het geldende plan In Goede Aarde (vastgesteld op 17 mei 1999). Dat is nu juist de reden dat er niet een Uitwerkingsplan is opgesteld dat moet voldoen aan de uitwerkingsregels, maar een nieuw bestemmingsplan (partiële herziening). Om deze reden wordt niet specifiek ingegaan op de genoemde argumenten. Wel is het plan opgesteld in de lijn van dat plan, dat wil zeggen dat de beoogde bebouwingskarakteristiek blijft gehandhaafd (aansluiting op de

Nota van zienswijzen

Nr.	Naam/adres reclamant	Samenvatting zienswijzen	Afwegingen raad
		argumenten genoemd.	omgeving). De zienswijze is ongegrond.
10.	Slokker Vastgoed bv Postbus 55 1270 AB Huizen Brief d.d. 2 juli 2013 Ontvangen 3 juli 2013 Kenmerk 13.0006640	Reclamant ziet eventuele belemmeringen in a. artikel 2.3.3 voor het realiseren van bebouwing in een verschijningsvorm van twee lagen met een symmetrische kap en b. in 2.2.2 voor het parkeren vóór de woning.	a. Met artikel 2.3.3 wordt ook bedoeld op de betreffende paragraaf in de toelichting. Strikt gehanteerd zouden deze beeldkwaliteitrichtlijnen inderdaad een belemmering kunnen opwerpen voor de in het plan geboden bouwmogelijkheid. In de lijn van het geldende plan is het in principe de bedoeling dat woningen met een plat dak worden gebouwd, maar wordt de keuze voor een symmetrische kap niet belemmerd. Dit zal zo in paragraaf 2.3.3. worden aangepast/ verduidelijkt. b. Gedoeld wordt op paragraaf 2.2.2 van de toelichting. Hierin staat inderdaad dat er op eigen terrein dient te worden geparkeerd en wel aan de achterzijde. De stedenbouwkundige opzet is gebaseerd op een strokenverkaveling, d.w.z. een herhaling van hoofdgebouw, tuin, weg. Het parkeren aan de voorzijde past niet binnen dit systeem. Parkeren kan uitsluitend aan de achterzijde worden toegelaten.. De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, in die zin dat paragraaf 2.3.3 wordt verduidelijkt zodat bouwinitiatieven voor woningen met een symmetrische kap niet strijdig zijn.
11.	Dhr. en mw. Smulders Munselse Hoeve 14 5283 TZ Boxtel Brief d.d. 2 juli 2013 Ontvangen 3 juli 2013 Kenmerk 13.0006699	Reclamant verzoekt het ontwerpplan op drie punten aan te passen: a. het geheel van hoofdgebouw en bijgebouw op de percelen achter de Munselse Hoeve vindt reclamant gezien de grootte van het perceel te veel. Reclamant verzoekt het bouwvlak te verkleinen danwel de bijgebouwen regeling aan te passen. b. In de regeling is voor geen van de woningen gelegen	a. De aanduiding 'bijgebouw' (zoals opgenomen in de planregels onder 5.2.2 lid h) was beoogd voor de gronden achter het perceel van reclamant, maar per abuis niet op de verbeelding ingetekend. Hierdoor is het belang van reclamant onvoldoende onderkend. Dit betekent dat een aanduiding 'bijgebouw' alsnog moet worden opgenomen voor de gronden gelegen buiten het bouwvlak. b. De zorg van reclamant wordt begrepen. In de regels wordt verankerd dat uitsluitend een symmetrische kap is toegestaan.

Nota van zienswijzen

Nr.	Naam/adres reclamant	Samenvatting zienswijzen	Afwegingen raad
		achter de Munselse Hoeve iets over de kapvorm geregeld. Reclamant verzoekt een regeling te treffen die voorziet in het realiseren van een normale kap. c. het meest westelijke bouwvlak gelegen achter het perceel van reclamant is taps wat leidt tot een ongewenste brede achtergevel. Reclamant verzoekt het bouwvlak haaks te maken, cq de maat van de achtergevel te beperken.	c. Om reclamant tegemoet te komen zal het bouwvlak worden aangepast zoals voorgesteld. Een en ander na afstemming met de ontwikkelende partij, die hierover inmiddels is geïnformeerd per brief en schriftelijke bevestiging heeft gegeven dat het bouwplan na de aanpassing van het bestemmingsplan gerealiseerd kan worden. De zienswijze is gegrond. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, in die zin dat op de verbeelding ten zuiden van het perceel van reclamant een aanduiding 'bijgebouw' wordt opgenomen. Artikel 5.2.2 lid h gewijzigd naar 5.2.2 lid g "in aanvulling op het bepaalde onder a en in afwijking van het bepaalde onder e bedraagt ter plaatse van de aanduiding "bijgebouw" de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken maximaal 12 m2 en de bouwhoogte maximaal 3m". In de regels (artikel Wonen -1) wordt verankerd dat uitsluitend symmetrische kapvormen zijn toegelaten. Het bouwvlak van de percelen achter perceel van reclamant wordt aangepast zodat dit haaks wordt.
12.	Het Groene Hart Bosscheweg 24b 5275 HB Den Dungen Brief d.d. 4 juli 2013 Ontvangen 4 juli 2013 Kenmerk 13.0006766	Reclamant stelt dat het zuidwestelijke deel van het plangebied is gelegen in de beemdzone (beekdalgebied) van de Dommel. Ingevolge de lagenbenadering dient in dit soort bodems geen stedelijke uitbreiding plaats te vinden. Door deze restanten (deels) als laatste relict te behouden wordt een stuk eigen gebiedsgeschiedenis behouden hetgeen verhogend werkt voor de woonkwaliteit van de omgeving.	Het zuidwestelijk deel van het plangebied betreft het deel Zonnegolven II, alwaar reeds een bouwrecht gold op grond van het geldende plan In Goede Aarde (vastgesteld op 17 mei 1999). Voor dit deel van het plan is derhalve slechts een actualisatie van het juridisch kader aan de orde en geen nieuwe bouw mogelijkheden. Er wordt geen aanleiding gezien om deze vigerende rechten in te perken. Bovendien ligt de Dommel op bijna 1 kilometer afstand. Heel Bostel oost is gelegen binnen het lager gelegen beekdalgebied, maar is bebouwd De zienswijze is ongegrond.
13.	Dhr. Kamping Zonnestraal 17 5283 GN Bostel	a. Reclamant stelt dat de maximum hoogte van deelgebied Zonnegolven II van 10 meter niet in overeenstemming is met het originele plan, maar ook in	a., b. en c. De bedoelde woningen in deelgebied I zijn reeds met het bestemmingsplan In Goede Aarde (vastgesteld op 17 mei 1999) voorzien door het vaststellen van een 'uit te werken' bestemming. De onderbouwing

Nota van zienswijzen

Nr.	Naam/adres reclamant	Samenvatting zienswijzen	Afwegingen raad
	Ontvangen 4 juli 2013 Kenmerk 13.0006789	tegenspraak met het uitgangspunt dat er een geleidelijke overgang nagestreefd wordt van de Zonnegolven naar de Munselse Hoeve. De bebouwingshoogte zou beperkt moeten worden tot 7,5 meter. b. De rij woningen zou niet gebouwd moeten worden gezien de geleidelijke overgang naar de Munselse Hoeve en het open karakter van die bebouwing. c. Verder wordt gedacht dat de realisatie van twee rijen woningen, in combinatie met de hoogte van de eerste rij het genoemde 'behouden van de mogelijkheden tot benutting van passieve zonne-energie' voor de tweede rij ernstig beperkt aangezien deze rijen betrekkelijk dicht op elkaar gerealiseerd worden. d. In het huidige ontwerp is maar zeer beperkt ruimte voor openbaar groen. e. De parkeerdruk is in de huidige situatie fors en zal hoger worden in de nieuwe situatie. Het uitgangspunt dat er binnen deelgebied op eigen terrein geparkeerd kan worden lijkt reclamant naïef. Een deel van deelgebied 1 (met name rond de huidige weg en het nieuwe fietspad) zou bestemd kunnen worden voor parkeren, bij voorkeur natuurlijk ingebed met een overgang naar openbaar groen.	voor de noodzaak voor het bebouwen van dit gebied moet om die reden gezocht worden in dat bestemmingsplan. Aan de uitwerkingsverplichting kan met een uitwerkingsplan toepassing worden gegeven, maar ook met een nieuw bestemmingsplan. Wat betreft de hoogte is er een grotere hoogte opgenomen dan in het geldende plan. Nadat het bestemmingsplan In Goede Aarde werd vastgesteld (d.d. 17 mei 1999) werd het Bouwbesluit in 2003 aangepast. Deze regelt sindsdien een grotere hoogte van verdiepingen. Door een grotere nokhoogte toe te staan kan tegemoet worden gekomen aan die grotere bouwhoogte per verdieping zonder dat dit ten koste gaat van een bouwlaag. Dit is bij de eerdere bebouwing in In Goede Aarde sindsdien via binnenplanse vrijstellingen ondervangen en wordt nu in het kader van deregulering (lastenverlichting) rechtstreeks geregeld. d. Behalve particulier groen in tuinen en bestemming Wonen is openbaar groen mogelijk binnen de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied. Oftewel binnen alle bestemmingen is er ruimte voor groen. In het gebied zijn niet dusdanige landschappelijke en/ of natuurwaarden aanwezig dat deze planologisch-juridisch beschermd dienen te worden. e. De parkeernorm voor deelgebied 6 is, overeenkomstig het geldende plan, gesteld op 1,1 per woning. Het bestemmingsplan kan parkeren op eigen terrein niet afdwingen, maar het biedt daarvoor voldoende ruimte. Overigens is op de genoemde locatie in deelgebied 1 een parkeervoorziening voorzien, evenals aan de zuidkant van het plangebied. Daarmee wordt in de praktijk binnen de daarvoor in het bestemmingsplan aangegeven ruimten gestreefd naar 1,5 parkeerplaats per woning. De zienswijze is deels gegrond, deels ongegrond. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, in die zin dat in de toelichting (paragraaf 2.2.1, laatste paragraaf) wordt onderbouwd waarom de bouwhoogte van de zuidelijke rij met vijf woningen binnen

Nota van zienswijzen

Nr.	Naam/adres reclamant	Samenvatting zienswijzen	Afwegingen raad
			deelgebied 1 (ten noorden van de reeds gerealiseerde Zonnegolven) hoger is dan met het geldende plan In Goede Aarde werd voorzien.

Nota van wijzigingen

Attentie : daar waar in de regels een wijziging plaatsvindt (toevoeging, schrappen) gaat dit gepaard met een gelijktijdige vernumming van de daarop volgende regels

Nr.	Verbeelding/ planregels	Wijziging	Aanleiding
1.	Toelichting	Op blz. 60 wordt een zinsnede toegevoegd dat de initiatiefnemers zijn geïnformeerd bij brief d.d. 9 juli 2013	Zienswijze nr.1
2.	Toelichting	Hoofdstuk 7 wordt aangevuld en verduidelijkt, een en ander in afstemming met het waterschap.	Zienswijze nr.2
3.	Regels	Artikel 1, 3 en 5 worden aangevuld overeenkomstig de opmerkingen van het waterschap.	Zienswijze nr. 2
4.	Toelichting en bijlage	Aanvullend bodemonderzoek is uitgevoerd ter plaatse van monster B53. Het rapport wordt bijgevoegd als bijlage bij de toelichting en in de toelichting worden de resultaten van het onderzoek verwerkt.	Zienswijze nr.3
5.	Verbeelding en toelichting.	Ter plaatse van de gronden achterop het perceel Het Klaverblad 3 zal de aanduiding 'vrijstaand' worden gewijzigd naar 'twee-aaneen'. De aanduiding "maximum aantal wooneenheden" wordt geschrapt. Waar nodig wordt de toelichting op dit punt aangepast. Deze aanpassing heeft tevens gevolgen voor het aantal woningen waarvoor ontheffing hogere grenswaarde wordt verleend.	Zienswijze nr. 5
6.	Regels	Er zal een begripsbepaling worden toegevoegd voor 'twee aaneengebouwde' woningen, zodanig dat hieruit blijkt dat het om een tweekapper gaat en niet een geschakelde woning.	Ambtelijk, verduidelijking naar aanleiding

Nota van wijzigingen

Attentie : daar waar in de regels een wijziging plaatsvindt (toevoeging, schrappen) gaat dit gepaard met een gelijktijdige vernumming van de daarop volgende regels

Nr.	Verbeelding/ planregels	Wijziging	Aanleiding
			van zienswijze nr. 5
7.	Verbeelding	Het oorspronkelijke perceel Het Klaverblad 3 wordt binnen het plangebied betrokken met een bestemming Wonen - 1	Zienswijze nr. 5
8.	Verbeelding	De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende maatvoering 1' wordt verplaatst naar de zuidwesthoek van het perceel, met een afstand van 1 meter tot aan de perceelsgrens.	Zienswijze nr. 7
9.	Verbeelding	Het bakhuis wordt aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende maatvoering 2'	Zienswijze nr. 7
10.	Regels	Artikel 5.2.2 h en i zal luiden: h. in afwijking van het bepaalde onder a tot en met f zijn ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering 1" in ieder geval bijbehorende bouwwerken toegestaan met een maximum oppervlakte van 99 m2 en een maximum bouwhoogte van 3,25 m. i. in afwijking van het bepaalde onder a tot en met f zijn ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering 2" in ieder geval bijbehorende bouwwerken toegestaan met een maximum oppervlakte van 22 m2	Ambtelijk, naar aanleiding van zienswijze nr. 7
11.	Toelichting	Paragraaf 2.3.3 wordt verduidelijkt zodat bouwinitiatieven voor woningen met een symmetrische kap niet strijdig zijn.	Zienswijze nr. 10
12.	Verbeelding	Een aanduiding 'bijgebouw' wordt opgenomen voor de gronden buiten het bouwvlak van de percelen in het noordwestelijk gedeelte van het plangebied (ten zuiden van Munselse Hoeve 14)	Zienswijze nr. 11
13.	Regels	Artikel 5.2.2 lid h zal gewijzigd worden in artikel 5.2.2 lid g: "in aanvulling op het bepaalde onder a en in afwijking van het bepaalde onder e bedraagt ter plaatse van de aanduiding "bijgebouw" de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken maximaal 12 m2 en de bouwhoogte maximaal 3m."	Ambtelijk, omissie

Nota van wijzigingen

Attentie : daar waar in de regels een wijziging plaatsvindt (toevoeging, schrappen) gaat dit gepaard met een gelijktijdige vernummering van de daarop volgende regels

Nr.	Verbeelding/ planregels	Wijziging	Aanleiding
14.	Regels	In de regels voor bestemming Wonen – 1 wordt verankerd dat uitsluitend symmetrische kapvormen zijn toegelaten ter plaatse van de aanduiding 'kap'.	Zienswijze nr. 11
15.	Verbeelding	Het bouwvlak van het ten opzichte van Munselse hoeve 14 zuidwestelijk gelegen perceel zal worden aangepast zodat dit haaks wordt.	Zienswijze nr. 11
16.	Toelichting	In paragraaf 2.2.1 onder deelgebied 1 wordt verantwoord dat de bouwhoogte van de zuidelijke rij met vijf woningen (ten noorden van de reeds gerealiseerde Zonnegolven) hoger is dan met het geldende plan In Goede Aarde werd voorzien vanwege het Bouwbesluit.	Zienswijze nr. 13
17.	Verbeelding en toelichting	De geprojecteerde woning ten zuidoosten van Munselse Hoeve 26 wordt aangeduid als twee-aaneen. Overeengekomen is d.d. 23 juli 2010 vrijstaande of aaneengesloten woningen met bijbehorende erven. De aanduiding "maximum aantal wooneenheden" wordt geschrapt. Waar nodig wordt de toelichting op dit punt aangepast.	Ambtelijk, omissie
18.	Regels	De begrippen 'hoofdgebouw' en 'bijbehorend bouwwerk' worden toegevoegd in artikel 1, overeenkomstig de landelijke standaard voor bestemmingsplannen (SVBP 2012).	Ambtelijk, ter verduidelijking
19.	Regels	Het begrip 'vrijstaand' wordt toegevoegd in artikel 1.	Ambtelijk, ter verduidelijking
20.	Verbeelding, regels en toelichting	De bestemming van de gronden binnen deelgebied 3 en behorende bij de twee zuidelijke rijen woningen van Zonnegolven II, waaraan bij besluit van 23 januari 2001 goedkeuring werd onthouden, wordt gewijzigd. Vergelijkbaar met de vigerende bestemming wordt hier een bestemming Tuin opgenomen. De bouwmogelijkheid voor 5 woningen vervalt hiermee ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Voor deze gronden is geen kostenverhaal	Ambtelijk

Nota van wijzigingen

Attentie : daar waar in de regels een wijziging plaatsvindt (toevoeging, schrappen) gaat dit gepaard met een gelijktijdige vernummering van de daarop volgende regels

Nr.	Verbeelding/ planregels	Wijziging	Aanleiding
		verzekerd. Waar nodig wordt de toelichting aangepast.	
21.	Toelichting	In paragraaf 8.1.2 op bladzijde 45 in de tweede alinea, laatste zin wordt verduidelijkt dat het om onderzoeksgebied 2 het gaat.	Ambtelijk, ter verduidelijking
22.	Verbeelding en toelichting	Ten oosten van het plangebied, grenzend aan het gebied waarop de wro-zone – wijzigingsgebied is ingetekend, wordt het plangebied verruimd, zodanig dat bij de effectuering van de wijzigingsbevoegdheid een meer praktische invulling gegeven kan worden aan het perceel. Het aantal woningen neemt hierdoor niet toe. Gelet op het huidige gebruik als tuin, ligging aangrenzend aan bouwplan en het beperkte oppervlak, geven de reeds uitgevoerde onderzoek(en) van naastgelegen perceel(en) en de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart voldoende informatie op bestemmingsplanniveau. Uit het bodemonderzoek blijkt dat de grond geschikt is voor het beoogde doel, de realisatie van woningen en het daarvoor geven van de bestemming wonen. Waar nodig wordt de toelichting aangepast.	Ambtelijk
23.	Regels	Overeenkomstig de huidige standaard voor bestemmingsplannen wordt ter verduidelijking aan artikel 5.2.2 toegevoegd: “Op ieder bouwperceel aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd”.	Ambtelijk, omissie
24.	Verbeelding en regels	Het is stedenbouwkundig wenselijk dat woningen met de bestemming Wonen – 1 worden gebouwd in of ten hoogste 1 meter achter de voorgevelrooilijn. Hiertoe worden er op de verbeelding gevellijnen aangeduid en in de regels (artikel 5.2.1) een bepaling opgenomen overeenkomstig die voor bestemming Wonen – 2.	Ambtelijk, omissie
25.	Verbeelding	Abusievelijk is ten zuiden van de gronden met de aanduiding wro-zone – wijzigingsgebied de bestemming Verkeer opgenomen. Hier zal de geldende bestemming Tuin worden opgenomen. De	Ambtelijk, omissie

Nota van wijzigingen

Attentie : daar waar in de regels een wijziging plaatsvindt (toevoeging, schrappen) gaat dit gepaard met een gelijktijdige vernummering van de daarop volgende regels

Nr.	Verbeelding/ planregels	Wijziging	Aanleiding
		bestemming Groen hoeft niet perse te worden gehandhaafd, nu groen ook is toegelaten binnen de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied.	
26.	Toelichting	De resultaten van het verkennend bodem- en asbestonderzoek d.d. 10 juni 2013 ter plaatse van deelgebied 6 (Zonnegolven II) worden verwerkt in paragraaf 9.2.2. Geconcludeerd wordt dat er op de onderzoekslocatie geen asbestverdachte materialen worden aangetroffen. De locatie wordt daarom niet als verdacht op het voorkomen van asbest beschouwd, de resultaten van het bodemonderzoek geven geen aanleiding om een nieuw onderzoek met een gewijzigde onderzoeksstrategie uit te voeren. Op basis van de resultaten van dit bodemonderzoek zijn er dan ook geen bezwaren voor het huidige en/of toekomstige gebruik van de locatie.	Ambtelijk
27.	Toelichting	In paragraaf 9.3.3 is aangegeven dat een hogere waarde noodzakelijk is. Niet is verwezen naar het ontwerpbesluit, dat gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen. Ook het besluit hogere grenswaarden zal ter inzage worden gelegd. De toelichting wordt hierop aangevuld.	Ambtelijk, omissie
28.	Toelichting	De laatste zin van paragraaf 9.8.2. is onduidelijk en zal worden verduidelijkt.	Ambtelijk, ter verduidelijking
29.	Regels	Abusievelijk is in artikel 5.2.1 sub i een verkeerde aanduiding genoemd. 'aaneengebouwd' wordt gewijzigd naar 'twee-aaneen'	Ambtelijk, omissie
30.	Regels	Om verwarring te voorkomen wordt in artikel 5.2.1 onder h 'hoofdgebouwen' geschrapt	Ambtelijk, ter verduidelijking
31.	Verbeelding	Om parkeren op eigen erf toegankelijk te maken voor de tweede rij woningen binnen Zonnegolven wordt de bestemming Verkeer –	Ambtelijk, omissie

Nota van wijzigingen

Attentie : daar waar in de regels een wijziging plaatsvindt (toevoeging, schrappen) gaat dit gepaard met een gelijktijdige vernummering van de daarop volgende regels

Nr.	Verbeelding/ planregels	Wijziging	Aanleiding
		Verblijfsgebied verder doorgetrokken.	

REGELS

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	5
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	7
Artikel 3	Tuin	7
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	9
Artikel 5	Wonen - 1	10
Artikel 6	Wonen - 2	14
Artikel 7	Waarde - Archeologie 1	17
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	21
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 9	Algemene bouwregels	22
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	23
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	24
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	25
Artikel 12	Overgangsrecht	25
Artikel 13	Slotregel	26

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

plan:

het bestemmingsplan In Goede Aarde, tweede herziening van de gemeente Boxtel.

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0757.BP09iga2eherz-VST1 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

archeologische waarde:

de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden.

bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

bebouwingspercentage:

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

bedrijf aan huis:

bedrijfsmatige activiteiten, die door hun beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt, en die een ruimtelijke uitwerking of uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

beroep aan huis:

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten en naar de aard daarmee gelijk te stellen dienstverlenende beroepen;

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

bouwlaag, laag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel.

bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil).

prostitutie:

het zich in bedrijfsmatige zin beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

symmetrische kapvorm:

een kap waarbij het dak bestaat uit meerdere gelijke dakvlakken die elkaar in een nok(lijn) ontmoeten.

twee-aaneen gebouwde woning:

een woning, die deel uitmaakt van een blok van twee woningen, waarvan het hoofdgebouw aan één zijde aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;

voorerf:

gedeelte van het erf dat is gelegen tussen de openbare weg en de lijn die 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel gelegen is.

voorgevel:

de naar de openbare wegzijde gekeerde gevel; in geval meerdere gevels zijn aan te merken als voorgevel, is de gevel die meetelt in de huisnummering de voorgevel.

vrijstaand:

bebouwing waarvan het hoofdgebouw niet grenst of aansluit aan andere hoofdgebouwen.

water en waterhuishoudkundige voorzieningen:

al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.

woning:

een (zelfstandig gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

zijerf:

gedeelte van een aan de zijkant op het openbaar gebied georiënteerd erf dat is gelegen tussen de zijdelingse perceelsgrens en de lijn die op 1 m afstand van de zijdelingse perceelsgrens gelegen is.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen; een en ander voor zover in deze regels niet anders is bepaald.

(bedrijfs)vloeroppervlakte:

wordt gemeten binnenwerks, met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte ten dienste van kantoren, winkels of bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten worden opgeteld.

dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw-, c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 2 m wordt overschreden.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woningen;
- b. toegangspaden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht met dien verstande dat:

- a. met betrekking tot gebouwen geldt dat:
 1. er geen gebouwen mogen worden gebouwd, met uitzondering van voor de gevellijn van en aansluitend aan woningen gelegen:
 - erkers, serres en andere gebouwen op de begane grond;
 - luifels en dakoverstekken;
 - balkons;
 onder de volgende voorwaarden:
 - de breedte bedraagt aan de voorzijde maximaal 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw tot maximaal 3,5 m;
 - de maximale hoogte bedraagt het vloerpeil van de eerste verdieping + 0,25 m van het hoofdgebouw;
 - de maximale diepte bedraagt 25% van de diepte van de gronden met de aanduiding 'tuin', met een maximum van 1,5 m;
 - op een uitbouw is een afscheiding toegestaan met een hoogte van maximaal 1 m gemeten vanaf bovenkant uitbouw.
- b. met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat:
 1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 1 m mag bedragen;
 2. de bouwhoogte van een overkapping maximaal 3 m mag bedragen, met dien verstande dat de oppervlakte maximaal 30 m² bedraagt en de overkapping achter de voorgevellijn is gesitueerd;
 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 2,5 m mag bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, paden en pleinen;
 - b. voetgangersgebieden;
 - c. parkeervoorzieningen;
 - d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - fietspad" zijn de gronden bestemd voor een fietspad;
- met de daarbij behorende:
- g. voorzieningen van algemeen nut.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Ten aanzien van de in lid 4.1.1 bedoelde gronden geldt dat er geen gebouwen mogen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van:

- a. voorzieningen van algemeen nut.

4.2.2 Met betrekking tot voorzieningen van algemeen nut geldt dat:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen;
- c. de oppervlakte maximaal 15 m² mag bedragen.

4.2.3 Met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer niet meer dan 4 m mag bedragen.

Artikel 5 Wonen - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met kamerbewoning en/ of de uitoefening van een beroep aan huis, met dien verstande dat maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van het beroep aan huis, met een maximum van 80 m²;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. tuinen en erven.

5.2 Bouwregels

Ten aanzien de in lid 5.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

5.2.1 Met betrekking tot hoofdgebouwen geldt dat:

- a. het hoofdgebouw (de woning) uitsluitend mag worden gebouwd binnen een bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding "twee-aaneen" uitsluitend vrijstaande en twee aaneengebouwde woningen mogen worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding "vrijstaand" uitsluitend vrijstaande woningen mogen worden gebouwd;
- d. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens:
 - 1. bij vrijstaande woningen minimaal 3 m aan beide zijden bedraagt;
 - 2. bij twee-aaneen gebouwde en geschakelde woningen 3 m aan één zijde bedraagt;
- e. ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte" de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan aangegeven;
- f. ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte" de goothoogte en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan aangegeven;
- g. de hoofdgebouwen (de woningen) uitsluitend in of ten hoogste 1 meter achter de op de kaart aangegeven 'gevellijn' mogen worden gebouwd;
- h. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - monument" de bestaande maatvoering, zoals goothoogte, bouwhoogte en dakhelling niet mag worden gewijzigd;
- i. ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" het aantal hoofdgebouwen (woningen) niet meer mag bedragen dan aangegeven;
- j. ter plaatse van de bouwaanduiding 'kap' is uitsluitend een symmetrische kapvorm toegestaan;
- k. in aanvulling op het bepaalde onder 5.2.1 onder b, c en h mogen op gronden met de aanduidingen 'twee-aaneen' en zonder de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' maximaal één vrijstaande woning, of twee aaneengebouwde woningen worden gebouwd.

5.2.2 Met betrekking tot bijbehorende bouwwerken geldt dat:

Op ieder bouwperceel aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. buiten het bouwvlak het maximum bebouwingspercentage 50% bedraagt, waarbij het gezamenlijk bebouwd oppervlak niet meer mag bedragen dan 20% van de oppervlakte van het bouwperceel, met een minimum van 50 m² per hoofdgebouw en een maximum van 150 m² per hoofdgebouw;
- b. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m;
- c. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan 3 m;
- d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 5 m;
- e. de minimale afstand tot de voorgevellijn van het hoofdgebouw 3 m bedraagt;
- f. buiten het bouwvlak aan de achterzijde van de woning een aan- of uitbouw gerealiseerd mag worden met een maximale diepte van 3 m;
- g. in aanvulling op het bepaalde onder a en in afwijking van het bepaalde onder e bedraagt de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding "bijgebouw" maximaal 12 m² en de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken maximaal 3 m;
- h. in afwijking van het bepaalde onder a tot en met f zijn ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering 1" in ieder geval bijbehorende bouwwerken toegestaan met een maximum oppervlakte van 99 m² en een maximum bouwhoogte van 3,25 m;
- i. in afwijking van het bepaalde onder a tot en met f zijn ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering 2" in ieder geval bijbehorende bouwwerken toegestaan met een maximum oppervlakte van 22 m².

5.2.3 Met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat:

de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan:

- a. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen;
- b. 2,5 m voor het overige.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 5.2.2 voor een hoger aangebouwd bijbehorend bouwwerk, met dien verstande dat:
 1. het een bijbehorend bouwwerk betreft dat is aangebouwd aan het hoofdgebouw;
 2. het bijbehorend bouwwerk ten minste 3 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.
- b. het bepaalde in lid 5.2.1 onder d ten behoeve van het realiseren van een extra woonhuis middels splitsing van een (boerderij) woning voor zover het betreft een pand met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - monument", mits advies is ingewonnen bij de gemeentelijke monumentencommissie met betrekking tot de vraag of de splitsing bijdraagt aan het behoud van het desbetreffende gebouw en aan de versterking van de cultuurhistorische waarde.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
- b. bewoning als afhankelijke woonruimte, met uitzondering van kamerbewoning;
- c. seksinrichtingen.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Bedrijf aan huis

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 5.4 en toestaan dat hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, vrijstaande bijgebouwen en overkappingen worden gebruikt voor een bedrijf aan huis, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
 1. het afwijken niet mogelijk is voor het uitoefenen van bedrijvigheid, dat onder de werking van bijlage I van het Besluit omgevingsrecht valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
 2. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
 3. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
 4. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
 5. parkeren dient zoveel mogelijk op eigen terrein plaats te vinden;
 6. detailhandel mag alleen plaatsvinden als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van het bedrijf aan huis;
 7. detailhandel is uitsluitend op de begane grondvloer toegestaan;
 8. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken ten behoeve van aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn, zulks met een absoluut maximum van 80 m².

5.5.2 Mantelzorg

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in 5.4 voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of een bijbehorend bouwwerk bij een woning als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

- a. aangetoond wordt dat een afhankelijke woonruimte noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg; deze noodzaak hoeft niet te worden aangetoond wanneer de zorgbehoevende de leeftijd van 65 jaar heeft bereikt;
- b. op het perceel al een woning aanwezig is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;

- d. per woning maximaal één keer mag worden afgeweken van het bestemmingsplan ten behoeve van inwoning voor mantelzorg;
- e. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben; het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is of niet haalbaar, dit laatste met inachtneming van alle overige bepalingen;
- f. maximaal 80 m² en 240 m³ van hoofdgebouw en/of bijbehorend bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het bouwen van nieuwe woningen ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied" waarvoor het volgende geldt:
 - 1. er mogen niet meer dan 3 woningen worden gebouwd, waarvan ten hoogste één vrijstaande woning en één blok van twee aaneengebouwde woningen;
 - 2. er mogen geen milieuhygienische belemmeringen zijn;
 - 3. de economische uitvoerbaarheid moet zijn verzekerd;
 - 4. gebouwd dient te worden op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd inrichtingsplan;
 - 5. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer dan 6 m bedragen;
 - 6. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer dan 10 m bedragen;
 - 7. het bepaalde in artikel 5 is voor het overige van toepassing.

Artikel 6 Wonen - 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met kamerbewoning en/ of de uitoefening van een beroep aan huis, met dien verstande dat maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van het beroep aan huis, met een maximum van 80 m²;
- b. wegen;
- c. parkeervoorzieningen,
- d. voet- en fietspaden;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. tuinen en erven.

6.2 Bouwregels

Ten aanzien de in lid 6.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

6.2.1 Met betrekking tot hoofdgebouwen geldt dat:

- a. de hoofdgebouwen (de woningen) uitsluitend in of ten hoogste twee meter achter de op de kaart aangegeven 'gevellijn' mogen worden gebouwd;
- b. uitsluitend aaneengesloten woningen mogen worden gebouwd;
- c. de diepte van woningen ten hoogste 12 m mag bedragen;
- d. ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte" de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan aangegeven.

6.2.2 Met betrekking tot bijbehorende bouwwerken geldt dat:

Op ieder bouwperceel aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. de gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel niet meer bedraagt dan 50 m²;
- b. niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bijbehorend erf mag worden bebouwd;
- c. voor het (verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw (de woning) geen aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd;
- d. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m;
- e. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan 3 m;
- f. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 5 m ;
- g. de minimale afstand tot de voorgevellijn van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 3 m.

- 6.2.3 Met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat:
De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan:
- 1 m voor erf- en terreinafscheidingen op het voorerf en 2 m op het zij- en achtererf;
 - 1 m voor het overige op het voorerf en 3 m op het zij- en achtererf.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.2 onder c voor het bouwen van een overkapping, waarbij de aangegeven voorgevellijn naar de zijde van het openbaar gebied met niet meer dan 2 m mogen worden overschreden.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
- bewoning als afhankelijke woonruimte, met uitzondering van kamerbewoning;
- seksinrichtingen.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Bedrijf aan huis

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 6.4 en toestaan dat hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, vrijstaande bijgebouwen en overkappingen worden gebruikt voor een bedrijf aan huis, met dien verstande dat:

- de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
 - het afwijken niet mogelijk is voor het uitoefenen van bedrijvigheid, dat onder de werking van bijlage I van het Besluit omgevingsrecht valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
 - het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
 - het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
 - het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
 - parkeren dient zoveel mogelijk op eigen terrein plaats te vinden;
 - detailhandel mag alleen plaatsvinden als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van het bedrijf aan huis;
 - detailhandel is uitsluitend op de begane grondvloer toegestaan;

8. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken ten behoeve van aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn, zulks met een absoluut maximum van 80 m².

6.5.2 Mantelzorg

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in 6.4 voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of een bijbehorend bouwwerk bij een woning als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

- a. aangetoond wordt dat een afhankelijke woonruimte noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg; deze noodzaak hoeft niet te worden aangetoond wanneer de zorgbehoevende de leeftijd van 65 jaar heeft bereikt;
- b. op het perceel al een woning aanwezig is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- d. per woning maximaal één keer mag worden afgeweken van het bestemmingsplan ten behoeve van inwoning voor mantelzorg;
- e. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben; het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is of niet haalbaar, dit laatste met inachtneming van alle overige bepalingen;
- f. maximaal 80 m² en 240 m³ van hoofdgebouw en/of bijbehorend bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 1 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Omgevingsvergunning

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die betrekking heeft op de voor Waarde - Archeologie 1 aangewezen gronden, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Een onderzoek als bedoeld in sub a is niet vereist indien naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
- c. Het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar zijn oordeel uit het rapport als bedoeld onder a genoegzaam blijkt dat:
 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 2. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de bouwvergunning verbonden voorschriften.

7.2.2 Voorschriften omgevingsvergunning voor het bouwen

- a. In de situatie als bedoeld in 7.2.1 onder c kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- b. Indien het bepaalde onder 7.2.2 onder a punt 3 van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden.

7.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in 7.2.1 en 7.2.2 is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- a. een bouwwerk met een bruto oppervlakte van ten hoogste 250 m²;
- b. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm onder maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
- c. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte tot 3 m;

- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- e. bouwwerken die mogen worden uitgevoerd kracht een reeds verleende vergunning.

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.3.1 Verbodsbepaling

Het is verboden om op of in de voor Waarde - Archeologie 1 aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1. lid 1 onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, van het bevoegd gezag de volgende werkzaamheden of werken, niet zijnde bouwwerken uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden, zoals het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen en diepwoelen van gronden;
- b. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals heipalen, damwanden, boor- en pompputten;
- c. waterhuishoudkundige ingrepen zoals het aanbrengen van onderbemaling;
- d. het aanleggen van dammen en stuwen en het aanbrengen van oeverbeschoeiing;
- e. het aanleggen, dempen of wijzigen (zoals het verbreden, verdiepen, wijzigen van oevers en profiel) van sloten, greppels, watergangen en overige waterpartijen;
- f. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- g. het rooien van diepwortelende beplantingen voor zover daarbij stobben worden verwijderd;
- h. het omzetten van gras of akkerland in een teelt waarbij bodemvolume wordt afgevoerd waartoe gerekend worden boomteelt, graszodenteelt en siergewassenteelt;
- i. het aanleggen en/of verharderen van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- j. het aanbrengen van ondergrondse transport- energie of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 0,5 m bedragen;
- k. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt;
- l. het afplaggen van heide- of natuurgebieden;
- m. het aanleggen van een drainagestelsel en beregeningsinstallatie.

7.3.2 Uitzonderingen

- a. Het bepaalde in 7.3.1 is niet van toepassing indien de werkzaamheden of werken:
 - 1. maximaal 0,40 meter diep reiken ten opzichte van het maaiveld en daarbij een verstoringsoppervlakte hebben van ten hoogste 250 m²;
 - 2. ten dienste staan van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
 - 3. het normale beheer en onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen, beplantingen en binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
 - 4. het normale agrarisch gebruik betreffen waaronder worden verstaan grondbewerkingen ten dienste van agrarisch gebruik mits de bodem tot niet meer dan een diepte van 0,40 meter onder maaiveld wordt geroerd;

- 5. plaatsvinden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
 - 6. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
 - 7. mogen worden uitgevoerd kracht een reeds verleende vergunning.
- b. Het verbod als bedoeld in 7.3.1 is ook niet van toepassing indien de werkzaamheden vooraf bij het bevoegd gezag zijn gemeld, voorzien van een schriftelijke verklaring met bewijsmateriaal waarbij wordt aangetoond dat de grond reeds dieper is geroerd dan de voorgestelde bewerkingsdiepte en voorzien van een verklaring dat in het geval van teelten zoals bedoeld onder 7.3.1 sub h het afgevoerde bodemvolume weer wordt aangevuld waarop het bevoegd gezag op basis van deze melding voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden schriftelijk te kennen heeft gegeven dat voor de betreffende werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is vereist.

7.3.3 Rapport en toelaatbaarheid

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden als bedoeld in 7.3.1 die betrekking heeft op de voor Waarde - Archeologie 1 aangewezen gronden, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar oordeel van de gemeente in voldoende mate is vastgesteld;
- b. Een onderzoek als bedoeld in sub a is niet vereist indien naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
- c. Het bevoegde gezag verleent de vergunning indien naar zijn oordeel uit het rapport als bedoeld onder a genoegzaam blijkt dat:
 - 1. er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - 2. de betreffende archeologische waarden door de ingreep niet of niet onevenredig worden geschaad;
 - 3. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.

7.3.4 Voorschriften omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

- a. In de situatie als bedoeld in 7.3.3 onder c. kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen;
 - 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- b. Indien het bepaalde onder a sub 3 van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden.

7.4 Wijzigingsbevoegdheid

7.4.1 Verwijderen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de voor Waarde - Archeologie 1 aangewezen gronden die, bij wijze van dubbelbestemming, bestemd zijn voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden te wijzigen of geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken, dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn of zich op een andere plaats bevinden;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarde voorziet.

7.4.2 Toevoegen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door aan gronden de dubbelstemming 'Waarde - Archeologie 2 ', 'Waarde - Archeologie 3' of 'Waarde - Archeologie 4' toe te kennen, onder de voorwaarde dat uit archeologisch onderzoek blijkt dat op de betreffende gronden archeologische waarden of archeologische verwachtingswaarden aanwezig zijn die deze bescherming behoeven.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

9.2 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9, lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van een omgevingsvergunning ten behoeve van het afwijken van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- d. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, luchtwassers en lichtkappen, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de verhoging maximaal 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
 2. de hoogte maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.
- e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 40 m. Wat betreft zend- en ontvang- en/of sirenemasten gelden nog de volgende voorwaarden:
 1. losse masten met hekwerken, gebouwtjes e.d. zijn alleen toegestaan:
 - op gebouwen, niet zijnde woningen;
 - langs snelwegen (in de nabijheid van bruggen, viaducten of benzinestations);
 - op bedrijventerreinen (in de nabijheid van bruggen, viaducten of benzinestations);
 - op sportparken;
 2. installaties op of aan een gebouw zijn alleen toegestaan:
 - indien het (radiografisch) onderbouwd is;
 - indien het landschappelijk ingepast is;
 - indien de keuze voor de mast (vakwerkmast of prikmast) en de hoogte gemotiveerd is;
 - op hoge gebouwen; bij voorkeur op een plat dak en zo ver mogelijk van een dakrand, met dien verstande dat bijzondere en waardevolle gebouwen in beginsel geheel dienen te worden ontzien, zonodig in overleg met de monumentencommissie;
 - tegen gevels aan; wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft.

De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

12.1.1

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet worden vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

12.1.2

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

12.1.3

Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

12.2.1

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

12.2.2

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

12.2.3

Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

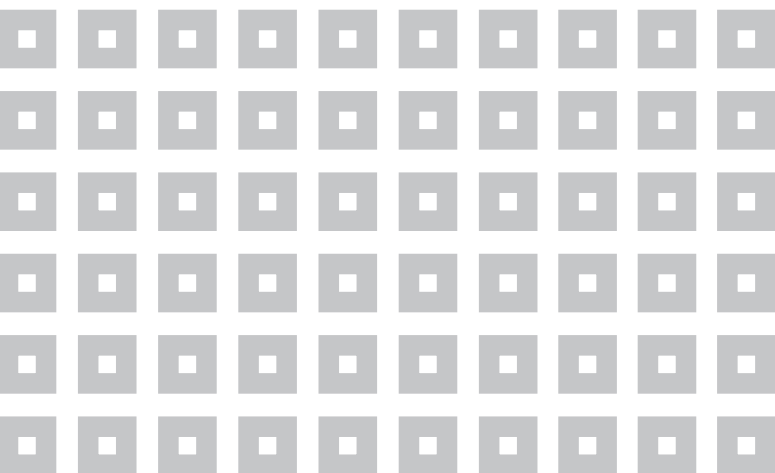
12.2.4

Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan In Goede Aarde, tweede herziening.

VERBEELDING



KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Schiegebouw

Van Nelleweg 6060

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69

