

Bestemmingsplan Bosscheweg 46

10 juli 2017

meewerkend

boxtel



Bestemmingsplan Bosscheweg 46 te Boxtel

Gemeente Boxtel

Ontwerp

Rapportnummer:	211X08030.088950_1
IMRO-Code	NL.IMRO.0757.bp06Bosschew46-OTW1
Datum:	10 juli 2017
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer en mevrouw Cijffers
Projectteam BRO:	Pascal Hendriks, Joost van der Aa, Toby van Baast
Concept:	29 juni 2016, 19 juli 2016
Voorontwerp:	--
Ontwerp:	april 2017, juli 2017
Vastgesteld:	
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, burgerwoning, splitsing perceel
Beknorte inhoud:	Bestemmingsplan dat een nieuwe burgerwoning aan de Bosscheweg 46 in Boxtel Noord juridisch-planologisch mogelijk maakt.

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

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Omgeving plangebied	7
2.2 Huidige situatie	7
2.3 Voorgenomen ontwikkeling	8
3. BELEIDSTOETS	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	13
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING	16
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	16
4.2 Flora en Fauna	18
4.3 Waterparagraaf	20
4.4 Bodem	23
4.5 Bedrijven en milieuzonering	23
4.6 Kabels en leidingen	24
4.7 Akoestiek	25
4.8 Verkeer en parkeren	25
4.9 Luchtkwaliteit	26
4.10 Externe veiligheid	27
4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	30
5. JURIDISCHE PLANOPZET	32
5.1 Algemene opzet	32
5.2 Toelichting op de verbeelding	32
5.3 Toelichting op de bestemmingen	32
5.4 Toelichting op de overige regels	33

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	35
---------------------------------------	-----------

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	36
7.1 Vooroverleg	36
7.2 Procedure	36
7.3 Beroep	36

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

- Bijlage 1: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 2: Quicksan flora en fauna
- Bijlage 3: Beknopte waterparagraaf
- Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 5: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 6: Aeries berekening
- Bijlage 7: Advies Archeologie
- Bijlage 8: Documenten bij coördinatieprocedure

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor het perceel aan de Bosscheweg 46 te Boxtel is het 'Bestemmingsplan Boxtel Noord' het geldende bestemmingsplan. Hierin heeft het perceel de bestemming 'Wonen-1'. Binnen de woonbestemming is een bouwvlak aangeduid. Op het perceel is het mogelijk om één vrijstaande woning te realiseren. Deze is reeds aanwezig. De wens is om een tweede woning te realiseren aan de achterzijde van het perceel, gericht op de Brederodeweg.

Het bestaande kadastrale perceel, bekend als de Gemeente Boxtel, Sectie M, nummer 704, wordt daarvoor gesplitst. De woning wordt geplaatst aan de Brederodeweg, rekening houdend met de bestaande rooilijn. Het nieuwe perceel beschikt reeds in de huidige situatie over een eigen inrit op de Brederodeweg, zodat er verkeerstechnisch geen grote verandering plaatsvindt.

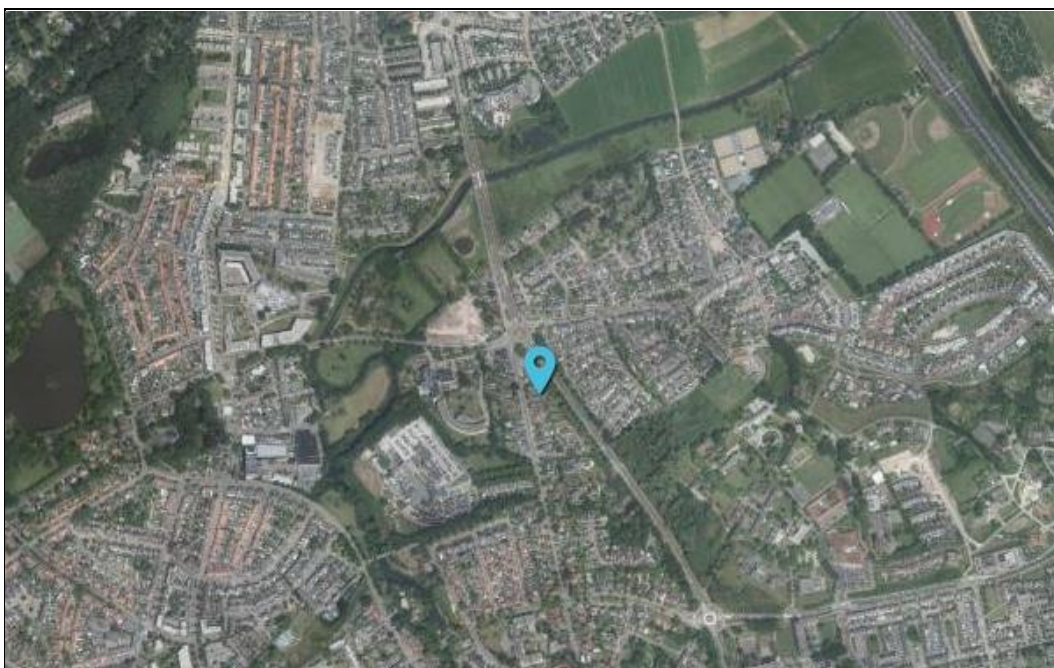
Op 7 april 2015 heeft het college besloten¹ om onder voorwaarden medewerking te verlenen. Middels een bestemmingsplanherziening is de bouw van de tweede woning mogelijk. Daarvoor dient een bestemmingsplan te worden opgesteld waarin is aangetoond dat het initiatief op verschillende onderdelen haalbaar is. Onderliggend rapport betreft het bestemmingsplan om de procedure te doorlopen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de bebouwde kom in Boxtel tussen de Bosscheweg en de Brederodeweg. De Brederodeweg is een belangrijke noord-zuid verbindingsweg waarover het doorgaand verkeer rijdt. Aan de noord- en zuidzijde grenst het plangebied aan woonpercelen. Voor de Bosscheweg en de Brederodeweg geldt de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' respectievelijk 'Verkeer'.

De ligging en begrenzing van het plangebied is indicatief weergegeven op de afbeeldingen op de volgende pagina. De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding.

¹ Gemeente Boxtel, principe verzoek bouw extra woning, 13 april 2015, kenmerk GC15.00740



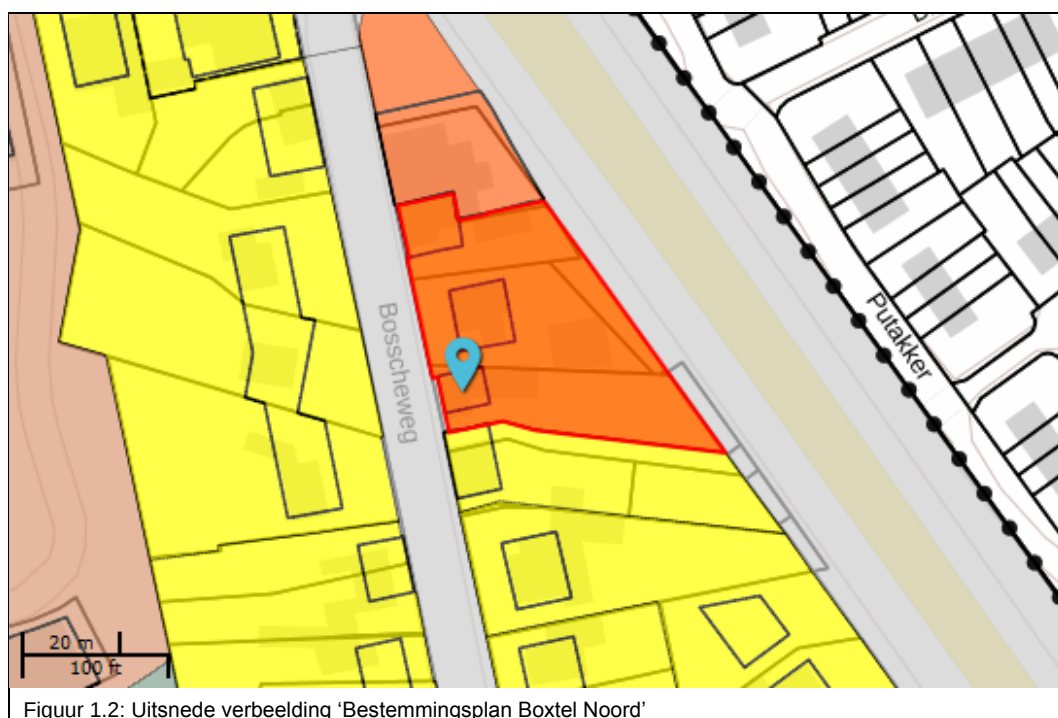
Figuur 1.1: Ligging en begrenzing plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied is 'Bestemmingsplan Boxtel Noord' het geldende juridische kader. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Boxtel op 2 december 2010.

Bestemming

Conform het bestemmingsplan is voor het plangebied de bestemming 'Wonen-1' geldend. Binnen het bestemmingsvlak zijn drie bouwvlakken toegekend voor de bouw van een vrijstaande woning. De nieuwe woning is gepland op het zuidelijke perceel binnen het bestemmingsvlak 'Wonen-1' (zie figuur 1.2).



De voor 'Wonen-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor vrijstaande woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met daarbij behorende tuinen, erven, parkeervoorzieningen, wegen, paden, nutsvoorzieningen én bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Conform de geldende bestemming is het niet mogelijk om een extra burgerwoning op het perceel te realiseren. Om dat te kunnen doen is het noodzakelijk om een juridisch-planologische procedure te doorlopen. In de bestemmingsregeling voor 'Wonen-1' is geen binnenplanse afwijkingsbevoegdheid, noch een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee een bouwvlak kan worden toegekend. Onderliggend document betreft het bestemmingsplan waarmee de ruimtelijke procedure kan worden doorlopen.

1.4 Leeswijzer

De toelichting bestaat uit 7 hoofdstukken. Na deze inleiding volgt een beschrijving van het plan in hoofdstuk 2. De beleidstoets is in hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan opgenomen. In hoofdstuk 4 worden alle relevante milieuonderwerpen behandeld en verantwoord. De juridische toelichting is in hoofdstuk 5 opgenomen en in hoofdstuk 6 is de economische uitvoerbaarheid beschreven. In hoofdstuk 7 is tenslotte de maatschappelijke haalbaarheid beschreven. Rapportages van uitgevoerde sectorale onderzoeken zijn als separate bijlage aan dit bestemmingsplan gevoegd.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Omgeving plangebied

Landschap en stedenbouw

Het plangebied ligt op korte afstand ten zuidoosten van het Dommeldal. Binnen de kern Boxtel is sprake van een zeer sterke geleding van het 'stedelijk weefsel'; het betreft geen compact bebouwd gebied. Hierdoor is Boxtel te karakteriseren als een dorp opgebouwd uit fragmenten, geleed door groene parkachtige tussenruimten, waarbij vanzelfsprekend de Dommel een voorname rol vervult.

In de 18e eeuw wenste het bestuur van 's-Hertogenbosch een meer directe verbinding met Eindhoven. De weg, die tot dat moment de verbinding vormde, kronkelde langs de dorpen via onder andere de Breukelsestraat, Rechterstraat, Maastrichtsestraat en Schijndelsedijk. Met de nieuwe weg werden allerlei bochten afgesneden. Er werd een kaarsrechte verbindingsweg, de Bosscheweg, tussen 's-Hertogenbosch en Best via Boxtel ontworpen. De route ging midden door het centrum. De Sint Petruskerk was vanuit zuid en noord al vanaf ver een herkenbaar punt door de situering precies op de zichtlijn van deze wegen. De Bosscheweg is nog steeds goed herkenbaar. Langs de weg ter hoogte van het plangebied werden halverwege de 19^e eeuw de eerste boerderijen en woningen gebouwd.

Later is een aftakking van de Bosscheweg aangelegd, de Brederodeweg. Langs de Brederodeweg zijn diverse woningen ontwikkeld in de 20^e eeuw.

Functioneel

Aan de Bosscheweg en Brederodeweg, ter hoogte van het plangebied, bevinden zich burgerwoningen. De onbebouwde gronden rondom het plangebied bestaan uit groenvoorzieningen en specifiek ter hoogte van het Dommeldal natuurontwikkeling. Langs de Brederodeweg zijn woonbestemmingen gerealiseerd.

2.2 Huidige situatie

Het (nog niet gesplitste) perceel bestaat in de huidige situatie uit een erf met een woning en diverse bijgebouwen in het achtererfgebied.



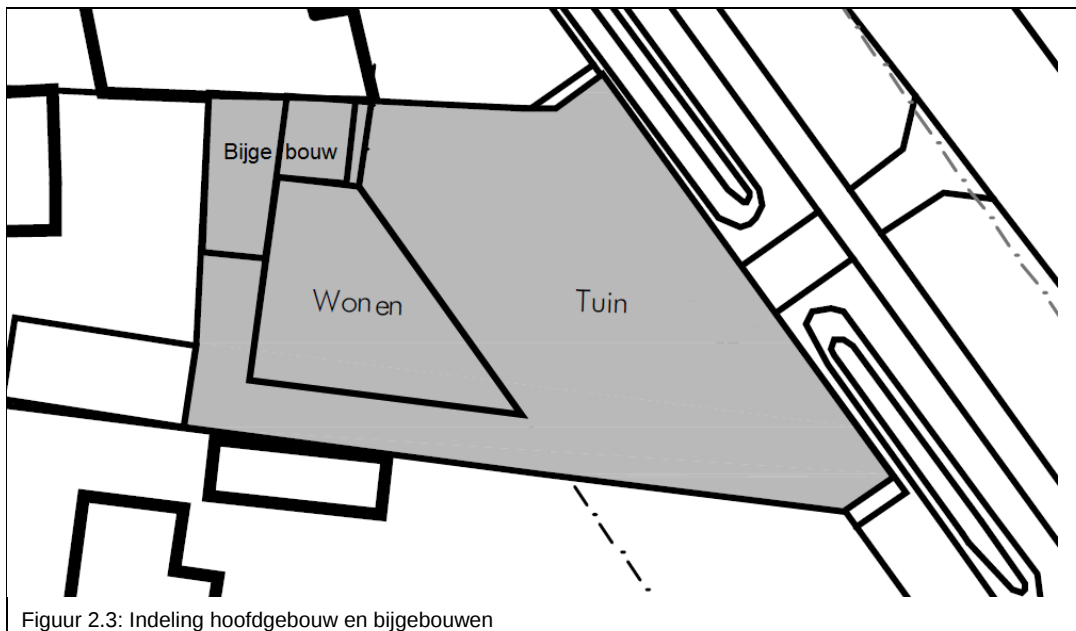
Figuur 2.1: Bestaande woning plangebied aan de Bosscheweg

2.3 Voorgenomen ontwikkeling

De eigenaar van het perceel is voornemens het kadastrale perceel af te splitsen en aan de zijde van de Brederodeweg een extra woning te bouwen. Feitelijk verandert de huidige fysieke situatie met de bouw van een nieuwe woning. In juridisch-planologische zin wordt een tweede woning mogelijk gemaakt door een extra bouwvlak op te nemen op de verbeelding. De woning wordt geplaatst aan de Brederodeweg, rekening houdend met de bestaande rooilijn. In navolgende figuren een impressie van de nieuwe woning en de situering van de bebouwing op het nieuwe bouwperceel.



Figuur 2.2: Impressie nieuwe woning



Figuur 2.3: Indeling hoofdgebouw en bijgebouwen

3. BELEIDSTOETS

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

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

Conclusie

De SVIR heeft geen specifieke betekenis voor dit bestemmingsplan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om

beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Conclusie

Zoals al in voorgaande paragraaf bij de SVIR is aangegeven, is er geen sprake van nationale belangen in het plangebied. Het Barro bevat daarom ook geen kaderstellende uitspraken voor het plangebied.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 Bro een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de "ladder duurzame verstedelijking"). De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten². De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op de vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed ontsloten moeten zijn.

Conclusie

Dit plan maakt één nieuwe burgerwoning mogelijk. Volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State is de realisatie van 1 woning niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Voor deze ontwikkeling hoeft dan ook niet de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen. Voor wat betreft de behoefte wordt verwezen naar paragraaf 3.3 Gemeentelijk beleid.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Brabant 2010 (partiële herziening 2014)

De Structuurvisie Ruimtelijke ordening (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 1 oktober 2010) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Op 7 februari 2014 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie 2010, partiële herziening 2014 vastgesteld. Hierin is een aantal wijzigingen opgenomen ten aanzien van de Structuurvisie uit 2010.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze struc-

² Bron: Nota van Toelichting bij het besluit, p. 49-51 (Staatsblad 2012, 388).

turen de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdkeers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.

De vier structuren zijn:

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

Het plangebied is gelegen binnen het stedelijke gebied – Kernen in het landelijke gebied. In kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen, werken en voorzieningen.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

Voor de ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, spelen de elementen 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit' een rol.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Door bij stedelijke ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp behouden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap.

Conclusie

De ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, betreft de realisatie van één vrijstaande woning op een groot perceel binnen bestaand stedelijk gebied in de kern Boxtel. De bebouwing sluit aan bij de omliggende bebouwing waardoor de karakteristiek van de kern in tact blijft en er sprake is van het instandhouden van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Daarnaast is er met de voorgestane ontwikkeling sprake van inbreiding en daarmee van zorgvuldig ruimtegebruik.

Verordening Ruimte

De Verordening ruimte is op 7 februari 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en op 19 maart 2014 in werking getreden. In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De Verordening bevat regels voor:

- Bevordering van ruimtelijke kwaliteit;
- Stedelijke ontwikkeling;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Water;
- Groenblauwe mantel;
- Aardkunde en cultuurhistorie;
- Agrarisch gebied;
- Intensieve veehouderij;
- Glastuinbouw;
- Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied;
- Regionaal ruimtelijk overleg;
- Bevoegdheden van Gedeputeerde Staten.

Conclusie

Het plangebied ligt binnen gronden die op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte als 'bestaand stedelijk gebied; kernen in landelijk gebied' zijn aangeduid. Bestaand stedelijk gebied is gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Op deze gronden mogen stedelijke ontwikkelingen plaatsvinden. De in dit bestemmingsplan mogelijke gemaakte bouw van 1 woning is zodoende in overeenstemming met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Verfrissend Boxtel

In juli 2011 heeft de gemeenteraad van Boxtel de Structuurvisie Verfrissend Boxtel voor het gemeentelijk grondgebied vastgesteld. Hierin wordt een integrale visie gegeven op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. De visie bestaat ten eerste uit een Atlas, hierin wordt een inventarisatie van het huidige beleid gemaakt en een beschrijving van het huidige Boxtel gegeven. Vervolgens is een analyse gemaakt op vier integrale thema's: wonen en leven, beleven, ondernemen en verbinden. Daarop

volgend zijn een agenda, welke de belangrijkste vraagstukken bevat, en een bedrijfsplan gemaakt. De vier thema's vormen de rode draad van de visie. In het thema 'wonen en leven' wordt een voorwaardenskaart voor aangenaam leven geschetst, in het thema 'beleven' wordt een troevenkaart van Boxtel gegeven, in het thema 'ondernemen' wordt een kansenkaart voor vitaliteit geschetst en in het thema 'verbinden' wordt een vervlechtingskaart van duurzame relaties gegeven.

In de structuurvisie wordt de nadruk gelegd op de ligging van Boxtel en de omliggende dorpen in het Nationale Landschap Het Groene Woud. Beide entiteiten zijn onmiskenbaar aan elkaar gekoppeld, het wonen en werken kunnen daar direct van profiteren. Ondanks de wenselijke verschillen tussen de bebouwde kommen en het buitengebied, wordt juist ook gezocht naar overeenkomsten. Hierbij wil de gemeente Boxtel de omgeving niet grondig in aanzien veranderen, maar de bestaande sterke punten van de gemeente beter benutten. Hiertoe worden in de structuurvisie onder andere een aantal concentratiegebieden aangegeven waar de voor de visie belangrijke projecten worden geplaatst.

De woonomgeving in Boxtel is gevarieerd. De opgave voor het woningaanbod is te komen tot meer differentiatie en variatie. Onder andere via het organiseren van goed verspreide zorgvoorzieningen. De woningvraag in Boxtel leidt niet tot grootschalige uitbreidingen, maar eerder tot 'afronden' (met kleinschalige uitbreidingen) en 'inbreiden' en herstructureren. De leefomgeving kan nog beter worden uitgeput, onder andere door de openbare ruimte direct in te richten op het wonen. De structuurvisie richt zich met name op nieuwe woningbouwlocaties.

Conclusie

Met dit bestemmingsplan wordt een nieuwe woning gerealiseerd. De nieuwe woning wordt gerealiseerd op een inbreidingslocatie (in bestaand stedelijk gebied). Aan de Brederodeweg zijn reeds woningen aanwezig. Dit is in lijn met het beleid inzake de realisatie van nieuwe woningbouwlocaties.

Boxtel 2020, duurzaam en dynamisch centrum in het Groene Woud

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

De zes ambities zijn:

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

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

Boxtel, een prima woongemeente

Tot 2020 groeit de eigen bevolking van Boxtel nog met 700 inwoners tot een totaal van 30.900. Voor deze groei alleen zijn ongeveer 300 woningen nodig. Een veel groter aantal, plusminus 900 woningen, is nodig om de nog steeds doorgaande gezinsverdunning op te vangen. De gemiddelde woningbezetting bedroeg in 2008 namelijk 2,47 en zal dalen naar ongeveer 2,30 in 2020. Voor de eigen bevolking zijn er dus opgeteld zo'n 1.200 woningen nodig.

In dit geval wordt één nieuwe woning gerealiseerd. Met de woning wordt tegemoet gekomen aan de woningbouwopgave voor de gemeente Boxtel.

Conclusie

Boxtel heeft behoefte aan een groei van de woningbouwvoorraad, vanwege een groei van de bevolking en de aanhoudende afname van de gemiddelde gezinsgrootte. Met één nieuwe woning is Boxtel een stap dichterbij de realisatie van de woningbouwopgave.

4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOOR- DING

Er bestaat een duidelijke relatie tussen het milieubeleid en de ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien het ruimtelijk en milieubeleid naar elkaar in de vorm van omgevingsbeleid. De milieukwaliteit is derhalve een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dat verband dient bij de afweging bij de ontwikkeling van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op alle milieuaspecten.

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

De gemeente Boxtel heeft een Nota vastgesteld waarin het archeologisch beleid is opgenomen. In deze nota (Nota gemeentelijk archeologiebeleid Boxtel) is een kaart met een classificatie opgenomen. De classificatie gaat in op de mogelijkheid tot het aantreffen van archeologische vondsten. De gemeente Boxtel heeft in 'Bestemmingsplan Boxtel Noord' deze classificaties doorvertaald in een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' voor het totale plangebied. Dat houdt in dat de bescherming van eventuele archeologische waarden voorrang heeft op de onderliggende bestemming.

Het is verboden om groter dan 250 m² en dieper dan 40 cm beneden het maaiveld te bouwen, zonder een omgevingsvergunning, tenzij op basis van een ingesteld archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat ter plaatse waar gebouwd gaat worden geen archeologische waarden als zodanig aanwezig zijn.

Archeologisch onderzoek

Aeres milieu heeft een verkennend archeologisch onderzoek³ gedaan naar eventuele archeologische verwachtingswaarden. In onderstaande passage worden de belangrijkste bevindingen besproken. De rapportage is toegevoegd als bijlage.

Hypothese

Volgens de geomorfologische kaart ligt het plangebied op een dekzandrug die wordt geflankeerd door het beekdal van de rivier de Dommel. Dergelijke hooggelegen locaties direct bij watervoorzieningen waren aantrekkelijke bewoningslocaties voor jager-verzamelaars. Er zijn echter nauwelijks vondsten bekend uit de periode laat-paleolithicum of het mesolithicum binnen de gemeente Boxtel. Op basis hiervan geldt voor het plangebied een middelhoge verwachting voor de periode laat-paleolithicum tot en met het mesolithicum.

³ Aeres Milieu, Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, door middel van boringen Bosscheweg 46 te Boxtel, 7 juni 2017, projectnummer AM15349

De ligging op de hoger gelegen dekzandrug nabij de rivier de Dommel, was in latere prehistorische perioden een aantrekkelijke vestigingsplaats voor agrarische bewoning. In de omgeving zijn nauwelijks neolithische vondsten bekend. Wel zijn in de omgeving vondsten bekend uit de bronstijd - vroege ijzertijd (resten urnenveld) en op dezelfde dekzandrug als waarop het plangebied ligt, zijn meerdere nederzettingsresten bekend uit zowel

de ijzertijd, Romeinse tijd als uit de vroege middeleeuwen. Op basis van deze gegevens geldt voor het plangebied een hoge verwachting voor nederzettings- en begravingsresten uit de bronstijd tot en met de vroege ijzertijd en een hoge verwachting voor nederzettingsresten uit de midden-ijzertijd, Romeinse tijd en de vroege middeleeuwen.

Het plangebied ligt aan de noordelijke uitvalsweg de Bosscheweg. Deze loopt vanuit de middeleeuwse kern van Boxtel richting Vught en 's-Hertogenbosch. De weg werd in 1742 aangelegd, maar kent mogelijk een oudere voorganger. Uit bestudering van historisch kaartmateriaal blijkt dat het plangebied sinds tenminste het begin van de 19e eeuw onbebouwd was en in gebruik was als bouwland. Vanaf het begin van de 20e eeuw ontstaan bebouwing binnen het plangebied, direct aan de Bosschebaan. Op basis van deze gegevens geldt voor het plangebied een middelhoge verwachting voor nederzettings- en bebouwingsresten uit de late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd. Resten worden verwacht vanaf het maaiveld.

Bevindingen en conclusie

Op basis van het uitgevoerd verkennend booronderzoek kan worden gesteld dat er podzolgronden aanwezig zijn binnen het plangebied en dat er geen sprake is van een esdek. Intacte archeologische waarden worden binnen het plangebied niet verwacht, omdat het volledige terrein is omgezet tot minimaal in de top van de Chorizont.

In boring 2 en 4 is zelfs minimaal 25-45 cm van de top van de C-horizont verstoord. Als er archeologische resten aanwezig zijn dan worden deze verwacht in de top van de C-horizont, op de overgang tussen de B- en C-horizont. Dit niveau is echter in het volledige plangebied geroerd. Naar verwachting zijn daarmee ook eventuele voorheen aanwezige archeologische resten verdwenen. Er kunnen eventueel alleen nog restanten van dieper ingegraven sporen (kuilen, greppels, waterputten enz.) worden gevonden. Omdat de bodem volledig blijkt omgezet tot in de top van de C-horizont, wordt de middelhoge verwachting voor intacte resten uit het laat-paleolithicum en de late middeleeuwen/Nieuwe tijd en de hoge verwachting voor resten uit de periode neolithicum tot vroege middeleeuwen uit het bureauonderzoek bijgesteld naar laag.

Voor resten uit de vroege prehistorie geldt dat deze kwetsbaar zijn, omdat ze verwacht worden in de top van de oorspronkelijke bodem en in de bouwvoor, en vindplaatsen daardoor veelal reeds verstoord zijn door bodembewerkingen. Die verwachting geldt ook voor dit plangebied. Doordat de bodem tot in de top van de Chorizont is omgezet worden ook intacte vindplaatsen uit de late prehistorie tot en met nieuwe tijd niet langer verwacht.

Gezien de zeer beperkte intactheid van de bodem binnen het plangebied, wordt geadviseerd geen vervolgonderzoek uit te voeren.

Het archeologische rapport van Aeres Milieu is in mei 2017 door de gemeente Boxtel beoordeeld⁴ en voorzien van een selectiebesluit. De gemeentelijke beoordeling is toegevoegd als bijlage. De gemeente Boxtel heeft, gezien de landschappelijke ligging en de bodemkundige samenstelling, besloten dat het plangebied geen archeologisch vervolgonderzoek meer behoeft. Het uitgevoerde onderzoek heeft immers aangetoond dat de bodem ter plaatse van het plangebied in het verleden reeds (diep) verstoord is. Gave en behoudenswaardige archeologische vindplaatsen worden niet meer verwacht.

Conclusie

Uit een archeologisch onderzoek is gebleken dat het plangebied geen archeologisch vervolgonderzoek meer behoeft. Het plangebied kan ten aanzien van het archeologische aspect vrijgegeven worden en zal bij de eerstvolgende herziening van de archeologische beleidskaart van waarde-aanduiding veranderen.

Cultuurhistorie

Cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. “Behoud door ontwikkeling” is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Op de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart zijn de cultuurhistorische waarden van bovenlokaal belang aangegeven. Gebaseerd op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant heeft het plangebied geen bijzondere waardering met betrekking tot historische geografie.

Ook volgens het gemeentelijk beleid zijn hier geen specifieke cultuurhistorische waarden aanwezig.

Conclusie

Ook het aspect cultuurhistorie leidt niet tot een belemmering van de voorgestane ontwikkeling.

4.2 Flora en Fauna

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Flora- en faunawet (FF-wet). Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht.

Flora en faunawet

Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is op 8 juni 2016 door een ecooloog van BRO een verkennend veldbezoek⁵ gebracht aan het plangebied. Mogelijke verblijfplaatsen en sporen van dieren zijn onderzocht. De quickscan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

⁴ Van de Water, A., 2017, 2017 05 01_Boxtel_Boscheweg 46_boordeling BU-IVOO

⁵ Quickscan Flora en fauna, BRO, 16 juni 2016

Diverse algemeen beschermde grondgebonden zoogdieren van tabel 1 (huisspitsmuis, veldmuis etc.) kunnen mogelijk van het plangebied gebruik maken. Voor de genoemde soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor geldt echter wel de algemene zorgplicht.

Binnen het plangebied zijn enkele broedende vogels te verwachten in de siertuin binnen het plangebied en aangrenzende percelen en in de aanwezige bomen. Door werkzaamheden in de directe omgeving van de siertuinen kan er verstoring van broedende vogels plaatsvinden. Door werkzaamheden hier buiten de broedperiode (als broedseizoen kan de periode tussen half maart en half juli globaal worden aangehouden) uit te voeren dan wel te starten, wordt de kans op negatieve effecten geminimaliseerd.

Binnen het plangebied is hooguit een zwervend exemplaar van een algemene soort te verwachten zoals bruine kikker of gewone pad (tabel 1 soorten). Voor soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Wel geldt hiervoor de algemene zorgplicht.

Binnen het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, vogels, vissen, reptielen, amfibieën en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.

In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Natuurbeschermingswet 1998

Vanuit de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet 1998) is het noodzakelijk om aan te tonen dat geen sprake is van een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Kampina & Oisterwijkse Vennen ligt op ongeveer 2,8 kilometer afstand. Door de ontwikkeling worden 8 extra verkeersbewegingen per dag verwacht. Gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied en de aard van de ontwikkeling zijn significante effecten op voorhand uitgesloten.

Voor de volledigheid is een stikstofdepositieberekening van de functiewijziging gemaakt met Aeries⁶. De uitkomst van deze berekening is als bijlage opgenomen in dit bestemmingsplan. Uit de berekening volgt dat in Natura 2000-gebieden geen van de rekenresultaten hoger is dan de drempelwaarden.

Conclusie

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

⁶ Aeries, Stikstofberekening, 22 juni 2016

4.3 Waterparagraaf

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

Watertoets

Voor ieder ruimtelijke plan is een formele watertoets noodzakelijk. Aeres Milieu heeft samen met het bevoegd gezag een waterparagraaf opgesteld⁷. De beschrijving van het proces en de onderzoeksresultaten komen samen in de beknopte waterparagraaf. Deze is als bijlage bij de toelichting toegevoegd. De belangrijkste bevindingen worden in onderstaande passage besproken.

Door samenwerking met de verschillende bevoegdheden (Gemeente, Provincie, Waterschap, Rijk) wordt gestreefd naar een duurzaam watersysteem.

Het gemeentelijk beleid van Boxtel is overeenkomstig met het beleid van het waterschap. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten.

Beleid

Waterschap De Dommel. Sinds maart 2015 is een gezamenlijke Keur door de Brabantse Waterschappen opgesteld. Op grond van de Keur zijn Algemene regels (Algemene regels Keur Waterschap De Dommel 2015) en een aantal Beleidsregels opgesteld.

Door samenwerking met de verschillende bevoegdheden (Gemeente, Provincie, Waterschap, Rijk) wordt gestreefd naar een duurzaam watersysteem.

Het gemeentelijk beleid van Boxtel is overeenkomstig met het beleid van het waterschap. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten.

Het gemeentelijk water en rioleringsbeleid van Boxtel is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2019. De belangrijkste aanpassing hierin ten opzichte van voorgaande gemeentelijke rioleringsplannen komt voort uit het in werking treden van de Wet verankering en bekostiging Gemeentelijk Watertaken. Gemeenten hebben daarin de verplichting om naast de zorgplicht voor inzamelen en transporteren van huishoudelijk afvalwater, ook de grondwater- en hemelwaterzorgplicht uit te werken en een plaats te geven. In de gemeente Boxtel wordt afvalwater en hemelwater in de meeste gebieden gemengd via de riolering afgevoerd. In nieuwere gebieden wordt neerslag bij hoge neerslagintensiteiten via een verbeterd gescheiden stelsel afgevoerd naar het oppervlaktewater. Bij lage intensiteiten wordt het afgevoerd naar de zuivering. In enkele gebieden in Boxtel is (een deel van) het verhard oppervlak afgekoppeld van het rioolstelsel en wordt het opgevangen regenwater geïnfiltreerd in de bodem of gebufferd in oppervlaktewater.

⁷ Aeres Milieu, Waterparagraaf Boscheweg 46, Boxtel, 15 juli 2016, projectnummer AM15349

Samen met de gemeente Sint-Michielsgestel en Waterschap De Dommel heeft de gemeente Boxtel een Watervisie opgesteld. Het plan biedt een overzicht van de maatregelen die genomen moeten worden voor een goed waterbeheer. Daarbij gaat het om maatregelen op de korte en de lange termijn.

De Watervisie Boxtel is een afgeleide van het Waterplan en vormt als zodanig het kader voor de nadere uitwerking van onderliggende plannen, waaronder het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP). De thema's en streefbeelden uit het Waterplan zijn geëvalueerd en waar nodig in de visie geactualiseerd. Dit betekent onder meer dat er 'hydrologisch neutraal' moet worden gebouwd, conform de Hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen.

Op planniveau geldt voor de herontwikkeling met een bijkomend verhard oppervlak kleiner dan 2.000 m² een vrijstelling voor de realisatie van de compensatie vanuit het waterschap maar kan door de gemeente een specifieke invulling afhankelijk van de mogelijkheden ter plaatse geëist worden.

De gemeente kiest er bewust voor hemelwater in openbaar gebied te verwerken en niet te kiezen voor verwerking van hemelwater op particulier terrein. Op deze manier wordt goed gebruik gemaakt van de deskundigheid van de gemeente en blijft het systeem beheersbaar. Bovendien wordt de particulier op deze manier ontzorgd.

Eventuele compensatie geëist door de gemeente dient plaats te vinden volgens de voorkeursvolgorde: infiltreren, retentie binnen plangebied, retentie buiten plangebied of berging in bestaand watersysteem. Deze watertoets dient derhalve aangeleverd te worden ter goedkeuring aan het waterschap. Als een voorziening wordt aangelegd, kan een (indicatief) onderzoek naar de infiltratiecapaciteit van de bodem noodzakelijk zijn. In eerste instantie is de perceeleigenaar zelf verantwoordelijk voor de verwerking op zijn/haar terrein.

Waterhuishoudkundig systeem

De (water)systemen zoals die in het plangebied en omgeving voorkomen, worden onderverdeeld in grondwater, oppervlaktewater, hemelwater en afvalwater.

Grondwater

De verwachte enkeerdgronden binnen het plangebied worden gekenmerkt door grondwatertrap VII. De gemiddeld hoogste grondwaterstand ligt bij grondwatertrap VII tussen de 80 en 120 cm beneden maaiveld en de gemiddeld laagste grondwaterstand wordt dieper dan 160 cm beneden maaiveld aangetroffen. De stroming van het freatische grondwater is noordwestelijk gericht. Het plangebied bevindt zich niet binnen de grenzen van een attentie- en/of beschermingsgebied behorend bij een waterwin gebied. Oostelijk is parallel aan de Brederodeweg een watergang gelegen. Oostelijk is reeds een duiker aanwezig die toegang verleent tot de tuin. De watergang stroomt in zuidoostelijk richting waarna deze richting de Dommel afvoert. Verder is in de directe omgeving geen primair of secundair oppervlaktewater aanwezig.

In de huidige situatie is op de onderzoekslocatie geen bebouwing aanwezig. Vooraan op het perceel is een woning aanwezig waaraan geen wijzigingen plaatsvinden (Bosscheweg 46). Momenteel infiltrert het hemelwater ter plaatse.

Oppervlakte

Oostelijk is parallel aan de Brederodeweg een watergang gelegen. Oostelijk is reeds een duiker aanwezig die toegang verleent tot de tuin. De watergang stroomt in zuidoostelijk richting waarna deze richting de Dommel afvoert. Verder is in de directe omgeving geen primair of secundair oppervlaktewater aanwezig.

Afvalwater

De bestaande woning vooraan op het perceel is aangesloten op het aanwezige gemeentelijk rioolstelsel onder de Bosscheweg (zie afbeelding 1). Het aanwezige rioolstelsel (rond 300) wordt vervangen omstreeks 2020-2030 (zie afbeelding 4). Nabij het plangebied (onder de Brederodeweg) is geen riolering aanwezig.

Al het afvalwater dat na realisatie van de nieuwbouwwoning zal worden geproduceerd, zal worden afgevoerd via een *nieuw* aan te leggen DWA-riool. Door de bouw van een woning is geen significante toename aan afvalwater te verwachten (ca. 0,3 m³/dag). Nieuwe riolering aanleggen onder de Brederodeweg voor 1 woning is duur. Een aansluiting via nr. 46 kan mogelijk in eigen beheer maar is volledig op eigen risico. In het uiterste geval moet een drukrioolunit worden geplaatst. Voor meer informatie of de aansluiting dient een aanvraag naar de gemeente Boxtel (beheerder openbare ruimte dhr. Maurits van der Stappen) gestuurd te worden. De kosten voor de aansluiting worden volledig doorberekend.

Hemelwater

Alle afgekoppelde neerslag zal niet of zeer gering verontreinigd zijn. Deze neerslag kan zonder beperkingen rechtstreeks via bijvoorbeeld lijnafwatering of traditionele afvoermaterialen worden afgevoerd. In het stelsel dienen voorzieningen getroffen worden om zand en bladeren af te vangen. Voor het eventueel realiseren van een infiltratievoorziening ter plaatse is het uitvoeren van infiltratiemetingen geadviseerd om een voldoende snelle lediging te garanderen.

Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat het hemelwater naar de watergang wordt geleid gezien de eerder beperkte mogelijkheden op het perceel. De afvoersnelheid kan bijkomend vertraagd worden door het hemelwater over een grindpad te laten afstromen naar de watergang.

Voor zover bekend en aangegeven door de opdrachtgever zal het terrein ter plaatse niet worden verlaagd of opgehoogd, behoudens de realisatie van de woning en de benodigde voorzieningen. Bij het stedenbouwkundig ontwerp dient rekening gehouden te worden met de afstroming van het hemelwater van de huizen weg. Geadviseerd is om een vloerpeil van 10 cm boven het maaiveld aan te houden.

Conclusie

Aandachtspunt voor de ontwikkeling is de afvoer van het afvalwater. Al het afvalwater dat na realisatie van de nieuwbouwwoning zal worden geproduceerd, zal worden afgevoerd via een *nieuw* aan te leggen DWA-riool. Door de bouw van een woning is geen significante toename aan afvalwater te verwachten. Riolering aanleggen voor 1 woning is duur. Een aansluiting via nr. 46 kan mogelijk in eigen beheer maar is volledig op eigen risico.

Bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag wordt geadviseerd om het RWA- en DWA- stelsel gedetailleerd uit te werken conform de geldende normen, in overleg met de gemeente.

4.4 Bodem

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie.

Verkennend bodemonderzoek

De locatie heeft de bestemming 'Wonen'. Echter wordt de nieuwe woning gebouwd buiten het in de bestemmingsplan aangegeven bouwvlak. Het gebruik van de gronden is op dit moment 'tuin'. Onderzocht moet worden of de gronden geschikt zijn voor de woonfunctie. Lycens heeft daarom een verkennend bodemonderzoek⁸ uitgevoerd. In onderstaande passages worden de belangrijkste bevindingen en conclusies besproken.

Conclusie

Op grond van de beschikbare gegevens (resultaten vooronderzoek, zintuiglijke waarnemingen gedaan tijdens het veldwerk en de analyseresultaten) kan het volgende worden geconcludeerd:

De milieuhygiënische kwaliteit van zowel boven- als ondergrond vormt geen belemmering voor de geplande bestemmingsplanwijziging, de geplande herinrichting van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning, activiteit bouwen.

Ook de milieuhygiënische kwaliteit van het grondwater vormt geen belemmering voor de geplande bestemmingsplanwijziging, de geplande herinrichting van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning, activiteit bouwen.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor de geplande bestemmingsplanwijziging, de geplande herinrichting van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning, activiteit bouwen.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG'⁹. In de tabel behorende bij de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG, zijn functies opgenomen die zijn ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per functie is aangegeven wat de indicatieve afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn

⁸ Lycens, Verkennend bodemonderzoek Bosscheweg 46 te Boxtel, 4 juli 2016, projectnummer 2015.0499

⁹ Bedrijven en milieuzonering, editie 2009

indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk, of waar door onderzoek is aangetoond dat geen sprake is van een overbelaste situatie. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. In dit geval is uitgegaan van een rustige woonwijk. Wanneer aan deze afstanden wordt voldaan, wordt ook voldaan aan de afstanden voor gemengd gebied en wordt zodoende de worst-case situatie in beeld gebracht.

Doordat met dit initiatief een nieuwe gevoelige functie wordt gerealiseerd is voor de omgeving gekeken of de realisatie van de burgerwoning zorgt voor belemmering van de bedrijfsvoering van omliggende relevante bedrijven en of sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

In onderstaande tabel is aangegeven op welk adres een bedrijf is gelegen, wat voor soort bedrijf het is, de aan te houden afstand tot aan de ontwikkeling (vanuit de VNG lijst) en de werkelijke afstand.

Tabel 4.1: Relevante bedrijven omgeving planlocatie

Bedrijf	Soort bedrijf ¹⁰	Categorie	Geur	Geluid	Stof	Gevaar	Werkelijke afstand ¹¹
Café de Postiljon	Café en cafe-taria	1	10	10	0	10	45 m

Zoals te zien is in bovenstaande tabel is de werkelijke afstand groter dan de aan te houden indicatieve afstanden. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering door de nieuwe burgerwoning op het perceel aan de Bosscheweg 46.

Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan de gestelde richtafstanden uit de VNG-brochure en dat er dus sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.6 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die zorgen voor een belemmering van het initiatief. Er zijn voor zover bekend ook geen kabels en leidingen in het plangebied gelegen die een beschermingszone vereisen en die in dit bestemmingsplan geregeld moet worden. Wanneer graafwerkzaamheden worden uitgevoerd zal een klic-melding worden aangevraagd om er voor te zorgen dat geen kabels worden beschadigd. Aanvragen hiervoor dienen rechtstreeks ingediend te worden bij de nutsbedrijven.

¹⁰ Conform de informatie op web.bvb.brabant.nl.

¹¹ Bouwvlak - bouwvlak

4.7 Akoestiek

Woningen zijn geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. In dit bestemmingsplan is sprake van de realisatie van een nieuwe burgerwoning. Er dient bekeken te worden of sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ten opzichte van het rail- en wegverkeerslawaai afkomstig van wegen en/of het spoor.

De planlocatie ligt binnen de geluidzone voor wegverkeer van de Brederodeweg, Bosscheweg en Achterbergstraat. Het plangebied ligt buiten de zone van het spoor. Een akoestisch onderzoek is noodzakelijk om de geluidbelasting op de gevel van de nieuwe woning in beeld te brengen en te toetsen aan de normstelling van de Wet geluidhinder voorzover het gaat om wegverkeer.

Akoestisch onderzoek wegverkeer

Door K+ Adviesgroep is daarom een akoestisch onderzoek¹² naar weg- en railverkeerslawaai verricht. De rapportage is opgenomen als bijlage.

Het onderzoek is uitgevoerd om de geluidbelasting op de gevels van woning te bepalen ten gevolge van de Bosscheweg, Brederodeweg en Achterberghstraat / Munsel.

Door K+ Adviesgroep is daarom een akoestisch onderzoek naar weg- en railverkeerslawaai verricht. De rapportage is opgenomen als bijlage. Uit het onderzoek blijkt dat alleen vanwege het wegverkeer op de Brederodeweg de voorkeursgrenswaarde van 48 wordt overschreden. De gevelbelasting bedraagt hier maximaal 56 dB, zodat de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden. Het treffen van maatregelen aan het wegdek leidt niet tot het verlagen van de geluidbelasting tot onder de voorkeursgrenswaarde. Bovendien zijn de kosten zodanig dat deze stuiten op overwegende bezwaren van financiële aard. De nieuw te bouwen woning is gesitueerd achter op het perceel (gezien vanaf de Brederodeweg) in het verlengde van reeds bestaande woningen. Verder naar achteren plaatsen is niet wenselijk, omdat dan er geen 'achtertuin' meer over zou blijven.

Het treffen van maatregelen om de gevelbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde stuit dus op bezwaren van landschappelijke, stedenbouwkundige en financiële aard. Daarnaast is er geen sprake van een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde. Er kan daarom door het college van burgemeester en wethouders van Boxtel een hogere toelaatbare waarde worden vastgesteld, die voorafgaand of gelijktijdig met de vaststelling van het wijzigingsplan moet plaatsvinden.

4.8 Verkeer en parkeren

Met het initiatief wordt een burgerwoning gerealiseerd. Er is sprake van een kleine toename van de verkeersintensiteiten (8 extra motorvoertuigen per etmaal). Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden (2 auto's). Op het terrein is voldoende ruimte om het parkeren op te vangen.

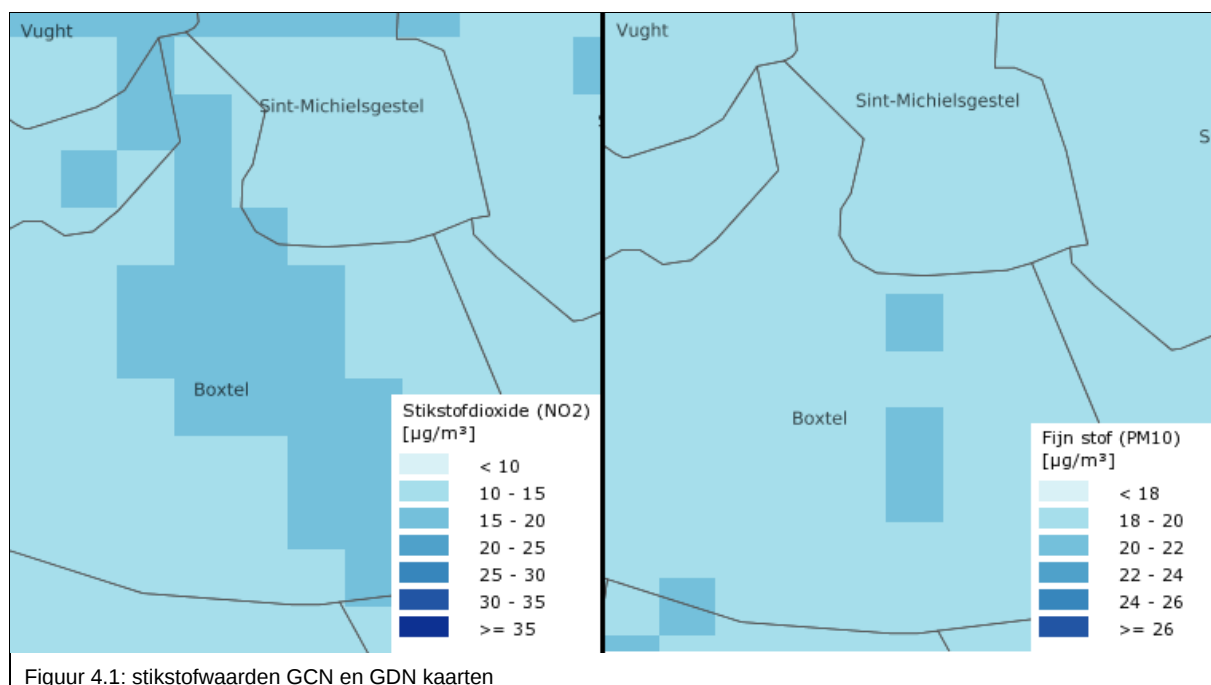
¹² K+ Adviesgroep, Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen Bouwplan nabij Bosscheweg 46 te Boxtel, 13 juni 2016, projectnr. M16 288.401

4.9 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Een nieuw initiatief is niet relevant als aannemelijk kan worden gemaakt dat de luchtkwaliteit “niet in betekenende mate” aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

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

De initiatieflocatie is ook getoetst aan een goed woon- en leefklimaat. Via GCN kaarten van het RIVM is gekeken of de achtergrondwaarden stikstofdioxide en fijn stof duiden op een goed woon- en leefklimaat (zie figuur 4.1). Voor het jaar 2020 is de achtergrondconcentratie in het plangebied voor stikstofdioxide (NO₂) 18,9 g/m³ en voor fijn stof is dit 19,8 g/m³(PM₁₀) en 12,34 g/m³ (PM_{2,5}). De grenswaarden zijn in 2020 voor stikstofdioxide 40 g/m³ , voor PM₁₀ 40 g/m³ en voor PM_{2,5} 40 g/m³. Dit betekent dat de achtergrondconcentraties ver onder de normen blijven. Deze waarden duiden op een goed woon- en leefklimaat.



Conclusie

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling (de realisatie van één woning) valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (de realisatie van 1.500 woningen). De onderhavige ontwikkeling is dan ook niet in betekende mate van invloed op de omgeving. Dat betekent, dat een luchtkwaliteitonderzoek niet noodzakelijk is. Tevens heerst ter plaatse een goed woon- en leefklimaat. Voor wat betreft luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

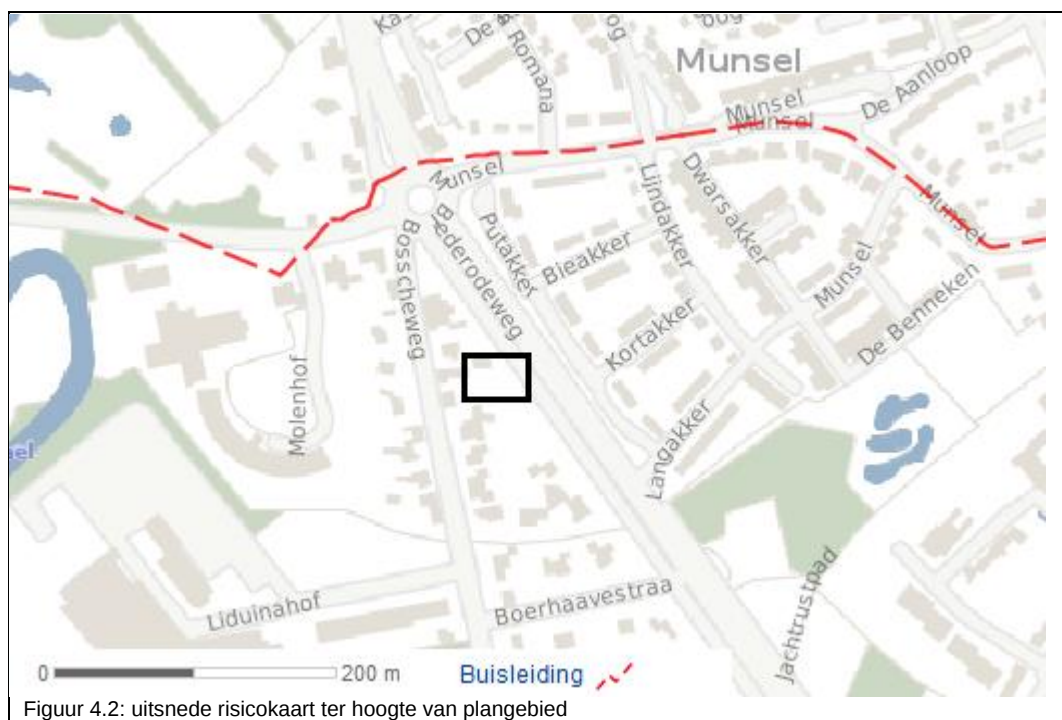
4.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico (dat aan activiteiten verbonden is) voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere LPG-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, vaarwegen) en buisleidingen (onder andere aardgas en brandbare vloeistoffen).

De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Structuurvisie buisleidingen, het Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid (meer personen toevoegen aan een gebied) kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken en onbeschermd) op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.



Toetsing initiatief

Uit een inventarisatie op basis van de risicokaart blijkt, dat het plangebied niet in de risicocontouren (invloedsgebieden, PAG en/of PR 10-6 contouren) van inrichtingen, of weg- of waterwegen ligt.

De woning ligt op ongeveer 1.200 meter van de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Eindhoven. De woning ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} . Het invloedsgebied voor het spoortracé bedraagt 995 meter op basis van transport toxische vloeistoffen.

Figuur 4.2 laat zien dat in de nabije omgeving een ondergrondse buisleiding ligt.

Het betreft de volgende leiding:

Naam	Beheerder	Diameter (inch)	Druk (bar)	100% letaliteit (m)	1% letaliteit (m)
A-527	Gasunie	42,01	66,2	190	490

De woning ligt niet binnen de plaatsgebonden risiccontouren 10^{-6} van de buisleiding. De woning ligt op 160 meter afstand wel in het invloedsgebied van hogedrukaardgasleiding A-527.

Als gevolg van het plan is er een toename van de personendichtheid ter plaatse van het plangebied. De locatie ligt binnen de 100% letaliteit van de hogedrukaardgasleiding A-527.

Omdat het plangebied ligt in het invloedsgebied van de hogedrukaardgasleiding is er een beperkte verantwoording van het groepsrisico nodig. Er moet ingegaan worden op: personendichtheid, zelfred-

zaamheid, bestrijdbaarheid, toetsing aan de oriënterende waarde en maatregelen ter beperking van het groepsrisico door de exploitant.

Verantwoording groepsrisico hoge druk aardgasleiding

Voor onderhavige ontwikkeling geldt dat door middel van de kwantitatieve risicoberekening aangetoond is dat het groepsrisico, niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. Er kan volstaan worden met een beperkte verantwoording.

Indien sprake is van een beperkte verantwoording dient de hoogte van het eventuele groepsrisico te worden bepaald. Daarnaast dienen mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een calamiteit en de mogelijkheden van personen die zich bevinden in het invloedsgebied van een hoge druk aardgasleiding om zich in veiligheid te brengen worden beschouwd.

Personendichtheid

Met het bestemmingsplan wordt één woning toegevoegd. De personendichtheid zal door dit plan toenemen.

Hoogte groepsrisico

Uit de Kwantitatieve risicoberekening aardgastransportleidingen¹³ volgt dat er het groepsrisico, niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Door dit bestemmingsplan zal de hoogte van het groepsrisico niet significant wijzigen, omdat de toename aan personendichtheid beperkt is, maximaal 2,4 personen.

Bestrijdbaarheid

Ten aanzien van de bestrijdbaarheid geldt dat het plangebied goed bereikbaar is voor hulpdiensten. De Brederodeweg is ontsluitingsweg, die tevens goed is ontsloten op de A2, zowel in noordelijke als zuidelijke richting.

Zelfredzaamheid

Binnen het plangebied zijn personen aanwezig die zelfredzaam zijn. Dit zal niet wijzigen. Daarnaast zijn er twee ontsluitingsroutes vanuit het plangebied van de risicobron af gericht. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid zijn daarmee goed te noemen.

Voor de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zal, conform artikel 12 lid 2 Bebv, advies gevraagd worden bij de Regionale brandweer.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid zorgt niet voor een belemmering van de voorgestane planontwikkeling.

¹³ RMB, 16 februari 2012

4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r.-wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009¹⁴. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

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

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

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

Drempelwaarden Lijst D

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

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer omvat, of;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000m² of meer.

In dit geval neemt het aantal woningen toe met één en blijft de ontwikkeling dus ruim onder de drempelwaarden, waardoor een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk is.

Natuurbeschermingswet

Naast het Besluit m.e.r. is de Natuurbeschermingswet van belang om te bepalen of een planMER noodzakelijk is. In de Natuurbeschermingswet is opgenomen dat wanneer significante effecten op Natura2000 gebieden niet zijn uit te sluiten een planMER in procedure dient te worden gebracht. Wanneer aangetoond kan worden dat er geen significante effecten zijn te verwachten is een planMER niet noodzakelijk. De effecten hebben met name betrekking op de depositie van stikstof ter plaatse

¹⁴ HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 (*Commissie tegen Nederland*)

van de Natura-2000 gebieden. De stikstofdepositie wordt veroorzaakt door onder andere uitlaatgas-
sen, veehouderijbedrijven en verwarmingsinstallaties. In paragraaf 4.2 (flora en fauna) is aangetoond
dat het plan geen negatieve gevolgen heeft op Natura-2000 gebieden.

Milieugevolgen

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

Conclusie

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

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemene opzet

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

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

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

De regels

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

De verbeelding

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

5.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' opgenomen.

5.3 Toelichting op de bestemmingen

Hieronder volgt een beknopte beschrijving van de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen'.

Tuin

De tuin is bedoeld voor erven, waterpartijen, parkeervoorzieningen en overige verhardingen. Ook zijn hier erkers, serres, luifels, balkons, e.d. toegestaan als voldaan wordt aan bepaalde maximale maten.

Wonen

Binnen deze bestemming is wonen toegestaan in combinatie met kamerbewoning en/of de uitoefening van een beroep aan huis. Na gebruik making van een afwijkingsbevoegdheid zijn ook bedrijven aan

huis, mantelzorg en bed & breakfast mogelijk. Tevens zijn de bij wonen behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven en parkeervoorzieningen toegestaan.

Het hoofdgebouw is alleen toegestaan in het op de verbeelding getekende bouwvlak. Hier mag maximaal 1 vrijstaande woning worden gebouwd met een maximale goothoogte van 6,5 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Bijbehorende bouwwerken zijn zowel binnen het bouwvlak als daarbuiten toegestaan. Vanwege de ligging van het hoofdgebouw achter op het perceel is de achtertuin gering van omvang. Daarom is besloten om aan de noordzijde bijbehorende bouwwerken toe te staan tot en (begrensd) vóór de voorgevellijn van het hoofdgebouw. Aan de zuidzijde geldt een minimale afstand van 1 meter achter de voorgevellijn.

Hiermee wordt aan de ene kant een stedenbouwkundig verantwoorde situatie geborgd en aan de andere kant behoudt de eigenaar voldoende ruimte om bijbehorende bouwwerken te bouwen.

5.4 Toelichting op de overige regels

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

Hoofdstuk 1. Inleidende regels

Begrippen

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

Wijze van meten

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

Hoofdstuk 3. Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

Deze bepaling bevat een algemene regeling ten aanzien van het overschrijden van het bouw- en bestemmingsvlak door ondergeschikte bouwdelen..

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan een omgevingsvergunning tot afwijken kan worden verleend. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om af te wijken van de regels die

gelden voor alle bestemmingen in het plan. Ook is een regeling opgenomen voor zend- en ontvang-en/of sirenemasten.

Algemene wijzigingsregels

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

Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

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

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

Slotregel

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

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Boxtel verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Boxtel besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Echter is met de ontwikkelende eigenaar van de gronden een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro, voordat het bestemmingsplan is vastgesteld. Ook zijn er geen redenen om nadere eisen te stellen dan wel het plan te faseren, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt. In de anterieure overeenkomst is het verhaal van kosten op afdoende wijze vastgelegd.

Financiële haalbaarheid

De ontwikkelaar beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd is er sprake van een positief saldo. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen.

De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart.

7.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan plan worden geïnformeerd. De reacties van deze instanties worden in dit plan verwerkt.

7.2 Procedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

7.3 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

Bijlage 1: Archeologisch onderzoek

Bijlage 2: Quicksan flora en fauna

Bijlage 3: Beknopte waterparagraaf

Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 6: Aeries berekening

Bijlage 7: Advies Archeologie

Bijlage 8: Documenten bij coördinatieprocedure

Regels

