

Bestemmingsplan 'Den Bergh'

Gemeente Boxtel

Vastgesteld



Bestemmingsplan 'Den Bergh'

Gemeente Boxtel

Vastgesteld

Rapportnummer: 211X04529.061046_1_4

Datum: 21 november 2011

Contactpersoon opdrachtgever: Woonstichting Sint Joseph
De heer K. Vink

Projectteam BRO: Ellen van den Oetelaar, Grietje Pepping

Concept: augustus 2010

Voorontwerp: -

Ontwerp: september 2011

Vaststelling: december 2011

Trefwoorden:

Bron foto kaft: Hollandse Hoogte (4)

Beknopte inhoud: -

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

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
2. BESTAANDE SITUATIE	7
3. PLANBESCHRIJVING	9
4. BELEIDSKADER	11
4.1 Rijksbeleid	11
4.2 Provinciaal beleid	12
4.3 Gemeentelijk beleid	15
5. RANDVOORWAARDEN	21
5.1 Inleiding	21
5.2 Geluid	21
5.3 Luchtkwaliteit	22
5.4 Externe veiligheid	23
5.5 Bodem	25
5.6 Water	26
5.7 Flora en fauna	32
5.8 Archeologische en cultuurhistorische waarden	37
5.9 Verkeer en parkeren	38
5.10 Bedrijven en milieuzonering	39
6. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGSPLANREGELING	43
6.1 Inleiding	43
6.2 Verbeelding	43
6.3 Bestemmingsplanregels	43
6.4 Regeling van de afzonderlijke bestemmingen	45

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	47
8. PROCEDURES	49
8.1 Inspraak	49
8.2 Overleg	49
8.3 Vaststellingsprocedure	50
8.4 Beroep	50
SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Beeldkwaliteitplan	
Bijlage 2: Akoestisch onderzoek	
Bijlage 3: Inventarisatie externe veiligheid	
Bijlage 4: Risicoberekening KEMA En Gasunie	
Bijlage 5: Bodemonderzoek	
Bijlage 6: Resultaten HNO-rekentool	
Bijlage 7: Vogelinventarisatie	
Bijlage 8: Mitigatieplan maart 2011	
Bijlage 9: Verkennend archeologisch onderzoek	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op de gronden aan de Achterberghstraat, nabij de kruising met de Bosscheweg in het noordelijke deel van Boxtel (gemeente Boxtel) waren in het verleden camping Den Bergh en een caravanbedrijf gesitueerd. In 2004 is de bedrijvigheid van de camping en het caravanbedrijf beëindigd. Woonstichting Sint Joseph heeft samen met een particulier de gronden in eigendom en zij zijn voornemens 26 woningen, te weten zes vrijstaande woningen, acht twee-onder-één-kapwoningen en 12 rijwoningen, te realiseren.

Doordat een woonfunctie op het perceel niet mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan, wordt deze ontwikkeling door middel van onderhavige partiële bestemmingsplanherziening planologisch en juridisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het noorden van Boxtel. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Achterberghstraat en aan de oostzijde door de percelen van de woningen aan de Bosscheweg. Zowel de west- als de noordzijde van het plangebied wordt begrensd door de percelen aan de Dommel. Het plangebied betreft de percelen die kadastraal bekend zijn als gemeente Boxtel, sectie M, nummers 2066, 2067, 2070, 2072, 2073, groot 9.270 m². De percelen 2067, 2070 en 2073 zijn voor onderhavige ontwikkeling in eigendom gekomen van de Woonstichting en de percelen 2066 en 2072 zijn particulier eigendom.

Op navolgende afbeelding is de globale ligging van het plangebied in groter verband weergegeven. Daarnaast is een gedetailleerde luchtfoto afgebeeld waarop de ligging van het plangebied in zijn nabije omgeving te zien is. De exacte begrenzing van het plangebied is ingetekend op de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Luchtfoto bestaande situatie plangebied (plangebied in rood kader, boven: globale ligging in groter verband, onder: gedetailleerde ligging in nabij omgeving)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment is het bestemmingsplan “Boxtel-Noord” van de gemeente Boxtel het vigerende bestemmingsplan voor het onderhavige plangebied. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 23 november 2010.

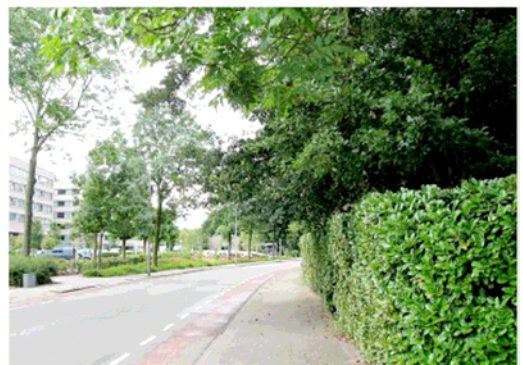
Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming ‘Groen-1’ met de functieaanduiding ‘kampeerterrein’. Met onderhavig bestemmingsplan zal het plangebied wijzigen van bestemming.

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met (separate) bijlagen waarin relevante onderzoeksresultaten zijn opgenomen en de resultaten van het (voor)overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een achttal hoofdstukken en enkele (separate) bijlagen. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat er sprake is van een logische volgorde in vraagstelling (wat, waarom, waar, hoe, etc.).

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'De bestaande situatie', dit gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en directe omgeving. In hoofdstuk 3 worden de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt op een rij gezet. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de voorgestane ontwikkeling in lijn is met dit beleid. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals externe veiligheid, luchtkwaliteit en water wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom de ontwikkeling die voorliggend bestemmingplan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 6 wordt de juridische planopzet toegelicht. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Hoofdstuk 7 geeft inzicht in de economische uitvoerbaarheid van het plan. In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan zal verslag worden gedaan van inspraak en (voor)overleg.



Impressie bestaande situatie van het plangebied en omgeving

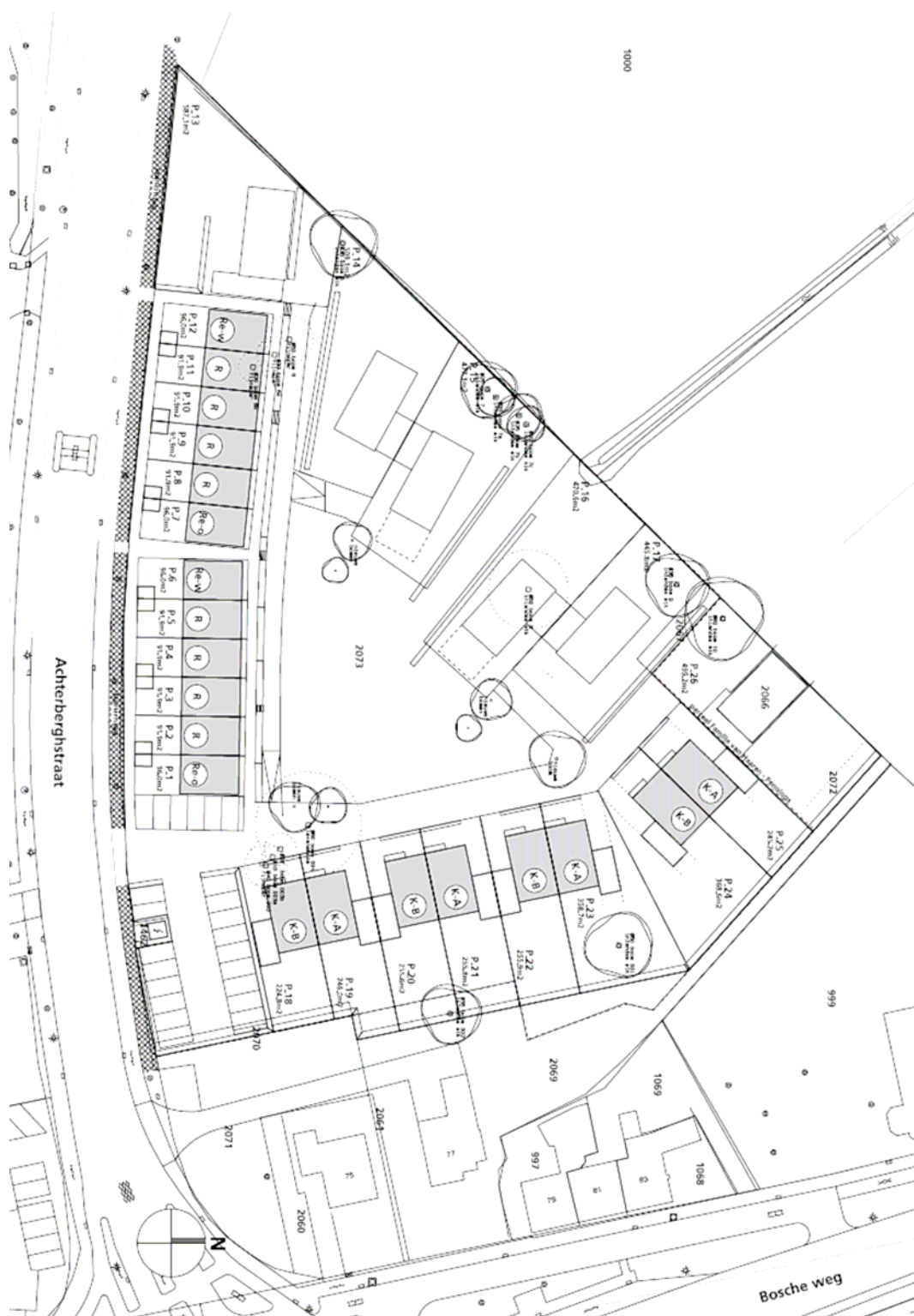
2. BESTAANDE SITUATIE

De gemeente Boxtel is gelegen ten zuiden van 's-Hertogenbosch. De gemeente heeft een hoofdkern (Boxtel), twee nevenkernen (Liempde en Lennisheuvel) en een reeks gehuchten. Boxtel is de hoofdkern en kan worden gekarakteriseerd als een groot dorp, met wat stedelijke karaktertrekken. Verschillende lijnen bepalen de dominante noord-zuid-oriëntatie in de ruimtelijke structuur. Ten eerste is er van oudsher de Dommel aanwezig die globaal van zuid naar noord loopt. Later is de landweg 's-Hertogenbosch – Eindhoven ontwikkeld, daarna de spoorlijn en ten slotte de rijksweg A2.

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 de Dommel een voorname rol speelt.

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Achterberghstraat, een gebiedsontsluitingsweg. De Bosscheweg die ten oosten van het plangebied ligt, heeft een stroomfunctie voor Boxtel. Ten oosten van het plangebied, aan de Bosscheweg zijn enkele vrijstaande woningen en rijwoningen gesitueerd. Daarnaast zijn er aan de Bosscheweg enkele kantoorpanden gesitueerd. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich 'Molenweide', een verzorgings- en verpleegtehuis, daarnaast zijn daar enkele woningen en kantoorpanden gesitueerd. Ten noorden van het plangebied, op enige afstand van het gebied, loopt de Dommel. Daardoor is het terrein direct ten noorden van het plangebied ingericht als natuur.

Het plangebied bestaat uit een campingterrein dat sinds enige tijd niet meer in gebruik is. Op het terrein liggen meerdere grasvelden, een bosgedeelte en een gedeelte met afgeschermd kampeerplaatsen in een soort van "boskamers". De toegang tot het perceel bevindt zich in de zuidoostelijke hoek van het terrein en vindt dus via de Achterberghstraat plaats. In de noordoostelijke rand van het terrein en centraal op het terrein zijn gebouwen gesitueerd, bestaande uit één laag met kap. Deze gebouwen waren ten behoeve van de camping.



Impressie bouwplan

3. PLANBESCHRIJVING

Het bouwplan betreft de realisatie van 26 woningen. Dit zijn zes vrijstaande woningen, acht twee-onder-één-kapwoningen en 12 aaneengebouwde woningen.

De vrijstaande woningen zijn gesitueerd aan de noordwestzijde van het plangebied. De woningen bestaan uit twee lagen met een kap en hebben een goothoogte van circa 6 meter en een bouwhoogte van circa 10 meter. De woningen hebben een eigen inrit waardoor parkeren op eigen terrein plaats kan vinden.

De twee-onder-één-kapwoningen zijn gelegen aan de noordoostzijde van het plangebied en zijn voorzien van een garage met eigen inrit. Ook hier vindt parkeren zodoende op eigen terrein plaats. Deze woningen hebben een goothoogte van circa 6 meter en een bouwhoogte van circa 10 meter.

De aaneengebouwde woningen zijn gesitueerd aan de zuidzijde van het plangebied. De achtertuinten van deze woningen zijn gelegen aan de kant van de Achterberghstraat. De woningen hebben een goothoogte van circa 6 meter en een bouwhoogte van circa 10 meter.

Centraal in het plangebied wordt groen gerealiseerd met bijbehorende voorzieningen. Daarbij wordt rekening gehouden met de ligging van het plangebied op de overgang naar het Dommeldal. Zo wordt tussen twee van de vrijstaande woningen een doorsteek gemaakt naar dit Dommeldal. De ontsluiting van het gebied vindt plaats via één toegangsweg in de zuidoostelijke hoek van het terrein, aan de Achterberghstraat. Direct grenzend aan deze toegangsweg en de Achterberghstraat worden parkeerplaatsen gerealiseerd.

Voor het plangebied is een beeldkwaliteitplan opgesteld.¹ Dit beeldkwaliteitplan dient als inspiratiekader voor de te ontwikkelen woningen. Het beeldkwaliteitplan is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

¹ Den Bergh te Boxel Beeldkwaliteitplan. DSA stedenbouw architectuur, 1 juni 2011.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte²

Algemene uitgangspunten van de Nota Ruimte zijn: ontwikkelingsplanologie, decentralisatie, deregulering en uitvoeringsgerichtheid. Ook de internationale context is van belang.

Centraal element in het rijksbeleid is dat de maatschappij zich ontwikkelt tot een netwerksamenleving en een netwerkeconomie. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en
- borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het Rijk sprake als elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

Het ruimtelijk beleid moet ervoor zorgen dat de verhouding tussen bouwen in stedelijke gebieden en in landelijke gebieden in balans blijft. Een precieze invulling van deze balans kan volgens het rijk het beste plaatsvinden door de provincie, de gemeenten hebben het voortouw bij het bepalen van het precieze aantal woningen. Bundeling van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) staat voorop, echter geconstateerd wordt dat er zowel vraag is naar centrumstedelijke milieus, groenstedelijke milieus en naar meer ruimte in en om de woning. Voorkomen moet daarnaast worden dat de landelijke gebieden leeglopen doordat te beperkte ontwikkelingsruimte wordt geboden.

² Conform het overgangsrecht Wro wordt de Nota Ruimte aangemerkt als structuurvisie als bedoeld in de Wro.

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt, betreft een inbreiding in de bebouwde kom van Boxtel. De bouw van woningen op een onbebouwde locatie binnen de kern sluit aan op het beleid van het rijk van krachtige steden en is zodoende passend binnen het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

De provincie Noord-Brabant heeft nieuw provinciaal beleid opgesteld. Op 1 juni 2010 is de Verordening Ruimte fase 1 in werking getreden. Daarmee is de Paraplunota (met alle bijbehorende beleidsdocumenten) ingetrokken. De Verordening Ruimte fase 2 is op 17 december 2010 vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking getreden. De nieuwe Structuurvisie ruimtelijke ordening is op 1 oktober 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 januari 2011 in werking getreden. Hierna wordt ingegaan op de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening Ruimte fase 1 en 2.

Structuurvisie ruimtelijke ordening

De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

De provincie streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur- en landschapsontwikkeling, 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.

Voor de ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, speelt het belang van concentratie van verstedelijking een rol.

Concentratie van verstedelijking

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul.

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

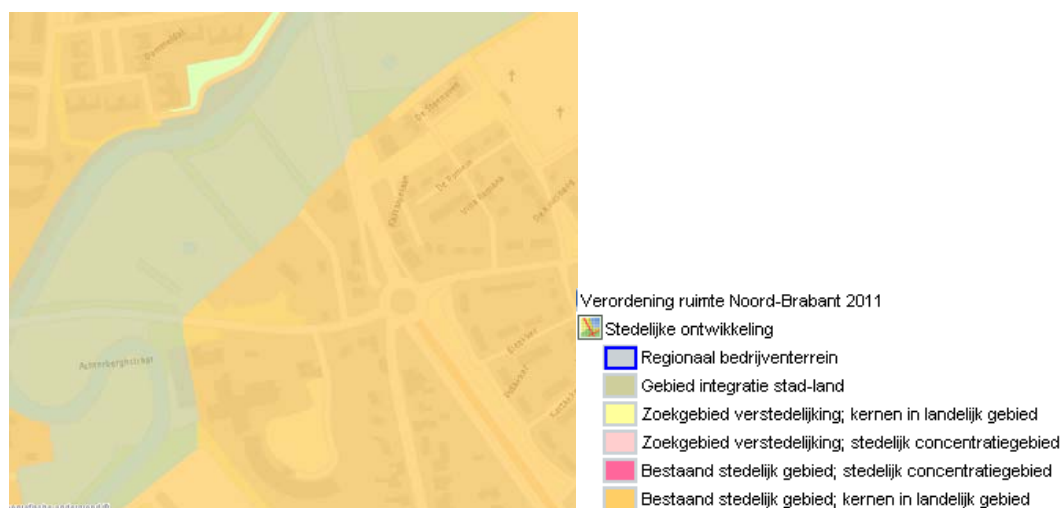
De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden 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.

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, betreft de realisatie van 26 woningen op een grotendeels onbebouwd 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.



Uitsnede kaart Stedelijke ontwikkeling Verordening Ruimte

Verordening Ruimte

In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De Verordening bevat regels voor:

- Regionaal perspectief voor wonen en werken;
- Ruimte-voor-ruimteregeling;
- GHS-natuur/EHS;

- Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- Grond- en oppervlaktewatersysteem;
- Land- en tuinbouw (integrale zonering, glas, TOV).

Doorwerking plangebied

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 voorgestane ontwikkeling is zodoende in overeenstemming met het provinciale beleid.

4.3 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 structuurvisie 'Verfrissend Boxtel' neemt de kans waar om Boxtel in meer brede zin te beleven, én buiten én binnen. Boxtel wordt als het ware buitenste binnen gekeerd. Boxtel en Het Groene Woud worden onmiskenbaar aan elkaar gekoppeld, het wonen en werken kunnen daar direct van profiteren. Ondanks de wenselijke verschillen tussen de bebouwde kom en het buitengebied, wordt juist ook gezocht naar de overeenkomsten. Een kwalitatief Centrum is de voorwaarde om Boxtel aan Het Groene Woud te verknopen door uitnodigende, veilige en comfortabele verbindingen te realiseren. Aan die verbindingen liggen de bestaande en nieuw te maken parels van Boxtel, zoals; een beter toegankelijke Dommel, een prachtig dorpspark Stapelen, een gezellige autoluwe Markt, een dynamisch stationsgebied, een duurzaam woongebied Groene Poort, een vitaal Ladonk en Daasdonk, en goede parkeervoorzieningen. De nieuwe structuurvisie wil werk met werk maken. Boxtel wordt niet omgeploegd, maar de bestaande sterke kanten worden benut. Het bouwt voort op een sterk merk en het 'verfrist' een ingeslagen weg.

De woonkwaliteit vormt de basis voor Boxtel 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 (forensen). Boxtel heeft een uitstekende ligging en ontsluiting op nationaal niveau. Boxtel is een niche tussen stad en dorp; dat geeft intimiteit en maat en schaal aan woningen en voorzieningen, die past bij Boxtel en door bewoners als prettig wordt ervaren.

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 gespreide zorgvoorzieningen. De woningvraag in Boxtel leidt niet tot groot-schalige uitbreidingen, maar eerder tot 'afronden' (met kleinschalige uitbreidingen) en 'inbreiden' / herstructureren.

De Gordel bestaat uit de wijken tussen de Poorten en het Centrum. In de deelgebieden die de Gordel maken wordt de Dommel nog beter zichtbaar gemaakt en wordt het "Groen in de wijken, gericht op het wonen" expliciet gemaakt door middel van een Groenstructuurplan. Met als nieuwe onderlegger het nog af te ronden Woonwensenonderzoek, en een confrontatie daarvan met de bestaande woonkwaliteiten van Boxtel, wordt een 'woonmilieukaart' (categoriseringsplan) voor Boxtel geproduceerd. Onderdeel daarvan is een logische spreiding van (zorg)voorzieningen. Uitgangspunt daarbij is dat iedere wijk voorzien is van een basisschool en een 'ontmoetingsplaats'. Omdat gekozen is voor "Selissen" als uitbreidingslocatie is er geen Noordelijke randweg nodig. Eventuele toename van verkeer kan opgelost worden binnen de bestaande infrastructuur.

Prioriteit in relatie tot de inzet van geld, tijd en capaciteit hebben:

- investeringen in groen in de wijken, alsmede in het zichtbaar maken van de Dommel;
- in elke wijk een school;
- een wijkgericht / gebiedsgericht programma per wijk vanuit het nog nader – met partners – vorm te geven beleid op het vlak van wonen-welzijn-zorg; hier worden specifieke investeringsprogramma's aan gekoppeld;
- diverse projecten binnen de vastgestelde wijkontwikkelingsplannen.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is gelegen binnen het deelgebied Gordel. Dit betekent dat wordt gestreefd naar beheer van waardevol groen in stedelijk gebied (groen langs de Dommel. Dit zijn groene gebieden in en bij het stedelijk gebied die van belang zijn voor de ruimtelijke geleiding tussen de verschillende stedelijke fragmenten. Gestreefd wordt naar beheer en versterking van natuurlijke en landschappelijke waarden en verbetering van de gebruiksmogelijkheden voor de bewoners van het stedelijk gebied. Met de voorgestane invulling van het plangebied wordt aan dit streven voldaan. Daarbij wordt ook voldaan aan de opgave om tot een gevarieerd en gedifferentieerd woningaanbod te komen. Het plangebied betreft een inbreidingslocatie waardoor er sprake is van 'afronding'.

Woonvisie 2010 –2014 gemeente Boxtel

In de Woonvisie 2010-2014³ presenteert de gemeente Boxtel haar woonbeleid tot en met 2014. De Woonvisie geeft de richting aan waarop de gemeente het wonen in Boxtel verder vorm wil geven. Bij de totstandkoming van deze nieuwe Woonvisie zijn de woonpartners van de gemeente betrokken.

³ In januari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Boxtel.

De Woonvisie geeft een ombuiging voor de komende vier jaren aan. De Woonvisie laat niet het uiteindelijke eindplaatje zien. Wel wordt een beleidslijn ingezet om de ombuiging mogelijk te maken. Het is hierbij niet mogelijk ver vooruit te kijken en definitief aan te geven wat de gemeente Boxtel in de toekomst wil bereiken. Diverse maatschappelijke ontwikkelingen kunnen van invloed zijn op de woonwens. Ontwikkelingen die zich op langere termijn voordoen maar ook ontwikkelingen die op (zeer) korte termijn ontstaan. Bij dit laatste kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de kredietcrisis.

De Woonvisie is gebaseerd op een aantal uitgangspunten. De belangrijkste zijn:

1. binnen een gedifferentieerd aanbod voldoende woningen in de nieuwbouw voor starters en senioren in koop- en huursector gebouwd;
2. 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;
3. bouwen van uitsluitend nog levensloopbestendige' woningen met een hoog duurzaamheid-gehalte staat hoog op de agenda;
4. een bestaande woningvoorraad verwezenlijken, die zoveel mogelijk voldoet aan eisen van duurzaamheid, veiligheid en het langer zelfstandig kunnen wonen;
5. aandacht voor een veilige en leefbare woonomgeving;
6. een duurzaam en gestructureerd overleg met marktpartijen en belangenorganisaties plaats laten vinden om te komen tot een goed woonbeleid.

Uitgangspunten Nieuwbouwprogramma kwantitatief

Opgenomen in woningbouwprogrammering realisatie 2010:	182
Geprogrammeerd vanaf 2011:	600
Opgave 2010-2020 (exclusief planuitval):	950
Opgave 2020-2030:	500

Het in 2010-2011 gerealiseerde programma wordt gezien als een inhaalvraag vanuit het verleden (2007-2008-2009). In totaal is er tot 2020 een opgave van 950 woningen, waarvan er 600 woningen zijn belegd in lopende plannen. Dat betekent dat er voor de periode tot 2020 nog ruimte is voor 350 woningen (rekening houdend met planuitval zal er ruimer geprogrammeerd moeten worden). Concreet betekent dit dat er tot 2030 nog ruimte gevonden moet worden voor 850 woningen (350 tot 2020, 500 in de periode 2020-2030).

Een aantal op dit moment 'beschikbare' studiegebieden voor (in potentie) woningbouw is op strategische locaties binnen wijken of rondom het centrum gelegen. Het betreft hier met name 'transformatielocaties', locaties waar al bebouwing staat, maar die vervangen wordt door woningbouw. Op dit type locatie zullen tot 2020 nog ongeveer 150 extra woningen worden geprogrammeerd, gezien de woonwen-

sen zoals ze in het woonwensenonderzoek zijn geanalyseerd. Voor de periode 2020-2030 is er nog eens sprake van 300 woningen op transformatielocaties. Het totale 'transformatieprogramma' voor de komende 20 jaar omvat dus 450 woningen, bovenop de al geprogrammeerde locaties in het woningbouwprogramma op korte termijn.

Voor meer extensieve (vaak groene) woonmilieus is tot 2020 nog een programma van ongeveer 200 woningen beschikbaar. Ook kan hier (gefaseerd) een gedeelte van het programma tot 2030 worden gerealiseerd, waarmee een grotere locatie kan ontstaan van op termijn 300 a 400 woningen (dus 200 woningen in de periode 2020-2030).

Uitgangspunten Nieuwbouwprogramma kwalitatief

- Aandacht voor de kleinere kernen
Bijzondere aandacht verdient de woningbouw in de kernen Liempde en Lennisheuvel. De leefbaarheid in deze kernen staat onder druk. Voorkomen moet worden dat starters en senioren uit deze kernen (moeten) vertrekken omdat zij geen passende woning kunnen vinden. Dit vraagt een meer op de lokale situatie toegesneden oplossingen. Voor Lennisheuvel geldt dat men meer gebaat is bij een geleidelijke bouwstroom van 'kleine plukjes' dan bij één of enkele grotere projecten.
- Bouwen voor hoger opgeleiden
Met de komst van het Rabo-Datacenter zullen meer werknemers elke dag richting Boxtel reizen. Een gedeelte van deze groep werknemers zal zich binnen Boxtel willen vestigen. Voor deze mensen ligt er daarom een volkshuisvestingstaak voor de gemeente Boxtel. Een extra vraag bovenop de behoefte die er al is. Deze doelgroep zal daarnaast mogelijk een belangrijke functie kunnen krijgen binnen het Boxtelse verenigingsleven. Reden te meer om voor deze doelgroep gepaste woningen te bouwen.

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt betreft de bouw van 26 woningen, te weten 2 x 6 rijwoningen in de koop, 8 twee-onder-één-kapwoningen in de koop en 6 vrijstaande woningen in de koop. In de Woonvisie is aangegeven dat er tot 2015 ruimte is voor de bouw van 930 woningen. De ontwikkeling is wat dat betreft in lijn met de Woonvisie. De voorgestane woningdifferentiatie is echter niet geheel in lijn met het gemeentelijk beleid; er is sprake van een surplus van middeldure en dure koopwoningen in het plan Den Bergh. Er zijn nadere afspraken gemaakt tussen Woonstichting Sint Joseph en de gemeente Boxtel over de compensatie daarvan. In de projecten Ursula en Brabant is een surplus aan sociale woningbouw aanwezig, dat door de gemeente wordt beschouwd als compensatie voor het gemis aan dit soort woningen in het plan Den Bergh. Dit wil zeggen dat Woonstichting Sint Joseph voldoende tegemoet komt aan de eisen

voor sociale woningbouw zoals ze zijn opgenomen in het contract 'Samen wonen, samen leven' en dat er geen verdere afspraken hoeven te worden gemaakt over compensatie van de dure en middeldure koopwoningen zoals ze zijn gepland in het plangebied Den Bergh. Daarmee wordt aan de richtlijnen uit de Woonvisie voldaan. Er wordt een zo duurzaam mogelijke ontwikkeling van de gebouwen nagestreefd. Het gebied zal ontwikkeld worden volgens de 'Maatlat duurzame woningbouw 2009'. De ambitie is om een hogere GPR score te behalen dan de gemeentelijke eis van 7,5. De woningen worden voorzien van energiebesparende maatregelen waardoor wordt voldaan aan de EPC-norm van 0,6. Bij het bouw- en ontwikkelingstraject wordt gebouwd volgens het principe van de Trias Energetica. Concreet betekent dit dat een duurzaam casco wordt gerealiseerd voordat de woning wordt geoptimaliseerd met installaties. Daarnaast zal er naar gestreefd worden om zo veel mogelijk te voldoen aan de eisen die vanuit Woonkeur aan de woningen gesteld worden.

Boxtel 2020, duurzaam en dynamisch centrum in het Groene Woud

In deze nieuwe strategische visie (29 juni 2009) is aangegeven in welke richting Boxtel zich in de periode 2010-2020 verder wil ontwikkelen. Aan deze visie is een intensief proces van praten met en luisteren naar inwoners en organisaties uit Boxtel voorafgegaan. De rode draden die hier uit zijn voortgekomen, zijn in deze visie verwerkt.

De strategische visie is verwoord in zes ambities. De zes ambities zijn ook niet echt verrassend, schrijft de gemeente in het document, omdat ze al een aantal jaren geleden in gang gezet zijn. Dat is ook begrijpelijk: de gemeente Boxtel ontwikkelt zich verder en "begint niet opnieuw". De ambities zijn ondersteund in de vele gesprekken die hebben plaatsgevonden en ze moeten worden voortgezet, zo mogelijk nog met meer kracht dan tot nu toe.

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

Binnen de gemeente Boxtel is er recent een leefbaarheidsonderzoek gehouden. De resultaten daarvan laten zien dat 73% van de inwoners het wonen en leven in Boxtel goed tot uitstekend vindt. Dit is een stijging van 4% ten opzichte van een soort-

gelijke peiling 5 jaar geleden. Ook in de gesprekken die in het kader van de strategische visie gevoerd zijn, geven mensen aan Boxtel een prima woongemeente te vinden. Maar ook in Boxtel is de situatie niet probleemloos: in het leefbaarheidonderzoek wordt een toename van gevoelens van eenzaamheid geconstateerd en worden verkeersveiligheid, criminaliteit, parkeerproblemen, het schoonhouden van Boxtel of eigen wijk en de kwaliteit van het openbaar vervoer het vaakst als problematisch genoemd.

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

Doorwerking plangebied

Met de genoemde aantallen woningen en de kwaliteiten voor de locaties, biedt dit beleidskader volop beleidsruimte voor het project van het bouwen van de woningen.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk worden de verschillende voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten behandeld.

5.2 Geluid

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

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

Een aantal straten in de omgeving van het plangebied heeft een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur. De onderzoekszones van deze wegen overlappen het plangebied. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï is dan ook noodzakelijk.

Een akoestisch onderzoek⁴ heeft plaatsgevonden. Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

Conclusie

In het kader van de Wet geluidhinder wordt vanwege wegverkeerslawaaï de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De gevelbelasting vanwege de Achterberghstraat bedraagt maximaal 53 dB en vanwege de Bosscheweg maximaal 51 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Het treffen van maatregelen om de gevelbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB door middel van schermmaatregelen stuiten op landschappelijke en financiële bezwaren. Bronmaatregelen in de vorm van het verlagen van de verkeersintensiteit zijn praktisch niet realistisch omdat de Achterberghstraat en Bossche-

⁴ Akoestisch onderzoek bestemmingsplan ‘Camping Den Bergh’ Achterberghstraat te Boxtel (projectnr. M10 197.401.1). K+, 4 april 2011.

weg/Brederodeweg deel uitmaken van het hoofdwegennet. Bronmaatregelen in de vorm van geluidarm asfalt zouden kunnen worden overwogen. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat met een dergelijke voorziening (geluidarm asfalt type dunne deklaag b) de gevelbelasting zou kunnen worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB of lager. Deze maatregel stuit door de kosten ervan echter op overwegende bezwaren van financiële aard. Bij de gemeente Boxtel is dan ook een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde ingediend. Het ontwerpbesluit tot vaststelling van deze hogere waarde is gelijktijdig met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Vervolgens is het besluit hogere grenswaarde 15 november 2011 genomen door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Boxtel.

5.3 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. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit “niet in betekenende mate” aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

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

Conclusie

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen. De onderhavige ontwikkeling is niet in betekende mate van invloed op de omgeving. Dat betekent, dat een luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk is en er voor wat betreft luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling.

5.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁵ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.).

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁶.

⁵ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

⁶ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Doorwerking plangebied

Woningen zijn kwetsbare objecten waardoor getoetst is aan het Bevi en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Risicovolle bedrijven

Volgens de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant zijn in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd die gevaarlijke stoffen transporteren of opslaan. Het dichtstbijzijnde risicovolle bedrijf is een LPG-tankstation aan Baanderherenweg 7. Dit bedrijf ligt op een afstand van circa 370 meter van het plangebied. Het plangebied ligt daardoor niet binnen de plaatsgebonden risicocontour of het invloedsgebied van het bedrijf. Het aspect risicovolle bedrijven zorgt dan ook niet voor belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

Transport gevaarlijke stoffen

Er bevinden zich transportroutes van gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied. Dit betreft de Rijksweg A2 en de spoorlijn tussen Eindhoven en 's-Hertogenbosch. De A2 is op een afstand van circa 950 meter van het plangebied gelegen, de afstand tussen de spoorlijn en het plangebied is circa 1.000 meter. Het plangebied ligt daardoor niet binnen de plaatsgebonden risicocontouren of de invloedsgebieden van de transportroutes.

De bevoorrading van het LPG-tankstation aan de Baanderherenweg, enkele tientallen tankwagens per jaar, vindt plaats over de Bosscheweg. Uit een inventarisatie naar vervoer van gevaarlijke stoffen over de wegen in gemeente Boxtel⁷ is gebleken dat er geen 10^{-6} contour voor het plaatsgebonden risico aanwezig is. Dit levert dan ook geen belemmeringen op voor de voorgestane ontwikkeling. Daarnaast blijkt uit de onderzoeksresultaten dat er in de bestaande situatie sprake is van een sterke onderschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico. De voorgestane ontwikkeling betreft de realisatie van 26 woningen. Hierdoor vinden er slechts minimale wijzigingen plaats voor wat betreft het groepsrisico en zijn er wat dat betreft dan ook geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

Leidingen

Aangrenzend aan en gedeeltelijk in het plangebied ligt een 12 inch- 40 bar regionale aardgastransportleiding van Gasunie.

⁷ Inventarisatie externe veiligheidsrisico's vervoer gevaarlijke stoffen over de wegen in gemeente Boxtel (kenmerk 74000351). RMB, 7 mei 2007.

De PR 10^{-6} contour van de leiding ligt op 0 meter van de leiding. Daarmee legt het plaatsgebonden risico geen beperkingen op aan de ontwikkeling van het plangebied. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de leiding. Zodoende is er door KEMA en Gasunie een berekening van het groepsrisico uitgevoerd.⁸ Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

Voor de leiding is het groepsrisico berekend voor die kilometer die in de nieuwe situatie het hoogste groepsrisico oplevert (worstcase segment). Een overschrijdingsfactor kleiner dan één geeft aan dat de FN-curve onder de oriëntatiewaarde blijft. Bij een waarde van één zal de FN-curve de oriëntatiewaarde raken. Bij een waarde groter dan één wordt de oriëntatiewaarde overschreden. De overschrijdingsfactor in de bestaande situatie is 0,07 en in de nieuwe situatie 0,08. Dit betekent dat de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. Er is sprake van een (zeer geringe) toename van het groepsrisico, maar omdat de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden is er geen verantwoordingsplicht. Voor wat betreft het groepsrisico van de buisleiding is er dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

Naast het bovenstaande dient er rekening te worden gehouden met de belemmerde strook van de leiding. De belemmerde strook is de strook die Gasunie nodig heeft voor het veilig bedrijven van de leiding. Tevens is deze strook ook nodig voor inspectie- en onderhoudsdoeleinden. Voor de leiding binnen het plangebied van onderhavig bestemmingsplan geldt een belemmerde strook van 4 meter ter weerszijden van de leiding. Deze strook zal op de verbeelding opgenomen worden en er zal een dubbelbestemming ter bescherming van de leiding opgenomen worden in de regels.

Conclusie

Voor wat betreft externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

5.5 Bodem

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Er heeft dan ook een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden.⁹ Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

⁸ Risicoberekening gastransportleiding Z-544-01-KR-001 t/m 005. KEMA en Gasunie, 29 juni 2010.

⁹ Verkennend NEN-bodemonderzoek Locatie aan de Bosscheweg 77 te Boxtel (opdrachtnr. MB-7347). Inpijn-Blokpoel ingenieursbureau, 31 juli 2008.

Conclusie

Het geheel aan onderzoeksresultaten (o.a. veldwaarnemingen, aanvullende historische informatie en analyseresultaten getoetst aan het desbetreffende kader) geeft aanleiding de gestelde hypothese (grootschalig onverdachte locatie) te verwerpen. De bovengrond van het oostelijke terreingedeelte is licht verontreinigd met PAK. De bovengrond van het westelijke terreingedeelte is licht verontreinigd met kwik. De ondergrond ter plaatse van het gehele terrein is niet verontreinigd met de onderzochte parameters. Het grondwater ter plaatse van het terrein is licht verontreinigd met barium.

Het criterium voor nader onderzoek wordt voor de genoemde parameters echter niet overschreden, nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. De gevolgde onderzoeksopzet wordt derhalve als adequaat beoordeeld.

Resumerend kan bij beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten gesteld worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering vormt voor de geplande transactie en de opvolgende woningbouw.

5.6 Water

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. In de 20^e eeuw is, doordat er te weinig rekening is gehouden met het waterbelang, veel ruimte aan het water onttrokken en veel afvalwater direct geloosd op oppervlaktewater. Om de toekomst van Nederland veilig te stellen is het nodig om te anticiperen op klimaatsveranderingen en bij de ruimtelijke planvorming goed rekening te houden met water. De waterbeheerder heeft de taak, kennis en kunde om daar zorg voor te dragen. Daarom is het belangrijk om hem vroegtijdig te betrekken bij de planvorming.

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 wettelijk vastgelegd.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant, het Waterplan van de gemeente Boxtel, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

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

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

Waterschap de Dommel

Waterschap De Dommel is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de gemeente Boxtel. In het Waterbeheersplan 2010-2015 'krachtig water 2010-2015' heeft het waterschap de beleidsdoelen voor deze periode vastgelegd.

Specifiek voor ruimtelijke ontwikkelingen heeft het waterschap een beleidsnota Uitgangspunten Watertoets opgesteld. De volgende uitgangspunten zijn in deze nota benoemd. Ten aanzien van dit nieuwbouwplan in relatie tot duurzaam omgaan met water zijn de volgende beleidsuitgangspunten van het waterschap De Dommel van toepassing:

- gescheiden houden van het vuil water en het schoon hemelwater: Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater dient te worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen; 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer';
- hydrologisch Neutraal bouwen: Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden;
- water als kans: De belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen. In de beoogde situatie maakt het water een integraal onderdeel uit van de leefomgeving;
- meervoudig ruimtegebruik: Omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters door de ruimtevraag van water beperkt worden;
- voorkomen van vervuiling: Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden;
- 'wateroverlastvrij bestemmen'; ontwikkelingen dienen bij voorkeur te geschieden op plekken die qua ligging 'hoog en droog' genoeg liggen.

Waterplan Boxtel

Samen met de gemeente Sint-Michielsgestel en Waterschap De Dommel heeft de gemeente Boxtel het Waterplan 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. Het Waterplan is een raamwerk voor alle watermaatregelen.

Bij het vaststellen van het toekomstperspectief voor een duurzaam watersysteem in Boxtel is een onderscheid gemaakt in vijf thema's:

- veiligheid;
- water;
- schoon;
- water als waarde;
- samenwerking/ communicatie.

Bovenstaand beleid betekent onder andere dat er 'hydrologisch neutraal' moet worden gebouwd, conform de uitgangspunten 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' van het waterschap. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verharding valt, in principe niet versneld mag worden afgevoerd. Er zal moeten worden gezocht naar vormen van hergebruik, vasthouden of bergen van hemelwater. Vermenging van vuil en schoon (hemel-)water wordt niet wenselijk geacht.

Samenwerking met de waterbeheerder

De waterparagraaf is in het kader van de watertoets door de gemeente Boxtel voorgelegd aan het Waterschap de Dommel. Het waterschap heeft per mail (d.d. 15 juli 2011) gereageerd met het verzoek tot één tekstuele wijziging. Deze wijziging is doorgevoerd waarmee het waterschap akkoord is met voorliggende waterparagraaf.

Kenmerken watersysteem (huidige situatie)

Het plangebied is gelegen in het noorden van de bebouwde kom van Boxtel. Aan de noord- en westzijde van het plangebied loopt de rivier de Dommel.

Waterveiligheid/wateroverlast

Het plangebied is gelegen nabij de Dommel. Deze regionale rivier is grotendeels onbedijkt, zo ook op deze locatie. Benedenstrooms van Boxtel (Sint-Michielsgestel – Den Bosch) is de Dommel wel grotendeels voorzien van kaden. Vlak ten noorden van het plangebied is een scherpe overgang tussen hoog (droog) en laag (nat) gebied te herkennen.

Bodem en grondwater

Uit het verkennend bodemonderzoek¹⁰ is op te maken dat tot een diepte van 3,2 m – mv de bodem bestaat uit zeer fijn tot matig fijn zand. Het in geohydrologisch opzicht matig doorlatende afdekkende pakket strekt zich uit tot circa 30 meter diepte. Hieronder is sprake van een eerste watervoerend pakket, met name opgebouwd uit grove zanden. De gegeven grondwaterstand is gemeten in de zomerperiode. Er mag vanuit worden gegaan dat dit overeenkomt met de Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG). De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand is bepaald aan de hand

¹⁰ Verkennend NEN-bodemonderzoek Locatie aan de Bosscheweg 77 te Boxtel (opdrachtnr. MB-7347). Inpijn-Blokpoel ingenieursbureau, 31 juli 2008.

van een schatting (op basis van de digitale wateratlas). De GHG ter plaatse is 1,20 tot 1,60 meter onder maaiveld gelegen. Het plangebied is gelegen in een gebied waar kwel voorkomt.

Oppervlaktewater

De Dommel stroomt circa 110 meter ten noorden van de planlocatie. Het plangebied ligt deels binnen een keurbeschermingsgebied. Voor het bepalen van deze gebieden baseert het waterschap zich op de provinciale beleidskaarten (provinciale Verordening Ruimte). In de provinciale Verordening Ruimte is de EHS op deze locatie verwijderd. In dit geval blijft de noodzaak tot het aanvragen van een watervergunning wel aanwezig.

Riolering

In de gemeente Boxtel wordt afvalwater en hemelwater in de meeste gebieden gemengd via de riolering afgevoerd. Dit wordt aangeduid als een gemengd stelsel.

Water in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen

Waterveiligheid/wateroverlast

Gezien de ligging nabij de Dommel dient beoordeeld te worden of de locatie onder invloed van hoge waterstanden op de Dommel kan inunderen. Het plangebied is net als bebouwde gebieden in de nabijheid van de Dommel enigszins hoger gelegen dan het Dommeldal. De overgang van hoog naar laag is duidelijk te herkennen ten noorden van het plangebied. De locatie ligt hoog en droog genoeg voor stedelijke ontwikkeling.

Toename verhard oppervlak

In de huidige situatie is het plangebied grotendeels onverhard (op enkele bebouwingselementen na, circa 200 m²) en bestaat uit groen (bomen, gras). De nieuwe ontwikkeling bestaat uit de bouw van in totaal 26 woningen en noodzakelijke verhardingen. Het beoogd verhard oppervlak is als volgt in te delen:

- Nieuw dakoppervlak: circa 1850 m²
- Nieuw verhard oppervlak openbaar terrein circa 1500 m²*
- Nieuw verhard oppervlak op de percelen circa 750 m²

** Aangezien dit halfverharding betreft wordt dit in meegewogen als zijnde 750 m² nieuwe verhardingen. Voor een deel gedraagt dit verhardingstype zich doorlatend.*

Benodigde bergingscapaciteit

Om de toename van het verharde oppervlak te compenseren dient het hemelwater in het plangebied geborgen te worden. Met behulp van de Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO)-tool van het waterschap is het initiatief doorgerekend.

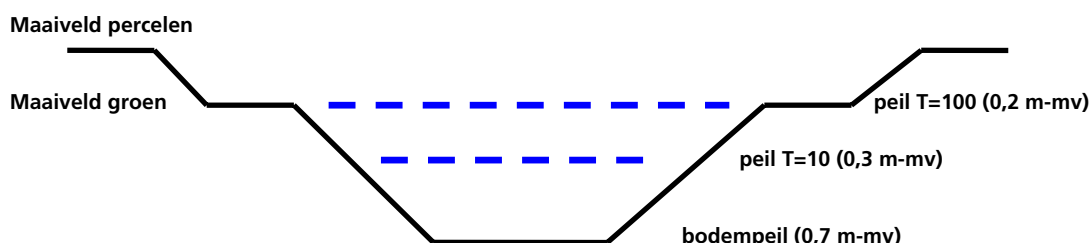
Om tot deze berekening te komen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Bruto oppervlak plangebied (circa): 9.500 m²
- Bestaand verhard oppervlak (circa): 200 m²

• Nieuw totaal verhard oppervlak: (waarvan 1.500 m ² semiverharding)	4.100 m ²
• Maaiveldniveau nieuw verhard oppervlak (gemiddeld):	9,50 m + NAP
• GHG:	8,10 m + NAP
• Infiltratiesnelheid bodem (aanname):	0,5 m/dag
• Talud voorziening	1:3
• Maximale peilstijging (in normaal nat jaar):	0,3 m
• Maximale peilstijging bij T=10 jaar scenario:	0,4m
• Maximale peilstijging bij T=100 jaar scenario:	0,5 m
• Afvoercoëfficiënt bij T=10 jaar scenario:	1,33 l/s/ha

De uitkomsten van de HNO-rekentool zijn als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd. Uit deze berekening blijkt dat bij een neerslaggebeurtenis die gemiddeld eens per 10 jaar voorkomt (T=10+10%) **133 m³** regenwater tijdelijk geborgen moet kunnen worden. In een zeer extreme neerslagsituatie (T=100+10%) dient rekening te worden gehouden met **171 m³** regenwater. Uitgaande van de bovengenoemde uitgangspunten dient conform de HNO-rekentool rekening te worden gehouden met een ruimtebeslag van circa **333 m²**.

Bij het bepalen van omvang van de wadi is rekening gehouden met een maximale peilstijging van 0,4 meter en 0,5 meter in respectievelijk de T=10 en T=100 situatie. In de T=100 situatie kan het water tot aan maaiveld (groen) stijgen. Door de uitgeefbare percelen in elk geval 0,2 meter hoger aan te leggen dan het groen wordt te allen tijde voorkomen dat er (als gevolg van een maximaal belaste wadi) wateroverlast optreedt.



Principeprofiel wadi

Gezien de bodemopbouw en grondwaterstand is het mogelijk het hemelwater vanuit deze wadi te infiltreren. Na overleg met het waterschap is besloten om wadi's binnen het plangebied op te nemen, te weten in de groenvoorziening centraal in het gebied. Deze gronden hebben een oppervlakte van ruim 1.200 m². De noodzakelijke wadi kent een ruimtebeslag van circa 333 m² en is derhalve inpasbaar in het groen.

In de T=10 situatie dient 133 m³ hemelwater te worden geborgen in de wadi's. Binnen de groene wiggen in het plangebied is hiervoor voldoende ruimte. Er kan derhalve aan de wateropgave worden voldaan. Bij extreme neerslag kan hemelwater tijdelijk tot aan maaiveld stijgen. Een diepte van 0,5 meter biedt voldoende gelegenheid om dit binnen de voorziening te bergen.

Hemelwater van daken en de (openbare) verhardingen worden oppervlakkig afgevoerd naar de wadi. Door de percelen en de (openbare) verhardingen in elk geval 0,2 meter boven het niveau van de groenvoorziening te leggen komt de wadi nog meer in een natuurlijke laagte te liggen. Zo ontstaat een extra marge om waterbezwaar op de percelen te voorkomen. Eveneens wordt zo gegarandeerd dat hemelwater van daken en verhardingen onder vrij verval (of via molgoten) kan afstromen naar de wadi.

Waterkwaliteit

Aangezien hemelwater gescheiden wordt afgevoerd en vervolgens in het milieu wordt gebracht, is de kwaliteit van het afgevoerde hemelwater een aandachtspunt. Om de grond- en oppervlaktewaterkwaliteit duurzaam te waarborgen dient het gebruik van uitlogende bouwmaterialen zoveel mogelijk te worden voorkomen. Indien toch gebruik wordt gemaakt van uitlogende bouwmaterialen (zoals zink), dan dienen deze te worden voorzien van een coating.

Riolering

Het huishoudelijk afvalwater zal op het gemeentelijk rioleringsstelsel worden afgekoppeld. Voor het realiseren van de vuilwaterriolering (DWA) dient aanvullend een rioleringsplan te worden opgesteld.

Water in relatie tot de verbeelding en de planregels

De beoogde wadi wordt binnen de bestemming Groen direct mogelijk gemaakt. In de bestemming Groen worden hiertoe waterlopen, waterpartijen en waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk gemaakt. Ook binnen de bestemmingen Wonen en Verkeer - Verblijfsgebied worden waterlopen, waterpartijen en waterberging direct mogelijk gemaakt.

Conclusie

De planontwikkeling voorziet in een forse toename van verharde oppervlakken in (nu nog) tamelijk onbebouwd terrein. De toename van verharde oppervlakken zal worden gecompenseerd door de aanleg van wadi's, met een minimale capaciteit van 133 m³. Hemelwater zal niet worden afgevoerd via de riolering, maar ter plaatse bovengronds afgevoerd naar een wadi in het groen. Deze wadi met een ruimtebeslag van circa 333 m² is ruimschoots inpasbaar in het groen (ruim 1200 m²). De exacte positie van de wadi wordt bij de nadere planuitwerking bepaald. Bij de nadere planuitwerking wordt tevens bepaald of een deel van de hemelwaterstromen zal wor-

den verwerkt op de percelen zelf. Indien op de percelen (aanvullend) infiltratievoorzieningen worden getroffen, kan de centrale wadi qua omvang enigszins worden beperkt.

5.7 Flora en fauna

Natuurwetgeving & Planologie

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de Structuurvisie is uitgewerkt.

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk merkbare significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningplichtig.

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode.

De EHS en de provinciale groenstructuur zijn ruimtelijk vastgelegd in de Structuurvisie. De EHS is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbinding zones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbinding zones tussen de gebieden. Ook de beheersgebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de EHS. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de ge-

meentelijke bestemmingsplannen. De na te streven natuurdoelen in de EHS zijn vastgelegd in meerdere natuurgebiedsplannen en een beheersgebiedsplan.

Methode

Op 8 juli 2009 is het plangebied bezocht. Het doel van dit verkennende terreinbezoek was een beeld te krijgen van de gebiedskenmerken, het grondgebruik en de mogelijke natuurwaarden binnen het plangebied. Daarnaast zijn mogelijke sporen van dieren, de aanwezige vegetatie en de ecologische samenhang met de omgeving onderzocht. Het verkennende terreinbezoek had tevens tot doel na te gaan of aanvullend veldonderzoek noodzakelijk is in de daarvoor geldende inventarisatieperioden. Uit de Gebiedendocumenten van Natura 2000 is afgeleid of het plangebied in de buurt van Habitat- of Vogelrichtlijngebieden ligt. In de provinciale uitwerking van de Ecologische Hoofdstructuur is bekeken of het plangebied binnen de EHS valt. Het Natuurloket is geraadpleegd (www.natuurloket.nl). Natuurloket geeft per km² weer welke soortgroepen waar voorkomen en of daarbij wettelijk beschermde soorten en of soorten van de Rode lijst voorkomen. De gegevens van het natuurloket zijn niet aangekocht omdat deze gegevens enkel op kilometerhokniveau beschikbaar worden gesteld. Uit de Bodemkaart van Nederland is informatie ingewonnen over de bodemsamenstelling van het gebied. Op basis van die informatie is mede afgeleid voor welke beschermde plantensoorten het gebied geschikt is. De Atlas van de Nederlandse zoogdieren is geraadpleegd voor informatie over de verspreiding van alle inheemse zoogdieren (Broekhuizen et al. 1992). Voor informatie over de verspreiding en leefmilieus van reptielen, amfibieën en vissen is de website van RAVON geraadpleegd. De websites van SOVON en de Vogelbescherming zijn geraadpleegd voor soortinformatie en verspreiding van vogels, evenals de Atlas van de Nederlandse Broedvogels van SOVON (2002).

Natuurwaarden in het plangebied

Het plangebied bestaat uit een campingterrein dat sinds enige tijd niet meer in gebruik is. Op het terrein liggen meerdere grasvelden, een bosgedeelte en een gedeelte met afgeschermd kampeerplaatsen in een soort van "boskamers". De grasvelden zijn niet bijzonder divers qua soortensamenstelling. Ook het bosgedeelte is een-tonig in de boslaag (voornamelijk dennen). De struiklaag en kruidlaag van het bosgedeelte zijn iets meer divers, maar door een grote verrommeling zijn deze niet echt tot ontwikkeling gekomen.

In de boskamers zijn jonge bomen opgeschoten waardoor er onbedoeld een geschikt microklimaat is ontstaan voor insecten en ander dieren die gebonden zijn aan bosranden. Deze boskamers zijn ook geschikt geworden als jachtterrein van roofvogels en vleermuizen.

Resultaten gebiedsbescherming

Het plangebied valt buiten de invloedssfeer van de voor de Natuurbeschermingswet aangewezen gebieden en ook buiten de Ecologische Hoofdstructuur.

Resultaten soortenbescherming

In het onderstaande wordt een inschatting gegeven van de aanwezige beschermde soorten. Dit is gedaan op basis van de waargenomen omstandigheden in het plangebied en de verspreidingsgegevens van planten en dieren, zoals eerder omschreven.

Algemene soorten

Op basis van de quickscan is beoordeeld dat er enkele zeer algemene soorten planten en dieren in het plangebied voorkomen. Het gaat hierbij om soorten zoals Groot koolwitje, Vingerhoedskruid, Brede wespenorchis (tabel 1 Flora- en faunawet) en Hondsdraf. Voor deze algemene soorten geldt dat ze niet of slechts algemeen beschermd zijn en dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing van de Flora- en Faunawet hoeft te worden aangevraagd.

Vleermuizen

De bomen en boskamers in het plangebied maken onderdeel uit van het foerageergebied van vleermuizen. Het grootste gedeelte van het foerageergebied ligt echter in het Dommeldal. Het gebied bevat geen bomen die een mogelijke vaste verblijfplaats of een kraamkolonie zouden kunnen bevatten.

Vogels

In het plangebied zijn vaste verblijfplaatsen van vogels aangetroffen. Er zijn namelijk dermate veel plukplaatsen van geslagen vogels aanwezig (waaronder één van een Grote bonte specht) dat het zeer voor de hand ligt dat een Buizerd of Sperwer hier zijn vaste verblijfplaats heeft. De aangetroffen grote bonte specht (plukplaats en visueel) heeft hoogstwaarschijnlijk niet haar vaste verblijfplaats in het gebied. Het gebied maakt wel deel uit van het foerageergebied van deze vogel. Het verstoren van deze jaarrond aanwezige en daarnaast plaatsgebonden soorten is niet toegestaan. De aanwezigheid van deze bovengenoemde vogels kan effect hebben op het ruimtelijk plan. Nader onderzoek naar roofvogels en spechten is daardoor noodzakelijk. Dit onderzoek is uitgevoerd, verderop in deze paragraaf staan de resultaten van dit nader onderzoek naar vogels.

Tijdens het veldbezoek zijn in het plangebied Koolmees en Houtduif aangetroffen. Deze en andere algemene soorten vogels broeden waarschijnlijk in en rond het plangebied. Voor werkzaamheden die broedende vogels kunnen verstoren, wordt geen ontheffing verleend. Dergelijke werkzaamheden dienen namelijk te worden uitgevoerd wanneer er geen vogels in of nabij het plangebied broeden. Daarom moet voor aanvang van werkzaamheden in het bosgedeelte of bij de groene randen van de boskamers en rondom het plangebied gecontroleerd worden of er nesten aanwezig zijn. Indien dit het geval is, moet gewacht worden tot het broeden voorbij is en de jongen zijn uitgevlogen. De kans op broedende vogels is het kleinst buiten de periode maart - augustus.

Overige soorten

Op basis van het veldbezoek is geconstateerd dat er in het plangebied geen potentiële leefmilieus aanwezig zijn voor beschermde planten, amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelde diersoorten. Beschermde grondgebonden zoogdieren zijn ook niet te verwachten in het plangebied.

Nader onderzoek vogels

Vanwege de conclusie die op basis van het verkennende veldonderzoek getrokken is, is een vogelonderzoek uitgevoerd. De rapportage behorende bij dit onderzoek¹¹ is een separate bijlage bij dit bestemmingsplan, hieronder volgen enkel de conclusies van dit onderzoek.

Sperwer

In het plangebied broedt een sperwer. Nesten en de broedhabitat rond het nest van deze soort worden jaarrond als vaste rust- en verblijfplaats gezien (Dienst Regelingen, 2009a, 2009b en 2009c). Het heeft daarom de voorkeur de bomen op de voormalige camping te behouden. Vanuit de planvorming is dit echter niet wenselijk.

Omdat sperwers vrijwel jaarlijks een nieuw nest bouwen (Van Dijk, S.A. en Brown, 1977), is het behoud van de huidige nestboom niet van wezenlijk belang voor de functionaliteit van het leefgebied van de sperwer. Wel is het van belang dat er voldoende dichte bosjes in het stedelijk gebied aanwezig blijven. Sperwers broeden de laatste jaren meer en meer in dichte bosjes (zoals dat in het plangebied) en parken in stedelijk gebied. Deze hebben namelijk het voordeel dat er geen haviken in voorkomen (deze prederen sperwers). Om in te schatten in hoeverre het kappen van de bomen in het plangebied de functionaliteit van het leefgebied van de aanwezige sperwers aantast, heeft Faunaconsult de bosjes rond het broedgebied beoordeeld op hun geschiktheid als alternatieve broedhabitat. Hieruit blijkt dat er in de directe nabijheid van het plangebied twee locaties zijn die als broedhabitat geschikt lijken te zijn. Het kappen van de bomen in het plangebied zal dus geen noemenswaardig effect op de hoeveelheid broedhabitat voor de in het plangebied broedende sperwer hebben. Wel is het van belang dat de oppervlakte aan bosjes rond het plangebied gelijk blijft. Het is dus noodzakelijk een soortgelijk bosgebiedje met dezelfde oppervlakte in de omgeving van het plangebied aan te leggen.

Indien er volgens de hier gegeven aanbevelingen wordt gewerkt, is het niet nodig om voor de sperwer een ontheffing op de Flora- en faunawet aan te vragen. Om te waarborgen dat er volgens deze aanbeveling gewerkt wordt, is er een mitigatieplan opgesteld, dit plan wordt verderop in deze paragraaf beschreven.

Overige vogelsoorten

Nesten van de in het plangebied broedende koolmees, pimpelmees en boomkruiper zijn niet jaarrond beschermd, maar het lokale voortbestaan van deze soorten dient middels een omgevingsscan te worden gewaarborgd (Dienst Regelingen, 2009b).

¹¹ Vogelonderzoek Achterberghstraat Boxtel. Faunaconsult, 13 juli 2010.

Het is daarom nodig buiten de broedtijd (dus buiten de periode 15 maart – 15 juli) alle in het plangebied aanwezige nestkastjes te verwijderen en minstens 3 mezenkasten en 1 boomkruipernestkast net buiten het plangebied op te hangen. De boomkruipernestkast dient tegen een boom te worden geplaatst. Aangezien dit voldoende nestgelegenheid biedt aan deze soorten, is hun lokale voortbestaan niet in geding.

Het foerageergebied van enkele algemeen voorkomende beschermde vogels zal tijdelijk deels verdwijnen. Voor al deze soorten biedt de directe omgeving van het plangebied voldoende andere foerageergebieden.

Door de vegetatie buiten het broedseizoen van de meeste vogelsoorten te verwijderen (dus buiten de periode 15 maart – 15 juli) wordt schade aan algemene vogelsoorten, eieren en vogelnesten voorkomen. Doordat het nest van algemene vogelsoorten buiten het broedseizoen door het Ministerie van LNV niet als een vaste rust- en verblijfplaats wordt gezien, is hier geen ontheffing voor nodig; deze soorten kunnen immers nabij het plangebied blijven nestelen.

Mitigatieplan

Vanwege de conclusie van het nader onderzoek naar vogels, is een mitigatieplan opgesteld. De rapportage van dit mitigatieplan¹² is een separate bijlage bij dit bestemmingsplan, hieronder volgen enkel de conclusies van dit plan.

Voor de voorgestane ontwikkeling van woningen op terrein zal een groot deel van de bestaande opgaande beplanting moeten verdwijnen. De Sperwer zal daardoor in de toekomst niet meer in het plangebied kunnen nestelen. Foerageren zal nog wel mogelijk zijn, mits het plangebied voorziet in twee basiseisen: 1) de aanwezigheid van enkele hoge bomen (het liefst groepsgewijs) die als uitkijkpost kan worden gebruikt, en 2) geschikte nestgelegenheid voor prooidieren (kleine zangvogels).

De dichte aanplant maakt het moeilijk om solitaire bomen in het plangebied te behouden. Vanuit ecologisch en stedenbouwkundig oogpunt is er in de planvorming nadrukkelijk voor gekozen om zoveel mogelijk waardevolle bomen te behouden. Zo is in de zuidwestelijke punt (aan de Achterberghstraat) ervoor gekozen om een dichte bosschage te behouden die van waarde blijft als broed- en roestplek voor de Sperwer. Daarnaast zullen in het plangebied twee houtsingels aangelegd worden die vanuit het Dommeldal het woongebied insteken. Deze zullen worden beplant met een boom- en struiklaag, bestaande uit soorten die in het Dommeldal thuishoren maar ook een zintuigelijke meerwaarde brengen. Doordat deze beplanting aantrekkelijk is voor kleine zangvogeltjes, wordt voor de Sperwer foerageergelegenheid gecreëerd.

¹² Mitigatieplan versterking groenstructuur t.b.v. Sperwer Den Bergh Boxtel (210x00200). BRO, 9 juni 2011.

Omdat binnen het plangebied de opgaande dichte bosbeplanting verdwijnt, zal de foerageergelegenheid hier afnemen. Daarom is het nodig om in de directe omgeving van het plangebied de aanwezige groenstructuur te versterken, zodat er op termijn plaatsen ontstaan waar geschikte, dichte bosjes met voldoende dekking aanwezig zijn.

Circa 100 meter ten zuidwesten van het plangebied ligt een terrein waar Gemeente Boxtel ontwikkeling van opgaande beplanting voorzien heeft. Het gaat om een circa 1 hectare groot terrein ten oosten van De Tijvert, dat aan de noord-, oost- en zuidzijde wordt begrensd door de Dommel. Dit plan staat bekend als de 'Inspiratietuin'. Het terrein is momenteel in gebruik als weiland. Voor de sperwer is het gebied van weinig waarde doordat nestgelegenheid (bomen) en beschutting voor prooidieren (struikgewas) ontbreekt.

De inspiratietuin zal worden ingericht met inheemse bomen en heesters, die een weerspiegeling vormen van de regionale biodiversiteit. Als mitigerende maatregel zullen in het gebied zowel boom- als struikvormers worden aangeplant. 0,25 hectare van de inspiratietuin zal worden aangeplant als mitigerende maatregel. De aanleg en het beheer van de beplanting zal worden overgedragen aan de gemeente. De mitigerende maatregel is daarmee feitelijk afgekocht. De gemeente zal daarmee zorgen voor de waarborging van de daadwerkelijke uitvoering.

Conclusie

Het is van belang dat de bomen worden gekapt buiten de broedperiode van de Sperwer en andere vogelsoorten. De meest geschikte periode is begin september tot eind februari. Daarnaast dient in de directe omgeving van het plangebied de aanwezige groenstructuur versterkt te worden. De kosten die gemaakt moeten worden om dit te realiseren, zijn meegenomen in de financiële verantwoording van de ontwikkeling. Indien rekening wordt gehouden met deze voorwaarden en de maatregelen uit het mitigatieplan worden gerealiseerd, kan het ruimtelijk plan wat wetgeving en beleid op het gebied van natuur betreft in de huidige vorm doorgang vinden.

5.8 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Cultuurhistorie

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn voor wat betreft cultuurhistorie geen bijzonderheden ingetekend voor het plangebied. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkelingen.

Archeologie

Het plangebied ligt in de zone 'Dekzandrug met esdek' en in het gebied met de aanduiding 'hoge archeologische verwachting'. Er is dan ook een archeologisch onderzoek uitgevoerd.¹³ Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij deze bestemmingsplan-toelichting.

Conclusie

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt binnen het plangebied archeologie verwacht vanaf 40-95 cm beneden maaiveld. Aangezien de bodem naar verwachting zal worden verstoord tot 1 meter beneden het maaiveld, worden eventuele archeologische resten bedreigd door de ontwikkelingen. Derhalve wordt voor het plangebied vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van proefsleuven. Het proefsleuvenonderzoek dient te voldoen aan een vooraf opgesteld Programma van Eisen (PvE) dat is goedgekeurd door het bevoegd gezag.

Programma van Eisen

Het Programma van Eisen voor het proefsleuvenonderzoek is opgesteld door Synthegra bv en beoordeeld en goedgekeurd door de gemeente Boxtel. Aan de hand van dit Programma van Eisen zal een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd worden. Omdat het onderzoek nog niet uitgevoerd is en nog niet is gebleken dat er voor wat betreft archeologie geen belemmeringen zijn, heeft het gehele plangebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' om de archeologische waarden te waarborgen.

5.9 Verkeer en parkeren

Verkeersafwikkeling

De woningen worden ontsloten door middel van een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg. Deze ontsluitingsweg sluit aan op de Achterberghstraat. De weg wordt ingericht als erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 30 km/uur (in overleg met de gemeente) en is doodlopend.

Op basis van de CROW¹⁴ kan gesteld worden dat de ontwikkeling van de woningen gemiddeld ($8,6 * 6$ vrijstaande woningen + $8,1 * 8$ twee-onder-een-kapwoningen + $7,5 * 12$ rijwoningen =) 206,4 motorvoertuigbewegingen per etmaal met zich meebrengt. Gezien de capaciteit van de Achterberghstraat en de ligging van het plangebied in de nabijheid van de Bosscheweg en de capaciteit van deze weg, zijn er

¹³ Bureauonderzoek en verkennend veldonderzoek d.m.v. boringen, Achterberghstraat te Boxtel (S090409). Synthegra bv, 23 april 2010.

¹⁴ Publicatie 256: Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden – vuistregels en kengetallen gemotoriseerd verkeer.

voor wat betreft de verkeersafwikkeling geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

Parkeren

De woningen krijgen, met uitzondering van de rijwoningen, allen een eigen inrit. Parkeren vindt voor wat betreft de vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen plaats op eigen terrein.

Er worden 12 rijwoningen gerealiseerd en de parkeernorm voor rijwoningen is 1,8 parkeerplaatsen per woning. Dit betekent dat er 22 parkeerplaatsen in de openbare ruimte noodzakelijk zijn. Er worden voldoende parkeerplaatsen binnen het plangebied gerealiseerd waardoor er voor wat betreft parkeren geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling zijn.

5.10 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijven.¹⁵ Hierin wordt per bedrijfsoort aangegeven welke milieu-impact (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Hierbij onderscheidt de VNG diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype. De door de VNG aangegeven afstanden betreffen een rustige woonwijk. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfsoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. In principe is bedrijvigheid behorende tot de categorie 1 goed te mengen met de functie wonen, dit geldt in de meeste gevallen ook voor de categorie 2-bedrijven. Het is wenselijk om de bedrijvigheid in de categorie 3 te clusteren en een zonering in acht te nemen. Vanaf categorie 4 is menging met milieugevoelige functies niet mogelijk.

¹⁵ Bedrijven en milieuzonering, VNG 2009.

Doorwerking plangebied

In de omgeving van het plangebied bevinden zich enkele bedrijven en voorzieningen. In de hierna volgende tabel zijn deze bedrijven en voorzieningen genoemd, met de daarbij behorende specifieke gegevens.

Indien de milieuzones van deze bedrijven over de locatie vallen, moet worden nagegaan of er maatregelen getroffen kunnen worden om gevaar, schade of overlast aan de (toekomstige) bewoners te voorkomen.

Naam inrichting:	Straat:	Nr:	SBI:	Zone:	Omschrijving:
VestigingPLforPL	Achterberghstraat	30	74	10	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren
AchterdenBergh B.V.	Achterberghstraat	30	74	10	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren
Administratie & Adviesbureau Dort	Achterberghstraat	32	74	10	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren
Homebase-Financieel Advies B.V.	Bosscheweg	67	74	10	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren
Maatvast Vastgoed	Bosscheweg	65	74	10	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren
Liduina Ziekenhuis	Liduinahof	35	8511	30	Ziekenhuizen
Molenweide, Verzorgings- en verpleegtehuis	Achterberghstraat	18	853	30	Verpleeghuizen
Rioleringsbeheer Van der Velden B.V.	Kastanjelaan	2	74	10	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren
Erac	Kastanjelaan	3	74	10	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren
Bouwtechnisch Adviesbureau van de Meerendonk B.V.	Kastanjelaan	4	74	10	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren
Stanby Thuiszorg B.V.	Kastanjelaan	6	74	10	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren
De Postiljon	Bosscheweg	52	5511	10	Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra

Het perceel van het verzorgings- en verpleegtehuis Molenweide aan de Achterberghstraat 18 bevindt zich op een afstand van ruim 20 meter van het plangebied. Zoals in bovenstaande tabel te zien is, dient de afstand tussen beide percelen volgens de door VNG opgestelde (indicatieve) lijst 30 meter te zijn. Het parkeren en de bebouwing op het perceel zorgen met name voor de geluidsproductie en daarmee voor de indicatieve aan te houden afstand van 30 meter.

Het bouwvlak van de bebouwing van het tehuis bevindt zich op een afstand van ruim 30 meter van het plangebied. Daarbij bevindt de meeste bebouwing op het perceel zich op een afstand van meer dan 50 meter van het plangebied. Ook de vigerende rechten uit het vigerende bestemmingsplan laten geen bebouwing toe op een kortere afstand van het plangebied dan de bestaande bebouwing. Het parkeren vindt plaats op een afstand van ruim 30 meter van het plangebied. Gezien het voorgaande wordt de afstand tussen beide percelen voldoende geacht waardoor het tehuis geen belemmeringen vormt voor de voorgestane ontwikkeling.

De overige bedrijven en voorzieningen uit bovenstaande tabel bevinden zich op voldoende afstand van het plangebied waardoor zij geen belemmering vormen voor de voorgestane ontwikkeling.

Binnen het plangebied worden alleen woningen gerealiseerd waardoor er ook geen sprake is van eventuele hinder vanuit het plangebied op de omliggende woningen.

Er zijn vanuit bedrijven en milieuzonering dan ook geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

6. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGSPLANREGELING

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid plangebied te Boxtel in het bestemmingsplan is vertaald. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en bestemmingsplanregels, die vergezeld gaan van een toelichting. De verbeelding en de bestemmingsplanregels zijn juridisch bindend. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch plangedeelte. Wel fungeert de toelichting als interpretatiekader voor de uitleg van de bestemmingsplanregels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

6.2 Verbeelding

Uit de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening blijkt dat een bestemmingsplan uit één verbeelding bestaat. De verbeelding moet voldoen aan de landelijke standaard SVBP2008 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008). Het bestemmingsplan “Den Bergh” omvat naast een digitale verbeelding ook een analoge verbeelding. De bestemmingen op de verbeelding zijn door kleuren en coderingen aangegeven. De bestemming is afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functie). Zo is de bestemming ‘Wonen’ toegekend aan gronden waarop wonen de hoofdfunctie is. De bestemming vormt het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken. Daarnaast zijn ook de nodige aanduidingen opgenomen voor specifieke toepassingen.

6.3 Bestemmingsplanregels

De bestemmingsplanregels en de verbeelding bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de bebouwing. De bestemmingsplanregels zijn onderverdeeld in hoofdstukken, die hierna kort worden toegelicht.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

1. begrippen; in dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.
2. wijze van meten: in dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de bouwregels van onderhavig plan moet worden gemeten.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk valt uiteen in twee delen, het eerste deel heeft betrekking op de bestemmingen en het tweede deel op de dubbelbestemmingen.

Bestemmingen

Hierin worden de bestemmingsregels voor de afzonderlijke bestemmingen besproken. Het stramien voor de bestemmingsregels is als volgt:

1. bestemmingsomschrijving: een beschrijving van de functie(s) van de bestemming en de bestemming zelf;
2. bouwregels: regels voor het oprichten van gebouwen en bouwwerken;
3. nadere eisen: indien noodzakelijk staan hier aanvullende regels waarin specifieke eisen kunnen worden gesteld aan de realisatie van de op te richten bouwwerken;
4. afwijken van de bouwregels: de gevallen waarin afgeweken kan worden van de bouwregels;
5. specifieke gebruiksregels: indien noodzakelijk worden hier aanvullende regels gegeven voor het gebruik van de gronden binnen de betreffende bestemming;
6. afwijken van de gebruiksregels: de gevallen waarin afgeweken kan worden van de gebruiksregels;
7. wijzigingsbevoegdheid: de gevallen waarin het bouwvlak kan worden gewijzigd.

Dubbelbestemmingen

In dit deel worden de bestemmingsregels behandeld voor gronden die meer bescherming behoeven, in dit geval bescherming voor de aanwezige gasleiding.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat de artikelen inzake:

1. antidubbeltelbepaling;
2. algemene bouwregels;
3. algemene gebruiksregels
4. algemene afwijkingsregels;
5. algemene procedureregels;
6. overige regels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit laatste hoofdstuk omvat de artikelen inzake:

1. overgangsrecht;
2. slotregel.

6.4 Regeling van de afzonderlijke bestemmingen

Artikel 3: Groen

Gebruik

Deze bestemming is toegekend aan de in het plangebied voorkomende grotere groene gebieden (met een openbaar karakter).

Bouwregels

Op of in deze gronden mogen enkel gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd worden.

Artikel 4: Groen – Afschermend groen

Gebruik

Deze bestemming is toegekend aan de in het plangebied voorkomende groene strook met afschermdende beplanting. Het heeft tot doel de afschermdende beplanting te behouden, te beschermen en eventueel te herstellen.

Bouwregels

Op of in deze gronden mag niet gebouwd worden.

Artikel 5: Verkeer – Verblijfsgebied

Gebruik

De gronden, waar deze bestemming aan is toegekend, bestaan uit openbaar gebied waar overwegend sprake is van een verblijfsgebied.

Bouwregels:

Op of in deze gronden mogen enkel gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd worden.

Artikel 5: Wonen

Gebruik

Deze bestemming is gegeven aan de percelen met vrijstaande/geschakelde, aaneengebouwde en twee-aaneen gebouwde woningen met daarbij behorende tuinen en erven toegestaan. Deze woningen zijn met aan-huis-gebonden beroepen toegestaan. Bij één woonperceel is op de achterzijde van het perceel een aanduiding 'groen' opgenomen. Deze aanduiding is opgenomen vanwege de het plangebied aanwezige sperwer. Het plangebied maakt onderdeel uit van het leefgebied van de daar voorkomende sperwer. De ruimtelijke ontwikkelingen die in dit plan mogelijk gemaakt worden, zullen het leefgebied van de sperwer aantasten. Om deze aantasting zoveel mogelijk te beperken zijn compenserende maatregelen nodig. De aanduiding 'groen' is opgenomen om compenserende maatregelen voor de in het plangebied aanwezige sperwer juridisch- planologisch mogelijk te maken dan wel bepaalde delen van het leefgebied in stand te houden. Binnen de aanduiding 'groen'

geldt dat voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden een omgevingsvergunning is vereist. Tevens geldt ter plaatse van de aanduiding 'groen' een verbod voor het bouwen van bijgebouwen, aan- en uitbouwen. Vergunningsvrije bouwwerken zijn hier wel toegestaan.

Bouwregels

Op hoofdlijnen ziet de bouwregeling er als volgt uit:

1. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
2. de goot- en bouwhoogtes van een hoofdgebouw bedragen maximaal 6,50 en 10,5 meter;
3. aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn niet toegestaan binnen de aanduiding 'tuin'.
4. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag niet meer dan 50 % van het achtererfgebied bedragen, met een maximum van 100 m²;
5. de goot- en bouwhoogtes van aan- en uitbouwen zijn gerelateerd aan de hoogtes van het hoofdgebouw en bij de vrijstaande bijgebouwen bedragen ze 3,5 en 5;
6. aan- en uitbouwen in de vorm van erkers zijn toegestaan mits aan een aantal voorwaarden met betrekking tot situering en maatvoering wordt voldaan;
7. overkappingen zijn toegestaan mits aan een aantal voorwaarden met betrekking tot situering en maatvoering wordt voldaan.

Artikel 6: Leiding – Gas

Deze dubbelbestemming is gegeven aan een gasleiding die in het plangebied gelegen is. Ter bescherming van deze leiding is voor bepaalde werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Artikel 28 Waarde – Archeologie

Ter bescherming van de archeologische waarden is het plangebied deze dubbelbestemming opgenomen. Ter bescherming van deze waarde is voor bepaalde werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen 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 die binnen het plangebied gelegen zijn, een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro, voordat het bestemmingsplan is vastgesteld, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt. In deze anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over 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.

8. PROCEDURES

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

8.1 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Inspraak heeft niet plaatsgevonden. Wel is er een informatievond georganiseerd op woensdag 29 september 2010 waarbij een vertegenwoordiging van de gemeente en de initiatiefnemer aanwezig was. Op dat moment hebben betrokkenen hun reactie op het bestemmingsplan kunnen geven. Er zijn geen reacties binnen gekomen die aanleiding gaven om het plan te wijzigen.

8.2 Overleg

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

8.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan heeft in dit kader ter visie gelegen gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode heeft een ieder zijn zienswijzen tegen het plan kenbaar kunnen maken. Van deze mogelijkheid is door Gasunie de gebruik gemaakt. De zienswijze is in dit plan verwerkt. De samenvatting van de zienswijze en de ambtelijke wijziging zijn in het raadsbesluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan opgenomen. Het raadsbesluit is als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

8.4 Beroep

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

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Beeldkwaliteitplan

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek

Bijlage 3: Inventarisatie externe veiligheid

Bijlage 4: Risicoberekening KEMA En Gasunie

Bijlage 5: Bodemonderzoek

Bijlage 6: Resultaten HNO-rekentool

Bijlage 7: Vogelinventarisatie

Bijlage 8: Mitigatieplan maart 2011

Bijlage 9: Verkennend archeologisch onderzoek

Regels

