

Compositie 5 stedenbouw bv
Boschstraat 35 - 37
4811 GB Breda
076 - 5225262
076 - 5213812
info@c5s.nl
www.c5s.nl
20083802

telefoon
fax
email
internet
kvk Breda

Gemeente Boxtel

Voorontwerp

Bestemmingsplan "Uitbreiding Sint Lucas"

datum: december 2010

Gemeente Boxtel

Voorontwerp

Bestemmingsplan "Uitbreiding Sint Lucas"

Inhoud

1. toelichting
2. bestemmingsplanregels
3. verbeelding

Id. nr.: NL.IMRO.0757.BP05sintlucas-VOW1

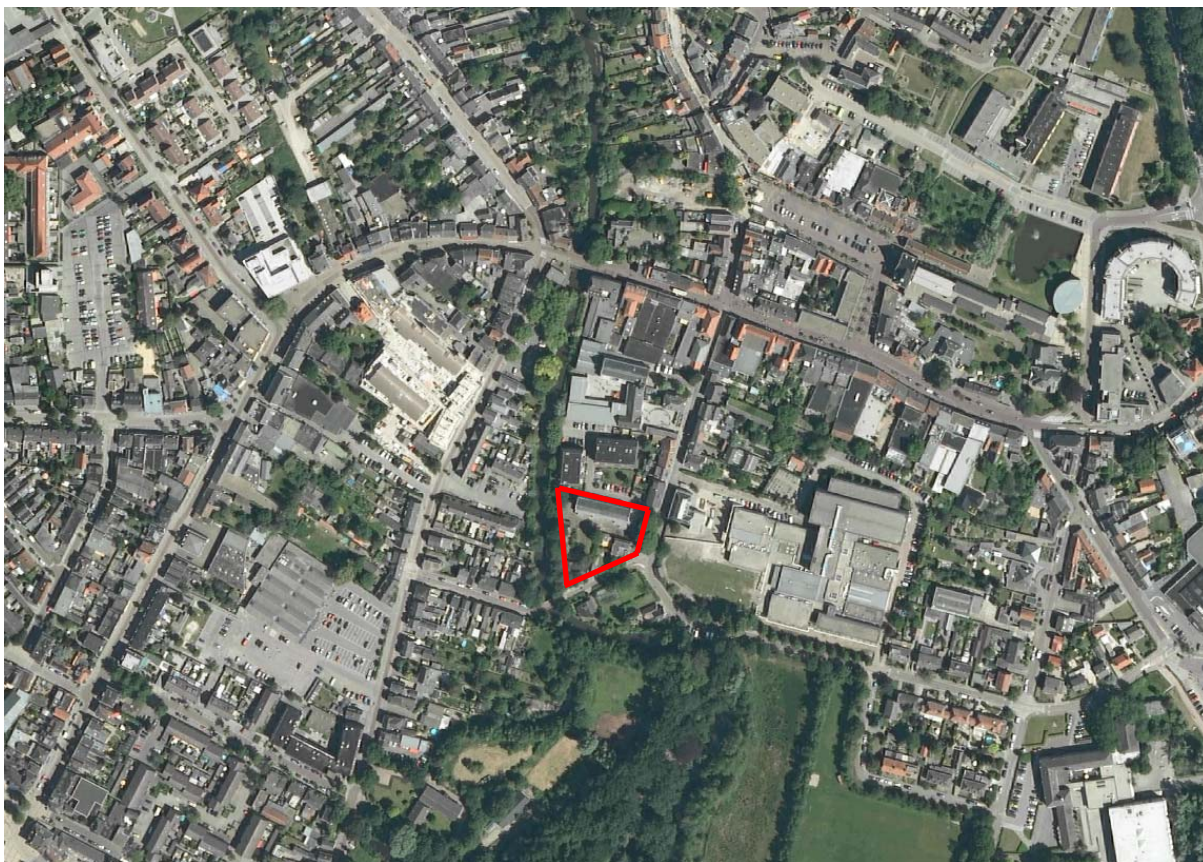
referentie: 02742.001bp14

status: voorontwerp

Toelichting

INHOUD

1.	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Begrenzing van het plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplan.....	3
1.4	Opbouw van de toelichting	3
2	Gebiedsprofiel	5
2.1	Gemeente Boxtel	5
2.2	Historie.....	5
2.3	Het plangebied in de huidige structuur.....	5
3	Plan herontwikkeling.....	7
3.1	Bebouwing en gebruik.....	7
3.2	Groen / Water	7
3.3	Verkeer / parkeren	7
4	Relevant beleid	9
4.1	Inleiding	9
4.2	Nationaal beleid	9
4.3	Provinciaal en regionaal beleid.....	11
4.4	Gemeentelijk beleid	15
5	Uitvoeringsaspecten	23
5.1	Inleiding	23
5.2	Wet geluidhinder.....	23
5.3	Bedrijven en milieuzonering.....	23
5.4	Bodem	23
5.5	Water	25
5.6	Flora en fauna.....	26
5.7	Cultuurhistorie en archeologie	27
5.8	Duurzaamheid.....	30
5.9	Externe veiligheid	31
5.10	Luchtkwaliteit	31
5.11	Kabels en leidingen.....	31
6	Toelichting op de bestemmingsplanregeling	32
6.1	Inleiding	32
6.2	Verbeelding	32
6.3	Bestemmingsplanregels	32
6.4	Regeling van de afzonderlijke bestemmingen	33
7	Economische uitvoerbaarheid	35
8	Inspraak en overleg	37



Luchtfoto met aanduiding projectlocatie

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Ten behoeve van een kwantitatieve en kwalitatieve verbetering van de huisvesting wil het Sint Lucas college in Boxtel gaan uitbreiden op de locatie aan de Burgakker 88 te Boxtel. Op dit perceel is tevens de Levensschool gevestigd, naast de Dommel. Het gebouw van de Levensschool is al eerder in gebruik genomen door het Sint Lucas college. De functie van dit gebouw als onderwijsgebouw blijft bestaan. Ten zuiden van de Levensschool zal ten behoeve van de uitbreiding een nieuw gebouw gerealiseerd worden voor de opleiding creatief vakman. De naastgelegen (monumentale) woning zal gaan fungeren als ontvangstruimte en ontmoetingsplaats.

Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Om de uitbreiding mogelijk te maken dient een bestemmingsplan opgesteld te worden.

1.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied wordt globaal begrensd door:

- in het westen: de oever van de Dommel;
- in het noorden: woonbebouwing in de vorm van een appartementsgebouw en de Burgakker;
- in het zuiden en oosten: de Burgakker.

1.3 Vigerende bestemmingsplan

De huidige planologische regeling is het bestemmingsplan "Centrum Boxtel" zoals vastgesteld op 28 juni 2007 en goedgekeurd op 26 februari 2008. Hierin heeft de locatie de bestemmingen 'Maatschappelijke doeleinden', 'Woondoeleinden' en 'Natuur'. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de (bouw)regeling van het vigerende bestemmingsplan.

1.4 Opbouw van de toelichting

In hoofdstuk 2 worden in het kort de karakteristieken van de omgeving en het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de voorgenomen ontwikkeling beschreven.

Hoofdstuk 4 gaat in op het relevante ruimtelijke beleid van het rijk, provincie en gemeente. Hoofdstuk 5 gaat in op de uitvoeringsaspecten die relevant zijn voor het bestemmingsplan. In hoofdstuk 6 worden de bestemmingsplanregels en de verbeelding toegelicht. Tenslotte beschrijft hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 8 de resultaten uit de inspraak en het overleg.



Foto's Levensschool en woning projectlocatie

2 Gebiedsprofiel

2.1 Gemeente Boxtel

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

Globaal kan het Boxtels stedelijk gebied worden onderverdeeld in Centrum, Breukelen, Selissenwal, Munsel, Oost en Ladonk. Deze verschillende fragmenten kennen een zeer diverse visueel-ruimtelijke en functioneel-ruimtelijke samenstelling. Het plangebied maakt deel uit van Boxtel-Centrum en is gelegen aan de Burgakker waar veel monumentale centrumbebouwing gelegen is. De Burgakker zelf is voorzien monumentale bestrating.

2.2 Historie

De ontstaansgeschiedenis van Boxtel voert terug tot aan de Vroege Middeleeuwen naar een plaats waar een handelsweg de rivier de Dommel kruist. Op deze doorwaadbare plaats is Boxtel als nederzetting ontstaan. Na deze eerste woningen ontstond lintbebouwing langs de handelsweg en aan de rivier. De waterhuishouding rond Boxtel was zodanig dat al rond 1200 werd besloten het Smalwater te graven, dat een verbinding vormde tussen de westelijke stromende Kleine Aa en de Dommel. Ten noorden van de kern Boxtel ontstonden de buurtschappen Breukelen en Selissen op de hogere dekzandgronden langs de Dommel.

2.3 Het plangebied in de huidige structuur

2.3.1 Huidige bebouwing en gebruik

Het plangebied betreft het terrein gelegen aan de Burgakker 88. Op het terrein zijn momenteel de Levensschool en een woning gelegen. Beide panden zijn aangeduid als gemeentelijke monumenten. De voormalige Levensschool is al sinds enige jaren in gebruik als onderwijsgebouw van het tegenoverlegende Sint Lucas college. Het woonhuis was tot voor kort als woning in gebruik. Op het terrein waren tevens twee ateliers gevestigd, waarvan er één deels is verwoest door brand. Het andere atelier is reeds geamoveerd. Het terrein is gelegen naast de Dommel en binnen het terrein ligt dan ook een brede groenstrook die de gronden een landschappelijk inpassing geeft. Aan de Burgakker is een groenstrook met monumentale bomen gelegen.

2.3.2 Omgeving

De Burgakker is onderdeel van de Historische As van Boxtel. In de omgeving van het plangebied en op het terrein zelf bevindt zich monumentale bebouwing. De rivier de Dommel maakt ter hoogte van het plangebied een vrij sterke bocht. De Dommel heeft een waterhuishoudkundige en ecologische functie. Ten noorden van het plangebied en aan de overzijde van de Dommel bevindt zich bebouwing in de vorm van recentelijk gebouwde geschakelde woningen en appartementsgebouwen.

3 Plan herontwikkeling

3.1 Bebouwing en gebruik

Op het perceel aan de Burgakker 88 is momenteel het gebouw van de Levensschool gevestigd, waar tevens het Sint Lucas college is gevestigd. Op het huidige terrein waar het hoofdgebouw van het Sint Lucas college is gelegen (aan de overzijde van de Burgakker, nummer 17) zijn de uitbreidingsmogelijkheden volledig uitgeput. Om deze reden zal ten zuiden van de bestaande Levensschool ten behoeve van de uitbreiding van Sint Lucas een nieuw gebouw gerealiseerd worden.

De binnen het plangebied aanwezige (monumentale) woning blijft behouden en zal gaan fungeren als ontvangstruimte en ontmoetingsplaats. Een bestaande aanbouw van de woning zal worden geamoveerd, alsmede een deel van een aanwezige tuinmuur. Tussen het nieuwe gebouw en de bestaande woning zal een glazen verbinding komen. De nieuwe bebouwing zal qua schaal en vormgeving passend in de omgeving worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte sluiten aan op de omliggende bebouwing en bedragen respectievelijk 9,5 en 13 meter.

Voor een impressie van de situering, de gevels en het volume van de nieuwe bebouwing zie de ontwerptekeningen van het schetsontwerp d.d. 12 oktober 2010 zoals afgebeeld op pagina 6.

De functie van het monumentale gebouw van de Levensschool blijft na de ontwikkeling gehandhaafd.

3.2 Groen / Water

De groen- en natuurfunctie van het buitenterrein zullen behouden blijven. De ecologische functie van de Dommel en de aangrenzende oevers zal niet aangetast worden. De oeverstrook van de Dommel zal door het slopen van het oude stenen atelier vrij worden van bebouwing. In de groene omgeving en op de gronden van de Levensschool zullen wisselende opstellingen komen van kunstobjecten van studenten. Bij de opstelling van de kunstobjecten zal rekening gehouden worden met de ecologische functie van de oeverstrook.

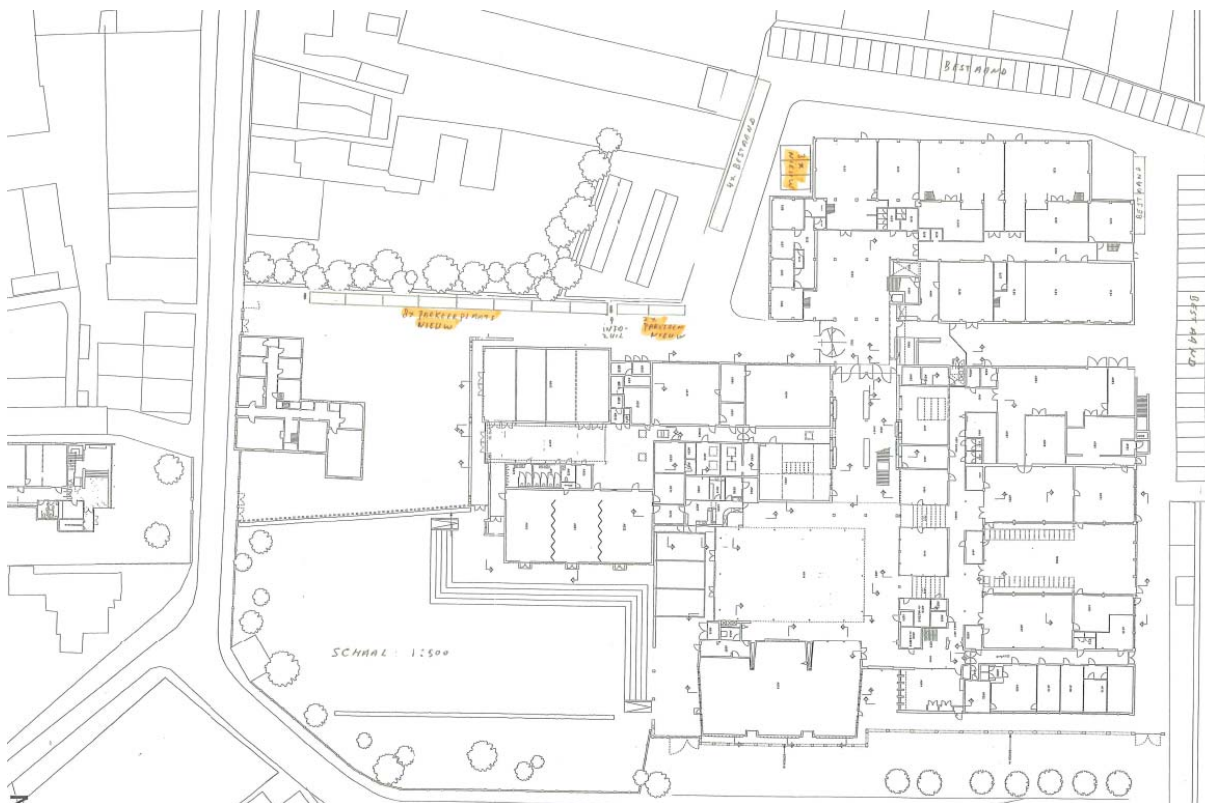
3.3 Verkeer / parkeren

De realisatie van de nieuwbouw betreft een uitbreiding van de school Sint Lucas. Op dit moment heeft Sint Lucas 35 lokalen in het hoofdgebouw, 2 lokalen in de Witte Paters en 3 lokalen in de Levensschool. In de nieuwbouw ten zuiden van de Levensschool worden 4 lokalen gesitueerd, waar maximaal 100 leerlingen gebruik van maken.

Sint Lucas heeft bij de bouwvergunning van april 1996 in overeenstemming met de gemeente 35 parkeerplaatsen gerealiseerd. Volgens het op dat moment geldende bestemmingsplan zouden zij minimaal 33,3 parkeerplaatsen dienen te realiseren voor in totaal 42 leslokalen. In 2003 heeft het Sint Lucas van de burens een stuk grond gekocht en hier 20 extra parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiernaast heeft het Sint Lucas sinds 2009 het terrein voor het

gebouw aan de Grote Beemd opengesteld voor parkeren. Hier is plaats voor 25 parkeerplaatsen. In totaal heeft Sint Lucas reeds ruimschoots voldoende parkeerplaatsen.

In overleg met de gemeente is besloten dat Sint Lucas ten behoeve van de realisatie van de nieuwbouw 12 parkeerplaatsen aan dient te leggen. Deze zullen worden aangelegd op het terrein van het hoofdgebouw aan de Burgakker 17.



Schets nieuwe parkeerplaatsen Burgakker 17

4 Relevant beleid

4.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door Rijks-, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid samengevat.

4.2 Nationaal beleid

4.2.1 *Nota Ruimte*

Het landelijk beleid is verwoord in de Nota Ruimte (instemming door Tweede en Eerste Kamer op respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006). De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het gaat om de inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij het kabinet kiest voor 'decentraal wat kan, en centraal wat moet'. De nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren.

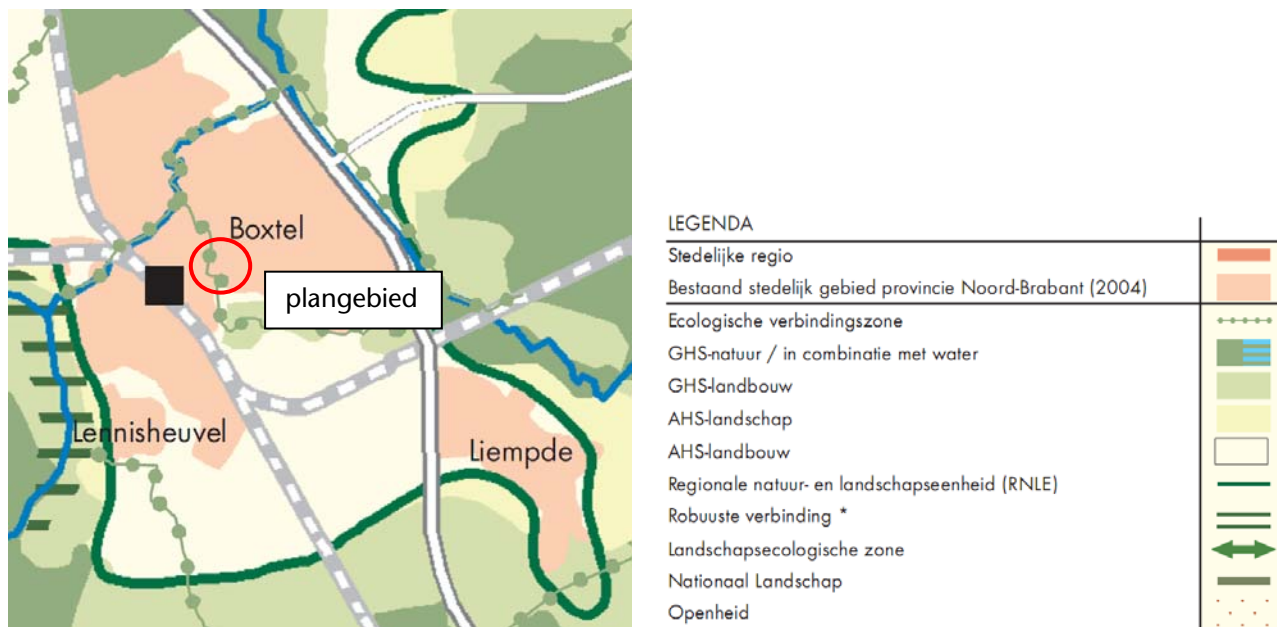
Om voor een generieke basiskwaliteit in heel Nederland te zorgen is in de Nota Ruimte een beperkt aantal regels opgenomen. De regels kunnen beschouwd worden als ondergrens die bij alle ruimtelijke afwegingen geldt.

De gezamenlijke overheden staan voor een aantal ruimtelijke opgaven met betrekking tot de groene ruimte en het water, die voortvloeien uit de vier hoofddoelstellingen van het nationale ruimtelijke beleid:

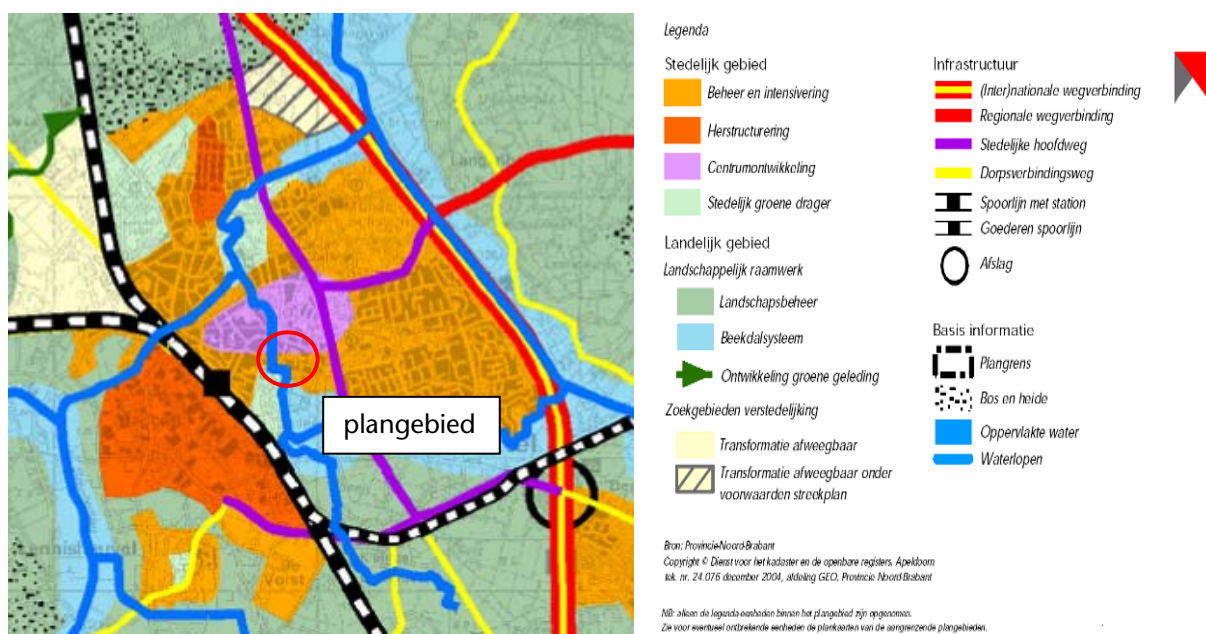
1. versterken van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
2. bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. borging van de veiligheid.

Een aantal bijzondere waardevolle gebieden en gebouwen is aangemerkt als nationaal landschap. Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Binnen nationale landschappen is 'behoud door ontwikkeling' het uitgangspunt voor het ruimtelijke beleid. De landschappelijke kwaliteiten zijn medesturend voor de wijze waarop de gebiedsontwikkeling plaatsvindt. In algemene zin geldt dat binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt ('ja, mits'-regime). Binnen nationale landschappen is ruimte voor ten hoogste de eigen bevolkingsgroei (migratiesaldo nul). Maatvoering, schaal en ontwerp zijn bepalend voor behoud van de kwaliteiten van deze landschappen.

Boxtel ligt in het nationaal landschap het 'Groene Woud'. De kernkwaliteiten van het Groene Woud zijn gelegen in het groene karakter, de kleinschalige openheid en het samenhangend complex van beken, essen, kampen, bossen en heides. Het klassieke landschap van de zandgebieden met beekdalen en hoger gelegen essen en kampen is hier nog gaaf aanwezig.



Uitsnede Ruimtelijke hoofdstructuur, Interimstructuurvisie Noord-Brabant



Uitsnede uitwerkingsplan landelijke regio Boxtel, Haaren en Sint Michielsgestel

4.3 Provinciaal en regionaal beleid

4.3.1 *Brabant in ontwikkeling; Interimstructuurvisie*

Aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008. De Interimstructuurvisie is grotendeels gebaseerd op het voormalige Streekplan 2002, aangevuld met nieuwe beleidsuitgangspunten.

In de visie van de provincie op de ruimtelijke ontwikkelingen staan de natuurlijke leefomgeving en de landschappelijke en cultuurhistorische rijkdom centraal. Het eigen karakter, de specifieke kwaliteiten en de contrasten dienen hierbij duidelijk herkenbaar te zijn.

Zuinig ruimtegebruik is één van de belangrijkste beleidslijnen van de Interimstructuurvisie. Hiermee wil de provincie de groei en spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen en tegelijkertijd stimuleren dat nieuwe ontwikkelingen op een geconcentreerde manier vorm krijgen. Bij het zoeken naar ruimte om te voorzien in de behoeften op het vlak van onder meer wonen en werken moeten de mogelijkheden binnen de bestaande bebouwde ruimte zo goed mogelijk worden benut. Sleutelwoorden zijn inbreiden, herstructureren, intensiveren en meervoudig ruimtegebruik.

De Interimstructuurvisie maakt onderscheid tussen landelijke en stedelijke regio's. Het merendeel van de verstedelijkingsopgaven wordt toegedeeld aan de stedelijke regio's.

Het plangebied is gelegen in de landelijke regio Boxtel en omgeving. In landelijke regio's staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied door verstedelijking centraal. Uitgangspunt is dat het aansnijden van nieuwe ruimte pas aan de orde is, als blijkt dat de bouwopgave van wonen en werken niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Als toch nieuwe ruimte moet worden aangesneden wordt nagegaan waar, gelet op de specifieke ruimtelijke kwaliteiten en karakteristieken van de betreffende landelijke regio, nog verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen.

Het plangebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Aansluitend op het beleid voor landelijke regio's geldt voor deze gebieden dat de groei van het stedelijk ruimtebeslag afgeremd moet worden en nieuwe ontwikkelingen op een geconcentreerde wijze vorm moeten krijgen. Voor het stedelijk gebied betekent zuinig ruimtegebruik dat bij het zoeken naar ruimte om te voorzien in de behoeften op het vlak van wonen, werken en voorzieningen de mogelijkheden van de bestaande ruimte zo goed mogelijk worden benut. Het accent moet hierbij liggen op inbreiding en herstructurering.

In de landelijke regio's staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Dit betekent dat het accent op inbreiden en herstructureren ligt. Het aansnijden van nieuwe ruimte voor verstedelijking is pas aan de orde, als gebleken is dat de bouwopgave voor wonen en werken niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen binnen de betreffende regio.

4.3.2 *Uitwerkingsplan landelijke regio Boxtel, Haaren en Sint Michielsgestel*

In het uitwerkingsplan wordt de verstedelijkingsopgave zoals die in het voormalige Streekplan is verwoord vormgegeven. Binnen het uitwerkingsplan heeft de locatie de aanduiding 'beheer en intensivering'. De naast het plangebied gelegen Dommel is aangeduid als waterloop.

De ontwikkelingen binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Boxtel zijn in hoofdlijnen gericht op de versterking en structuurverbetering van het centrum, op herstructurering van de in Boxtel-Noord gelegen woonwijk Selissenwal en bedrijventerrein Ladonk, de ontwikkeling van verspreid liggende verdichtingslocaties en kwaliteitsverbetering van de noord-zuidstructuur. Er ligt dus een specifieke opgave in de herstructurering van het plangebied. Voor de Dommel is specifiek beleid ontwikkeld in verband met de ecologische en waterhuishoudkundige functie.

4.3.3 *Verordening ruimte 1e fase*

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor de ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen gemeenten, provincies en rijk. Zo kan de provincie regels opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen: de provinciale planologische verordening. Door deze regels weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

De door Gedeputeerde Staten op 23 april 2010 vastgestelde Verordening ruimte Noord-Brabant 1^e fase regelt een beperkt aantal onderwerpen. De bepalingen voor deze onderwerpen zijn gebaseerd op het bestaande provinciale beleid zoals dat nu is opgenomen in de Interimstructuurvisie en de regionale uitwerkingsplannen.

Ten behoeve van de uitwerking van het bundelingsbeleid is het bestaand stedelijk gebied bepaald, waarin ook het plangebied is gelegen. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Het plangebied is gelegen naast de Dommel welke in de Verordening is aangewezen als EHS. Indien een plangebied in of nabij een gebied is gelegen dat tot de EHS behoort of onder de Natuurbeschermingswet valt, dient te worden bepaald of er een effect valt te verwachten. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is door Econsultancy een ecologische quickscan uitgevoerd. Deze quickscan is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Hierin wordt gesteld dat voor de EHS geldt geen externe werking. Aangezien de onderzoekslocatie geen deel uitmaakt van een gebied of landschapselement dat is aangewezen als EHS, is aantasting niet aan de orde.

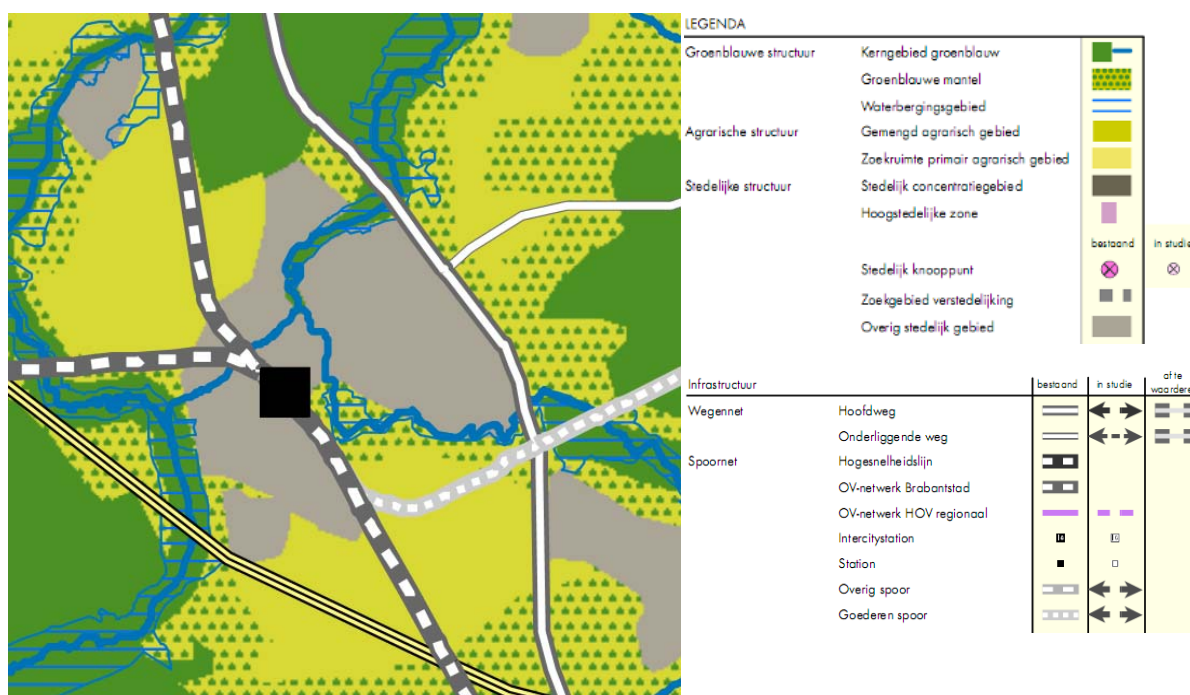
4.3.4 *Ontwerp Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)*

De SVRO, zoals vastgesteld op 1 oktober 2010, geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. Een deel van het provinciale beleid uit de voormalige beleidsstukken is actueel en ongewijzigd gebleven. Voorbeelden zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zuinig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke

basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen.

De provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Voor onderhavig plan zijn met name de ordenende en beschermende rol van toepassing.

De provincie wil belangrijke en onvervangbare waarden beschermen. Voor de Ecologische Hoofdstructuur, de cultuur- en aardkundige waarden en de bescherming van de kernkwaliteiten in de nationale landschappen in Noord-Brabant stelt de provincie een beschermingsregiem op. Daarnaast is er ook ruimte voor ontwikkeling mits dat bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit. De provincie vindt het belangrijk dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Bij ontwikkelingen wil de provincie dat hierbij zorgvuldig wordt omgegaan met de ruimte en de in een gebied aanwezige waarden. Daarnaast wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap waardoor het verlies aan omgevingskwaliteit wordt beperkt.



Uitsnede structuurenkaart ontwerp-SVRO. Bron: provincie Noord-Brabant, 2010.

De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: groenblauwe structuur, agrarische structuur, stedelijke structuur en infrastructuur. Het plangebied is gelegen binnen de stedelijke structuur en nader aangeduid als 'overig stedelijk gebied'. Binnen het stedelijk gebied wil de provincie:

1. Concentratie van verstedelijking;

2. Zorgvuldig ruimtegebruik;
3. Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
4. Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
5. Versterking van de economische kennisclusters.

In het overig stedelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken.

4.3.5 Waterschapsbeleid Waterschap De Dommel

Waterbeheerplan II, 'Door water gedreven'

Het Waterbeheerplan II is een concretisering van het Provinciaal Waterhuishoudingsplan II. Voor het gehele beheersgebied van Waterschap De Dommel wordt gestreefd naar de realisatie van een bepaald basisniveau van de waterhuishoudkundige situatie.

De algemene milieukwaliteit (AMK) vormt het beheersuitgangspunt voor in principe al het oppervlaktewater en de bijbehorende waterbodem. Daarnaast zijn er specifieke waterkwaliteitsdoelstellingen voor waterhuishoudkundige systemen met de functie waternatuur en viswater. Daartoe geschikte wateren moeten voldoen aan de wettelijke kwaliteitsdoelstellingen voor zwemwater.

Emissiebeheersplan fase 1, 'Koersen op schoon water'

Het Emissiebeheersplan bevat een gebiedsgerichte strategie die aangeeft op welke wijze en in hoeverre effectief en efficiënt de waterkwaliteitsdoelstellingen voor de beken in het beheergebied zullen worden nagestreefd. De verplichtingen voor het emissiebeheer volgen uit belangrijke mate uit de Kaderrichtlijn Water. Hiermee wordt de chemische en ecologische toestand van een waterlichaam opgehangen aan de referentietoestanden van het betreffende type oppervlaktewater. De inspanningen die hiermee samenhangen richten zich vooral op verbetering van de chemische en ecologische toestand van de zogenaamde prioritaire beken.

Waterbodembeheerplan

Het waterbodembeheerplan geeft weer hoe Waterschap De Dommel om wil gaan met de verontreinigde waterbodem die in het beheersgebied aanwezig is. In de Kempen zijn de waterbodems verontreinigd met cadmium en zink. Hier is gekozen om in te zetten op een goed beheer. In het gebied Beerze en Reusel komen overmatige hoeveelheden nikkel voor. Dit wordt gezien de oorsprong ervan geaccepteerd. In het gebied van de Leijen (Nieuwe Ley, Voorste Stroom, Essche Stroom en Zandleij) komen verhoogde concentraties van chroom en plaatselijk zink voor. Deze verontreinigingen worden gesaneerd. Voor de waterbergingsgebieden geldt dat een toename van inundatiefrequentie mogelijk is zolang er geen sprake is van een toename van de belasting van het overstromingsgebied met verontreinigd slib.

Waterbergingsvisie

In de waterbergingsvisie geeft Waterschap De Dommel aan wat er tot 2015 moet gebeuren om de wateroverlast in haar beheersgebied beheersbaar te maken. Hierbij wordt het principe vasthouden-bergen-afvoeren gehanteerd. Naast het benoemen van voorkeurslocaties voor gestuurde waterberging wordt beekherstel als bijdrage aan meestromende waterberging

beschouwd. Vanuit de vrachtenbenadering volgt dat de totale hoeveelheid afgezet sediment / slib binnen een watersysteem (op termijn) niet mag toenemen ten opzichte van de huidige situatie.

Kadernota Stedelijk Water, 'Water om op te bouwen'

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

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

Keur oppervlaktewateren

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

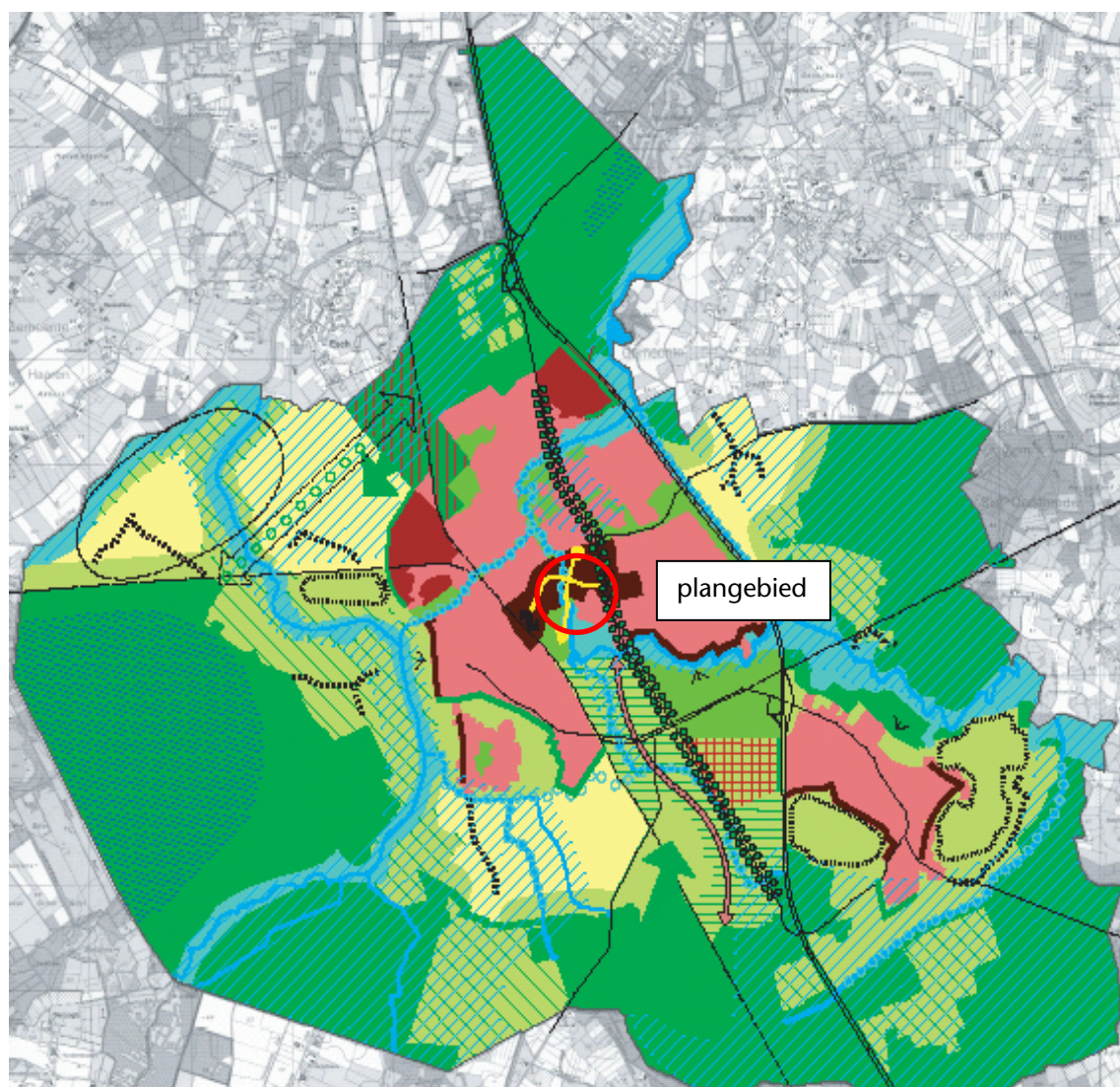
4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Plus

In de Structuurvisie Plus (vastgesteld 24 januari 2002) zijn de ruimtelijke kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden van de gemeente Boxtel in beeld gebracht. De visie dient als toetsingskader voor ruimtelijke plannen en als leidraad bij toekomstige ontwikkelingen.

De gemeente kiest voor versterking van de identiteit van de gemeente Boxtel als groene ecogemeente tussen de stedendriehoek Den Bosch, Eindhoven en Tilburg. Op basis van een analyse van een duurzame ondergrond en vier dynamische systemen is een structuurbeeld opgesteld. Het Structuurbeeld voor Boxtel wordt bepaald door de volgende hoofdlijnen:

- het versterken van het groene profiel van de gemeente Boxtel dat bepaald wordt door de aanwezigheid van en de ligging aan de Dommel en de natuurgebieden van het Groene Woud;
- het verbeteren van de ruimtelijke en functionele relaties tussen natuurgebieden, cultuurlandschappen en stedelijke gebieden;
- de versterking van de dominante noordzuid oriëntatie, als verstedelijkingsprincipe evenwijdig aan de Noord-Zuid As, de spoorlijn 's-Hertogenbosch – Eindhoven en de A2;
- het versterken van de identiteit van de gemeente door de diversiteit van het landschap te vergroten en de verstedelijking te verbijzonderen (dorpsranden en nieuwe woonwerkmilieus).



Beheer:

- Beheer natuurgebied (GHS)
- Beheer kleinschalig agrarisch gebied (AHS)
- Beheer stedelijke gebied
- Beheer waardevol groen in stedelijk gebied.
- Waardevolle dorpsranden
- Bijzonder open zichtrelatie dorp-landschap
- grootschalige openheid
- Autosnelweg A2
- Spoorlijn Eindhoven - 's-Hertogenbosch en Eindhoven - Tilburg
- Goederenspoorlijn
- Regionale wegen

- Versterking kwel
- Versterking infiltratie
- Verweving verbrede landbouw, natuur en landschap (AHS)
- Verweving verbrede landbouw, natuur en landschap (GHS)
- Open akkerbouwgebied (AHS)
- Versterking bebouwingspatroon gehuchten
- Versterking centrumgebied Boxtel
- Centrumverbindingen
- Versterking ruimtelijke begeleiding noord-zuidas
- Ontwikkeling droge ecologische verbindingzone
- Ontwikkeling natte ecologische verbindingzones
- Ontwikkeling groene rand
- versterking park en buitenplaatskarakter
- Versterking functionele relatie dorp-landschap

Uitsnede Structuurbeeld met aanduiding plangebied

Alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Boxtel dienen bij te dragen aan het behouden, versterken en ontwikkelen van de in het Structuurbeeld beschreven kwaliteiten en kansen. Daarbij wordt gestreefd naar zorgvuldig ruimtegebruik. Dit betekent dat de mogelijkheden voor herstructurering en inbreiding, meervoudig en intensief ruimtegebruik zoveel mogelijk benut moeten worden. Uitgangspunt is dat inbreidingen de ruimtelijke kwaliteit vergroten, de overlast verminderen en bijdragen aan de identiteit van de gemeente.

Ten aanzien van het waterbeleid wordt aangesloten bij het beleid van het waterschap met betrekking tot verdroging en wateroverlast. Gestreefd wordt naar de ontwikkeling van zo natuurlijk mogelijke beekdalen:

- meanderen en profielaanpassing Smalwater en Dommel ten noorden van Boxtel;
- vergroten mogelijkheden inundatie beekdalen;
- ontwikkeling natuurvriendelijke beken;
- versterken kwel en infiltratie.

Het plangebied is in een gebied dat is aangeduid als 'versterking centrumgebied Boxtel'. Het betreft het centrumgebied van Boxtel, dat zich uitstrekt van het stationsgebied tot aan het gebied Hoogheem. Gestreefd wordt naar het versterken van de herkenbaarheid van dit centrumgebied. Herstructureringsopgaven met een hoogwaardige uitstraling worden voorzien op de stationslocatie aan de zijde van bedrijventerrein Ladonk en de locatie Hoogheem e.o. aan de Noord-Zuid As. De Burgakker is aangeduid als centrumverbinding. Binnen het centrumgebied zijn een tweetal belangrijke lijnen onderscheiden: een 'economische as' van Station naar Brederodeweg en een 'cultuurhistorische as' van kerkheuvel naar Stapelen. Gestreefd wordt naar versterking van het functioneren van deze lijnen.

Ten aanzien van het voorzieningenniveau wordt in de structuurvisieplus gesteld dat het huidige voorzieningenniveau gehandhaafd dient te worden. Waar nodig kan het worden uitgebreid, mist hier vraag naar is. Ten aanzien van locatiekeuze voor nieuwe voorzieningen zijn een aantal algemene vestigingsfactoren te noemen. Zo moeten nieuwe (wijk-)voorzieningen dicht bij (eventueel toekomstige) woningconcentraties worden gevestigd. Gezien de beperkte groei van Boxtel betekent dit dus in of bij de bestaande bebouwde kom. Verder moeten ze sociaal veilig en met name met de fiets goed bereikbaar zijn. Daarnaast wordt gestreefd naar clustering van voorzieningen, waardoor het mogelijk is gebruik te maken van elkaars faciliteiten. Ten aanzien van de locatiekeuze voor nieuwe voorzieningen, die van belang zijn voor de gehele gemeente wordt gestreefd naar een centrale ligging in de gemeente, om een goede bereikbaarheid voor zoveel mogelijk mensen te kunnen garanderen. Het gaat dan om voorzieningen zoals bijvoorbeeld een middelbare school en accommodaties t.b.v. sport en recreatie. De voorgenomen ontwikkeling past binnen deze visie door de uitbreiding van de bestaande schoolvoorziening op een centrumlocatie.

4.4.2 Waterplan Boxtel

Het Gemeentelijk Waterplan is in 2004 als integraal waterbeleidskader in de gemeente vastgesteld. Dit plan is opgesteld in samenwerking met de gemeente Sint-Michielsgestel en Waterschap De Dommel, en beoogt een nadere uitwerking van de "blauwe kaart" van de Structuurvisie Plus. Doelstelling van het Waterplan is te komen tot een integrale benadering van het watersysteem en de waterketen binnen de gemeente, met oog voor afstemming met

omringende gemeenten en andere factoren binnen de waterhuishouding. Afstemming is noodzakelijk omdat fysieke begrenzings van watersystemen zelden overeenkomen met (administratieve) gemeentegrenzen. Inzicht in het functioneren van watersystemen en waterketen is nodig, evenals het ontwikkelen van een gezamenlijke visie voor 'Water in Boxtel'. Daarnaast is een concreet uitvoeringsprogramma gewenst.

In het Waterplan is een visie opgesteld voor 2020. Hiervoor is enerzijds gebruik gemaakt van een watergerelateerde thematische indeling op grond van algemene duurzaamheidsprincipes en de uitgangspunten van de Nota Duurzaamheid Boxtel, en anderzijds van een indeling in gebieden op grond van de specifieke kenmerken van het natuurlijk systeem in de gemeente Boxtel. De indeling in gebieden betreft: droge gebieden, overgangsgebieden, natte gebieden en beekdalen. Bij de watergerelateerde thematische indeling betreft het een vijftal thema's. Het betreft de volgende thema's met bijbehorende doelstellingen:

- *samenwerking*; afstemming tussen overheden, in eerste instantie waterschap en gemeente Boxtel, moet er voor zorgdragen dat projecten en maatregelen in de toekomst niet alleen kwalitatief beter worden uitgevoerd, maar ook efficiënter;
- *schoon water*; nieuwe vervuilingen van grond- en oppervlaktewater mogen niet meer voorkomen. Daarnaast zullen bestaande vervuilingbronnen worden aangepakt;
- *veiligheid*; wateroverlast met betrekking tot inundatie van oppervlaktewateren alsmede te hoge grondwaterstanden mag niet meer voorkomen. Bij de inrichting van oppervlaktewater zal het aspect veiligheid extra aandacht verdienen;
- *water als waarde*; maak gebruik van aan water gerelateerde thema's zoals natuurontwikkeling, cultuurhistorie en recreatie bij de inrichting van een duurzaam watersysteem om zo alle deelaspecten beter in te vullen;
- *water bewaren*; houdt water vast op de plek waar het valt en beperk hiermee op een structurele wijze de kans op wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden.

Op basis van de gestelde doelstellingen is bepaald welke aandachtspunten nodig zijn om uiteindelijk het gestelde toekomstperspectief te kunnen realiseren. Op basis van de aandachtspunten zijn diverse projecten en maatregelen aangegeven. Veel projecten betreffen algemene zaken die in alle gebieden van toepassing zijn zoals inrichten en beheren van veilige oevers, afkoppelen van verhard oppervlak, toepassen trits vasthouden – bergen – afvoeren, reduceren overstromingen uit rioolstelsels, realiseren natuurvriendelijke oevers / natuurlijke inrichting van water, toepassen van milieuvriendelijke beheersmethoden in openbaar gebied. Daarnaast zijn er enkele specifieke projecten aangegeven zoals het project "De Dommel door Boxtel" en het vergroten van de belevingswaarde van De Dommel langs het bebouwd gebied.

4.4.3 Welstandsnota Boxtel

Het bestemmingsplan treedt regelend op voor wat betreft functie, plaatsing en maatvoering van gebouwen en andere bouwwerken. Bij vergunningverlening wordt een ingediend plan eerst getoetst aan het bestemmingsplan. Indien een plan in principe voldoet aan het bestemmingsplan vindt welstandstoetsing plaats.

Welstandstoetsing dient alleen betrekking te hebben op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkelingen daarvan. Als het bestemmingsplan een bouwwerk toestaat, kan dit

welstandshalve niet meer afgewezen worden op basis van plaatsing en maatvoering. Hierbij moet onderscheid gemaakt worden in 'relatieve' normen (d.w.z. niet uitputtend, bijvoorbeeld ten aanzien van de plaatsing van gebouwen) en 'absolute' normen (bijvoorbeeld een maximaal toegestane nokhoogte). Absolute normering in het bestemmingsplan dient bij de welstandstoetsing zonder meer in acht worden genomen; er mogen dan geen beperkende welstandseisen worden gesteld.

Bij relatieve bouw mogelijkheden kan het welstandstoezicht ten opzichte van het bestemmingsplan wel aanvullend werken, mits de bouw mogelijkheden niet geheel teniet gaan en duidelijk is dat normering niet bewust is weggelaten, hetgeen dan moet blijken uit het bestemmingsplan. Welstandscriteria kunnen wel een aanvullende werking hebben op het geregelde in het bestemmingsplan.

Van belang voor het bestemmingsplan is verder dat er met het oog op stedenbouw en welstand in een aantal gevallen verschil moet worden gemaakt tussen het bouwen aan de voorkant of achterkant van een gebouw. Vanuit welstandsoptiek is het bouwen aan de voorkant in het algemeen kwetsbaarder dan het bouwen aan de achterkant.

Voor het plangebied geldt het welstandsniveau 2. Dit betekent dat het ontwerp op hoofd- en deelaspecten beoordeeld zal worden. Voor de binnen het plangebied aanwezige monumenten is welstandsniveau 1 van toepassing. Naast het beoordelen op hoofd- en deelaspecten dient hierbij tevens op detailniveau een beoordeling afgegeven te worden. Voor de uitbreiding is het thema: "Instellingen & instituten (St. Lucas)" relevant en voor de woning het thema "Woonwijken in traditionele blokverdeling". Het definitieve ontwerp is door de welstandscommissie beoordeeld.

4.4.4 Monumentenbeleid

In 2001 is de gemeente Boxtel gestart met de actualisatie van haar monumenten. Het gaat hierbij niet alleen om het aangeven van de rijksmonumenten binnen de gemeente maar ook om het vastleggen van de gemeentelijke monumenten, beeldbepalende objecten en beeldondersteunende objecten. De gemeente heeft een lijst opgesteld waar alle objecten van waarde zijn vermeld.

Zowel het gebouw van de Levensschool als de op het terrein aanwezige woning zijn gemeentelijke monumenten. Daarnaast zijn de gevelwanden van de Burgakker in het kader van de actualisatie aangewezen als beschermde gevelwand.

In het plan 'Uitbreiding Sint Lucas' worden de twee binnen het plangebied aanwezige gemeentelijke monumenten (de Levensschool en de woning) gehandhaafd en behouden. Er zullen twee glazen verbindingen komen tussen de nieuwe bebouwing en de aanwezige monumentale panden in connectie met de ondergrondse aan te leggen kelder.

De voorgenomen ontwikkeling is in de monumentencommissie van behandeld. De monumentencommissie is akkoord met de voorgestelde uitwerking van het plan. Naar aanleiding van dit overleg zijn tevens een aantal commissieleden ook betrokken bij de zitting van de Welstandscommissie.

4.4.5 Bomenbeleidsplan 2007

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

Voor het beleid voor monumentale bomen en bijzondere bomen maakt de gemeente onderscheid tussen:

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

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

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

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

Op het terrein bevinden zich aan de oostzijde, grenzend aan de Burgakker drie monumentale bomen, die gehandhaafd blijven. De monumentale bomen krijgen in het nieuwe bestemmingsplan een bescherming vergelijkbaar met de huidige bescherming in het vigerende bestemmingsplan.

4.4.6 Vigerend bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan "Centrum Boxtel" hebben de gronden in het plangebied de bestemmingen 'Maatschappelijke doeleinden', 'Woondoeleinden' en 'Natuur'. Tevens is er een binnen een deel van de bestemming maatschappelijk de aanduiding 'Oever Dommel' opgenomen. Tevens is op plankaart aan de uiterste zuidzijde van het plangebied een geluidzone Industrielawaai aangegeven ter bescherming van eventuele op te richten bebouwing binnen deze zone. De woning en de Levensschool hebben een monumentale aanduiding. Binnen het plangebied zijn tot slot drie monumentale bomen gelegen. De Burgakker is ten oosten van het plangebied aangeduid als 'bestrating monument'. Een deel van

een bouwvlak binnen de bestemming 'Maatschappelijk' ligt binnen de zone 'Oever Dommel' waar een aanlegvergunning geldt.



Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling past qua functie en bouwregels niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Om deze reden is voor de voorgenomen ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

5 Uitvoeringsaspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komt een aantal uitvoeringsaspecten naar voren. Het is van groot belang dat vooraf vaststaat dat een bestemmingsplan realiseerbaar is.

5.2 Wet geluidhinder

Een school is in de wet geluidhinder een gevoelig object. Het plangebied ligt niet in een belemmerende zone van een weg, spoorweg of industrieterrein. De geluidzone van bedrijventerrein Landonk ligt over een klein deel van het plangebied, binnen de bestemming Natuur. Binnen deze bestemming geldt een bouwverbod voor gebouwen, dus het opnemen van de geluidzone en het daarbij behorende bouwverbod heeft geen toegevoegde waarde. Een akoestisch onderzoek is niet vereist.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

In de nabijheid van het plangebied zijn geen functies gelegen die een belemmering vormen voor de voorgenomen uitbreiding van de bestaande school. Uit de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' blijkt dat de afstand van een school tot nabij gelegen woningen minimaal 30 meter dient te zijn. Bij afwijking kan een afstand van minimaal 10 meter worden toegestaan. De bestaande woning aan de Burgakker 90 zal bij de ontwikkeling betrokken worden en derhalve na deze ontwikkeling niet meer in gebruik zijn als woning. Geconcludeerd kan worden dat de uitbreiding van de school geen belemmering vormt voor de nabijgelegen woningen en functies.

5.4 Bodem

Econsultancy heeft in opdracht van Sint Lucas een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd aan de Burgakker 88 te Boxtel in de gemeente Boxtel. Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en met een heterogeen verdeelde verontreiniging" (VED-HE). Dit in verband met de, in eerder onderzoek aangetoonde, sterke verontreiniging met PAK in de bovengrond en het afgebrande bijgebouw nabij de onderzoekslocatie.

De kern van de verwachte verontreinigingen is duidelijk. De verwachte verontreinigende stoffen voor deze situatie zijn zware metalen, PAK, PCB en minerale olie. Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. De verdachte zwak baksteenhoudende laag onder de menggranulaatlaag ter plaatse van boring 2 (traject 50-80 cm -mv) is sterk verontreinigd met PAK en licht verontreinigd met kwik, lood en zink.

De verdachte zintuiglijk schone laag onder de menggranulaatlaag ter plaatse van boring 3 (traject 65-115 cm -mv) is licht verontreinigd met kwik. Het mengmonster van de zwak

baksteenhoudende bovengrond (MM1) bleek matig verontreinigd met PAK en licht verontreinigd met cadmium, koper, kwik, lood, zink en PCB. Het mengmonster van de sterk baksteenhoudende ondergrond (MM2) bleek matig verontreinigd met PAK en licht verontreinigd met kwik en lood. Naar aanleiding van deze resultaten zijn de deelmonsters van deze mengmonsters uitgesplitst. Hieruit bleek dat de bovengrond ter plaatse van boring 5 (traject 0-50 cm -mv) matig verontreinigd is met PAK en licht verontreinigd met zware metalen. Verder bleek de bovengrond ter plaatse van boring 4 (traject 0-40 cm -mv) sterk verontreinigd is met barium en licht verontreinigd met PAK en zware metalen. Ook bij de overige boringen (boring 1 en 6) zijn in de bovengrond lichte verontreinigingen met APAK en zware metalen geconstateerd. In de separaat geanalyseerde monsters van de ondergrond zijn lichte verontreinigingen met zware metalen en PAK aangetoond bij boring 1, 4 en 5. In de geanalyseerde monsters van de ondergrond ter plaatse van boring 2 (trajecten 140-180 en 180-220 cm -mv) zijn geen verhoogde gehalten aan zware metalen of PAK aangetoond.

Tevens is een mengmonster samengesteld van de menggranulaatlaag die aangetroffen is ter plaatse van boringen 2 (traject 15-50 cm -mv) en 3 (traject 15-45 cm -mv). In dit mengmonster zijn de in de grond aangetoonde stoffen aangetoond in vergelijkbare of lagere gehalten. Het gehalte aan PAK is duidelijk lager dan is aangetoond in de onderliggende bodem (35 mg/kg d.s.). Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Deze metaalverontreinigingen is hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater, aangezien barium in de ondergrond niet in verhoogde gehalten is aangetoond.

De onderzoeksresultaten komen overeen met de resultaten van eerder uitgevoerde bodemonderzoeken. De aangetoonde verontreinigingen zijn te relateren aan de zintuiglijk waargenomen verontreinigingen (puin) in de bodem. Deze zijn vermoedelijk een gevolg van het gebruik van de locatie vanaf de eerste helft van de vorige eeuw. De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als heterogeen verdacht beschouwd dient te worden, wordt op basis van de matige en sterke verontreinigingen, bevestigd. Gelet op de mate van verontreiniging vormen deze volgens Econsultancy met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem mogelijk belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Econsultancy adviseert om een nader onderzoek te laten instellen naar de aard en de omvang van de geconstateerde sterke verontreinigingen met PAK en barium. Echter, gelet op de nieuwbouwplannen, waarbij de bodem tot 3 m -mv wordt verwijderd ten behoeve van de aanleg van een kelder, wordt geadviseerd om de verontreinigde grond ter plaatse van de nieuwbouw middels een BUS-melding te saneren.

Gezien de archeologische verwachtingswaarde zal ofwel een archeologisch proefsleufonderzoek met milieutechnische begeleiding uitgevoerd worden, danwel een ontgraving voor de nieuwbouw met mogelijke sanering, onder archeologische begeleiding.

5.5 Water

5.5.1 Algemeen

Water is een belangrijk element in het de omgeving van het plangebied. Met name de Dommel heeft niet alleen een toegevoegde waarde voor de beleving van uit het centrum, maar is ook in ecologisch en waterhuishoudkundig opzicht van groot belang. De Dommel is tevens grotendeels aangewezen als EHS. De Dommel stroomt vanuit België via onder andere Eindhoven en Boxtel richting 's-Hertogenbosch om daar vervolgens uit te monden in de Maas. Waterschap de Dommel heeft samen met de gemeente Boxtel een herinrichtingsplan opgesteld om de ecologische waarde van de Dommel te verhogen. Daarnaast wordt de belevingswaarde van de rivier vergroot voor inwoners en recreanten.

5.5.2 Het beleid van waterschap De Dommel

Over het algemeen is het beleid van het waterschap De Dommel er op gericht dat daar waar vanwege woningbouwprojecten nieuwe riolering wordt aangelegd, rekening gehouden dient te worden met de mogelijkheid van een (verbeterd) gescheiden rioolsysteem. Tevens mag geen gebruik gemaakt worden van uitloppende materialen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient worden nagegaan of hemelwater zo lang mogelijk vastgehouden kan worden in de bodem (waterconservering) en als dat niet kan zal nagegaan moeten worden of het oppervlaktewater geborgen (waterberging) en/of geïnfiltreerd kan worden in het gebied.

5.5.3 Het bestemmingsplan en water

Het beleid ten aanzien van water als ordenend principe, zoals deels vastgelegd in de StructuurvisiePlus wordt doorvertaald in de natte paragraaf van bestemmingsplannen. In onderhavig bestemmingsplan wordt rekening gehouden met het belang van de Dommel door aan beide zijden waar mogelijk ruimte te reserveren voor een natuurzone. Binnen deze zone is het verboden om bebouwing op te richten.

5.5.4 Watertoets

Econsultancy heeft in opdracht van Sint Lucas het proces van de watertoets doorlopen voor de herontwikkeling van de locatie aan de Burgakker 17 te Boxtel in de gemeente Boxtel. In het kader van de watertoets zijn enkele locatiespecifieke kenmerken (waaronder de doorlatendheid) onderzocht.

Op het terrein, waar de huidige onderzoekslocatie deel van uitmaakt, is op dit moment de Levensschool gevestigd. De locatie is grotendeels onbebouwd en is gedeeltelijk bebouwd met Burgakker 90 (woning/kantoor $\pm 40 \text{ m}^2$). Het noordelijke deel van de onderzoekslocatie is voorzien van een klinkerverharding ($\pm 170 \text{ m}^2$). Het overige terreindeel is in gebruik als tuin. De initiatiefnemer is voornemens op de locatie het schoolgebouw met circa 435 m² uit te breiden.

Hiermee neemt het verhard oppervlak toe met minimaal 220 m². Het is voornamelijk onduidelijk hoeveel en op welke locatie overige verhardingen (bijvoorbeeld een klinkerverharding) worden toegepast. De locatie bevindt zich in een niet-gekarteed gebied van de wateratlas van de provincie Noord-Brabant. De GHG van het dichtstbijzijnde gekarteerd gebied, ligt tussen de 0,4

en 0,6 m -mv. Het plangebied is gelegen in een gebied waar sterke kwel plaatsvindt. Tevens vindt in de nabije omgeving van plangebied maaiveldkwel plaats. Echter dient wel er opgemerkt te worden dat het maaiveld van het gekarteerd gebied lager is gelegen dan het plangebied.

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, matig fijn zand. De bodem is bovendien plaatselijk tot 1,0 m -mv zwak tot matig humeus. De grond is plaatselijk zwak puinhoudend. De ondergrond is over de gehele locatie zwak tot sterk puin- en/of baksteenhoudend en plaatselijk zwak kolengruishoudend. Uit resultaten van een uitgevoerd verkennend bodemonderzoek (Econsultancy, 10063416 BOX.C5S.NEN, 28 augustus 2010) blijkt dat de bovengrond matig tot sterk verontreinigd is met PAK en licht verontreinigd met cadmium, koper, kwik, lood, zink en PCB. De ondergrond blijkt plaatselijk matig verontreinigd te zijn met PAK en licht verontreinigd met kwik en lood. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Ten behoeve van het bepalen van de doorlatendheid van de bodem op locatie zijn de volgende bodemlagen onderzocht:

- zwak siltig, matig fijn zand, geclassificeerd als goed doorlatend (k-waarde van 1,4 m/dag);
- matig siltig, matig humeus, matig fijn zand, geclassificeerd als slecht doorlatend (k-waarde van 0,03 m/dag).

Het vooralsnog niet bekend of de locatie gesaneerd dient te worden. Het is niet toegestaan om hemelwater te infiltreren in verontreinigde bodem. Het is derhalve niet zondermeer toegestaan om op de onderzoekslocatie het hemelwater middels een voorziening te infiltreren. Tevens dient een bodemverbetering toegepast te worden ter plaatse van de bodemlagen bestaande uit matig siltig, matig humeus, matig fijn zand.

Na het eventueel uitvoeren van een sanering en/of in overleg met het waterschap is het toegestaan en mogelijk om op de locatie hemelwater te infiltreren. Voor infiltratie op eigen terrein is, uitgaande van een worst case scenario, een infiltratievoorziening met buffer benodigd van maximaal 12 m³ bij een maatgevende langdurige bui van T=100 + 10% (88 mm). Gezien de hoge GHG (0,6 m -mv) is er in de modelberekeningen uitgegaan van een bovengrondse voorziening middels een wadi. Omdat het hemelwater hiermee in de directe omgeving van het plangebied vastgehouden wordt, wordt hiermee voldaan aan het hydrologisch neutraal bouwen.

Bij de aanleg van een infiltratievoorziening dient tevens een overloopvoorziening op de Dommel te worden gerealiseerd. De maximale afvoerlimiet van hemelwater op de Dommel, uitgaande van een afvloeiingscoëfficiënt binnen stedelijk gebied, bedraagt 1,67 ltr./sec./ha. voor een bui met een herhalingsfrequentie van T = 10 en 3,34 ltr./sec./ha. voor een bui met een herhalingsfrequentie van T=100. Dit om afwenteling op de omgeving bij piekafvoeren te voorkomen.

5.6 Flora en fauna

Bij geplande ontwikkelingen dient een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd te worden, waardoor inzichtelijk wordt of het bouwplan al dan niet gevolgen heeft voor aanwezige waarden op het gebied van flora en fauna.

Econsultancy heeft in opdracht van het Sint Lucas een quickscan flora en fauna uitgevoerd ter plaatse van het terrein tussen Burgakker 88/90 en de Dommel te Boxtel in de gemeente Boxtel. De initiatiefnemer is voornemens het St. Lucas (mbo-vakschool) uit te breiden middels het realiseren van nieuwbouw op de onderzoekslocatie. Ten behoeve van de voorgenomen nieuwbouw zullen de bomen ter plaatse van de nieuwbouw worden verwijderd.

Door de aanwezigheid van bomen en struiken zijn er op de onderzoekslocatie diverse nestlocaties aanwezig voor algemene broedvogels als merel, zanglijster, roodborst, heggenmus, vink, groenling, winterkoning en houtduif. De onderzoekslocatie kan, gelet op het aanwezige habitat, worden gebruikt door in de omgeving verblijvende vleermuizen als gewone dwergvleermuis, laatvlieger en mogelijk gewone grootoorvleermuis om aan het begin van de avond te foerageren. Incidenteel kunnen op de onderzoekslocatie algemene grondgebonden zoogdieren als egel, rosse woelmuis en huisspitsmuis worden aangetroffen. Dit zelfde geldt voor algemene amfibieënsoorten als bruine kikker en gewone pad. Verder is het nooit geheel uit te sluiten dat eekhoorn in de toekomst onverhoopt een nest bouwt in één van de bomen op de onderzoekslocatie. Voor de overige soorten uit de verschillende soortgroepen vormt de onderzoekslocatie geen geschikt habitat of zijn deze op grond van bekende verspreidingsgegevens of het ontbreken van verblijfsindicaties niet te verwachten.

Over het algemeen kan schade aan broedvogels (niet jaarrond beschermd) worden voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten of geheel buiten het broedseizoen uit te voeren.

De EHS zal niet worden aangetast door de herbestemming van de onderzoekslocatie. Om de ecologische waarden te beschermen is, mede conform het beleid van het waterschap een bestemming 'Natuur' opgenomen aan de oevers van de Dommel. Externe werking op overige beschermde natuurgebieden (Natura 2000) is niet aan de orde. Nader onderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen wordt vooralsnog niet noodzakelijk geacht. Ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet ten aanzien van het verstoren van vaste rust- en verblijfplaatsen is niet aan de orde.

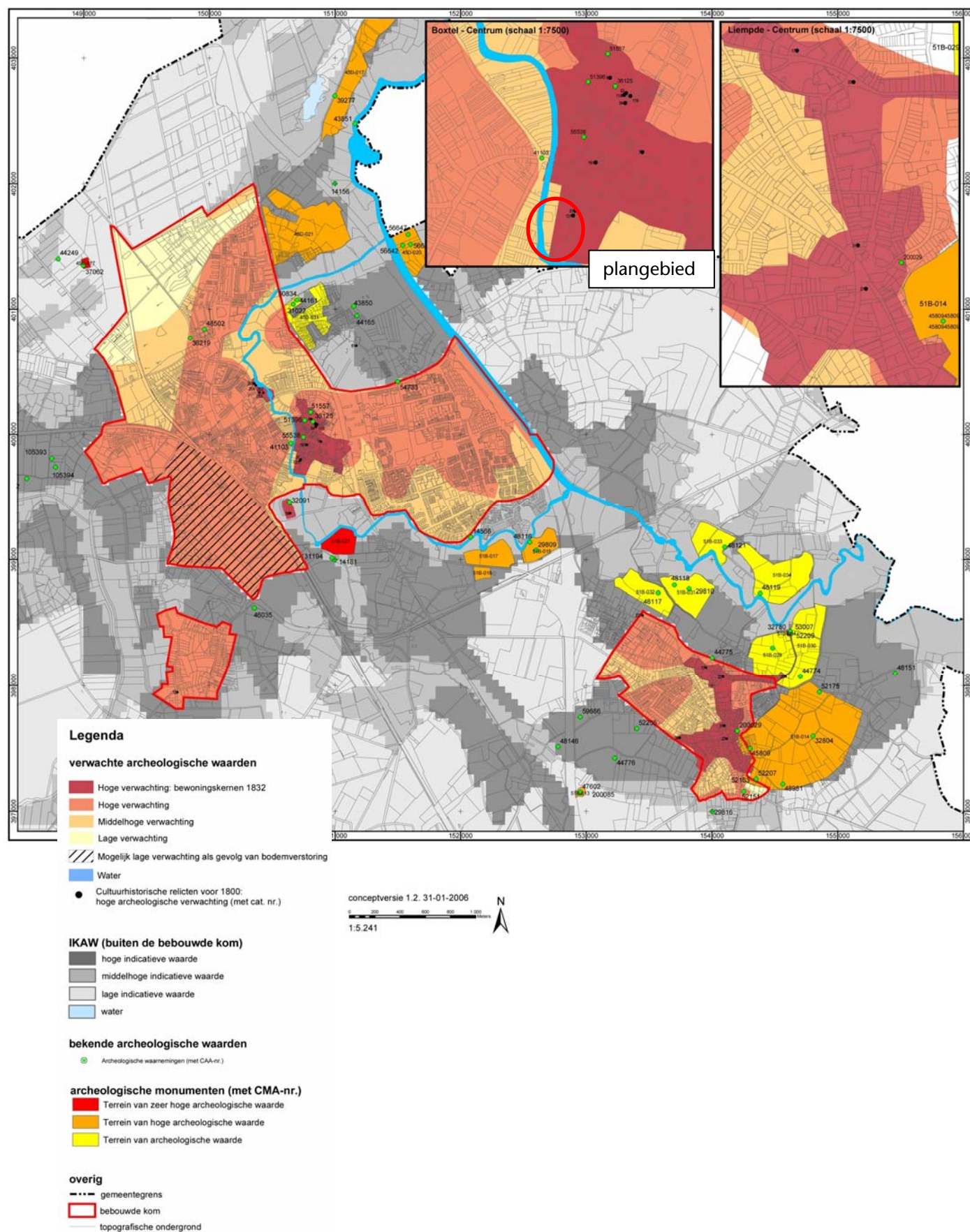
5.7 Cultuurhistorie en archeologie

5.7.1 Cultuurhistorie



Uitsnede kaart Cultuurhistorische as Boxtel

Archeologische Verwachtingskaart van de bebouwde kom van Boxtel, Liempde en Lennisheuvell
Met cultuurhistorische relictten



De locatie is onderdeel van de Cultuurhistorische as Boxtel. Langs de as liggen tal van gemeentemonumenten en een aantal rijksmonumenten. In de StructuurvisiePlus van Boxtel (2002) is de ambitie geformuleerd de cultuurhistorische as een meer prominente plaats in het dorpsbeeld te geven. Het samengestelde karakter van de cultuurhistorische as komt tot uiting in de bebouwingstypologie.



Uitsnede kaart bebouwingstypologie Burgakker

Langs de Burgakker staan één en tweelaagshuizen met de kaprichting evenwijdig aan de straat; de huizen zijn vrij breed. Bovendien staan hier de gebouwen van het Sint Lucas college en de Levensschool met tuin en park en erfafscheidingen. Veel panden zijn gemeentemonumenten. Mede door de originele keitjesbestrating (ook op de gemeentelijke monumentenlijst) heeft de straat een authentiek historisch aanzien dat behouden dient te worden. De overgang naar het park Stapelen verloopt via het bruggetje naast de voormalige dienstwoning van het kasteel (Burgakker 19).

De in het plangebied aanwezige monumentale panden (de Levensschool en de woning) zullen grotendeels behouden worden bij de voorgenomen ontwikkeling. Enkel een aanbouw van de woning zal worden geamoveerd alsmede een deel van de aanwezige tuinmuur. Tussen de aanwezige panden en de uitbreiding zullen glazen verbindingen worden gerealiseerd. De vormgeving zal door de monumentencommissie worden beoordeeld.

5.7.2 Archeologie

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is de archeologische verwachtingswaarde van de bebouwde kom van Boxtel niet gekarteerd. Een verdere uitwerking van deze provinciale kaart is opgenomen in het project "De leesbare biografie van Boxtel". Dit project bestaat uit vier deelprojecten, waaronder het deelproject "Archeologie en Ruimte". Het deelproject "Archeologie en Ruimte" is momenteel in uitvoering. In het kader van dat deelproject zijn onder meer de bekende en verwachte archeologische waarden in de bebouwde kom van Boxtel gekarteerd. Het resultaat is de "Archeologische Verwachtingskaart van de bebouwde kom van Boxtel, Liempde en Lennisheuvel". Deze kaart vormt een aanvulling op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden van de provincie. Het plangebied is deels gelegen

binnen een gebied met een hoge archeologische verwachtingwaarde (bewoningskernen 1832) en deels binnen een gebied met een middelhoge verwachtingswaarde.

Gezien de ligging van het plangebied is door Econsultancy een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Op grond van het bureauonderzoek is gebleken, dat er binnen het plangebied sprake kan zijn van een behoudenswaardige vindplaats. Om de aard en omvang van deze mogelijke vindplaats vast te stellen is een vervolgonderzoek noodzakelijk.

Omdat in het plangebied archeologische resten die samenhangen met het beekdal van de Dommel en met de historische kern van Boxtel worden verwacht, wordt er geadviseerd om een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek uit te laten voeren. In verband met de beperkte oppervlakte van het plangebied kan het proefsleuvenonderzoek (afhankelijk van de uitkomsten) gecombineerd met een definitieve opgraving worden uitgevoerd.

Gezien de bodemverontreiniging zal ofwel een archeologisch proefsleuvenonderzoek met milieutechnische begeleiding uitgevoerd worden, danwel een ontgraving voor de nieuwbouw met mogelijke sanering, onder archeologische begeleiding.

5.8 Duurzaamheid

Een duurzame samenleving is een zaak van gemeente, bedrijfsleven, maatschappelijke organisaties en individuele burgers. Voor de gemeente is daarbij een initiërende, stimulerende en faciliterende rol weggelegd. Bij 'duurzame ontwikkeling' wordt gezocht naar een evenwicht tussen ecologische, economische en sociale aspecten op zowel lokale als mondiale schaal. Duurzaam betekent hier dat we toekomstige generaties niet opzadelen met de overbelasting die de huidige generatie veroorzaakt om in haar behoeften te voorzien.

In de Nota Duurzame Ontwikkeling 2008 geeft de gemeente Boxtel haar visie op duurzaamheid waarbij actiepunten zijn geformuleerd. In plannen voor nieuwe wijken en bedrijventerreinen moet de toekomstige energie besparing en duurzaam gebruik van de nieuwe locatie worden beschreven. Energie, duurzaam gebruik en versterking van natuurwaarden zijn standaard paragrafen in de ontwerpplannen. Voor een nieuwbouwwijk of een inbreidingslocatie van meer dan 150 woningen moet een energievisie worden opgesteld. Voor kleinere gebieden kan volstaan worden met een minder uitgebreid onderzoek naar de mogelijkheden voor energie-infrastructuur en energiekoppelingen.

In de nota wordt het toetsingsinstrument GPR gebouw gebruikt. Hierbij worden naast energie ook milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde getoetst. Voor schoolgebouwen wordt een hoge eis gesteld van gemiddeld 7,5 (vergelijkbaar met 150 punten van de groenfinanciering). Hiernaast wordt een minimum eis voor een score van een 9 in het thema gezondheid gesteld. De ambitie dient op termijn parallel aan het rijksbeleid te worden geactualiseerd. Het Rijk zal de EPC normen in de toekomst verder aanscherpen.

5.9 Externe veiligheid

In de direct omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen welke vallen onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. Ook is er geen sprake van transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water en leidingen.

5.10 Luchtkwaliteit

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. De Wet luchtkwaliteit maakt onderdeel uit van de Wet milieubeheer en bevat grenswaarden voor luchtkwaliteit. Conform de richtlijn van de EU gelden de grenswaarden voor de buitenlucht voor het gehele grondgebied van de lidstaten, met uitzondering van de werkplek. De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (mr) die gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit in werking treden.

De luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd, die betrekking hebben op het begrip NIBM. De EU heeft medio 2009 derogatie verleend waarmee het NSL inwerking is getreden. De NIBM norm is daarbij opgeschoven naar 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De norm voor fijnstof (PM₁₀) moet uiterlijk in juni 2011 gehaald zijn en de norm voor NO₂ uiterlijk 1 januari 2015.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de bouw van een uitbreiding van een school wegens ruimtegebrek. Het nieuwe gebouw omvat 4 leslokalen waar maximaal 100 leerlingen verblijven. De nieuwbouw zal geen significante verkeersaantrekkende werking verzorgen. Gesteld kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties fijnstof.

5.11 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen relevante kabels en leidingen aanwezig.

6 Toelichting op de bestemmingsplanregeling

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied 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.

Per 1 juli 2008 zijn de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Een uitvloeisel van deze nieuwe wet- en regelgeving is dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en raadpleegbaar moeten zijn. Om aan die eisen te kunnen voldoen zijn landelijke standaarden ontwikkeld, onder meer de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008).

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.

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;
2. wijze van meten.

Beide artikelen hoeven geen nadere toelichting.

Hoofdstuk 2: Bestemmingregels

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

Bestemmingen

In deze paragraaf 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. ontheffing van de bouwregels: de gevallen waarin ontheffing van de bouwregels kan worden verleend;
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 bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de gebruiksregels;
7. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden: voor zover een bescherming van de bestemming door een omgevingsvergunning nodig is, zijn de vergunningplichtige werken en werkzaamheden hier aangegeven;
8. wijzigingsbevoegdheid: de gevallen waarin de bestemming naar één of meerdere bestemming kan worden gewijzigd.

Dubbelbestemmingen

In dit deel worden de bestemmingsregels behandeld voor gronden waaraan meer dan één bestemming is toegekend.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat de artikelen inzake:

6. antidubbeltelbepaling;
7. algemene bouwregels;
8. algemene afwijkingsregels;

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit laatste hoofdstuk omvat de artikelen inzake:

9. overgangsrecht;
10. slotregel.

6.4 Regeling van de afzonderlijke bestemmingen

Artikel 3 Maatschappelijk

Deze bestemming is toegekend aan de gronden van de bestaande Levensschool en waar de uitbreiding van het Sint Lucas college gerealiseerd gaat worden. Binnen het plangebied zijn de monumentale bomen en cultuurhistorisch waardevolle panden beschermd door middel van het opnemen van een passende aanduiding met bijbehorende regeling.

Voor de bouwregels is uitgegaan van de bestaande bebouwing en het bouwplan. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd en de goot- en bouwhoogtes zijn op de verbeelding weergegeven. Het bouwvlak mag maximaal voor 80% worden bebouwd. Bij de beide monumenten is de bestaande goot- en bouwhoogte als uitgangspunt gekozen. Voor de te realiseren kunstobjecten is een hoogte tot 5 meter toegestaan.

Artikel 4 Natuur

Delen van de oevers van de Dommel zijn -in verband met de realisatie en het behoud van een ecologische verbindingszone- bestemd als "Natuur". In verband hiermee is een aanlegvergunningstelsel opgenomen in de bestemmingsplanregels. Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan. Wel zijn ook binnen deze bestemming een beperkt aantal kunstobjecten toegestaan tot een hoogte van 5 meter en een oppervlakte van maximaal 200 m².

Artikel 5 Waarde – Archeologie

Volgens de "Leesbare biografie van Boxtel," heeft een groot deel van het plangebied een hoge en een ander deel een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Uit het uitgevoerde archeologisch bureauonderzoek blijkt tevens dat sprake kan zijn van archeologisch waardevolle delen van het plangebied. Om deze redenen is aan het totale plangebied de dubbelbestemming Waarde- Archeologie toegekend ter bescherming van eventueel aanwezige waarden.

7 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan is ontwikkelingsgericht. Het Sint Lucas is voornemens op de gronden aan de Burgakker 88 een uitbreiding te realiseren en een deel van de buitenruimte als beeldentuin inrichten.

Ten einde de economische uitvoerbaarheid te kunnen waarborgen staat de gemeente een aantal instrumenten ter beschikking. De gemeente is voornemens in principe gebruik te maken van het sluiten van (anterieure) overeenkomsten met de ontwikkelende partijen en het vaststellen van exploitatieplannen.

Ten behoeve van de realisatie van een project sluit de gemeente Boxtel in de regel een overeenkomst met de ontwikkelende partij (privaatrechtelijk kostenverhaal). Met het sluiten van een overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid verzekerd. Deze overeenkomst dient bij voorkeur te zijn gesloten voordat het bestemmingsplan is vastgesteld. In een dergelijke situatie is er sprake van een anterieure overeenkomst.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling hebben de gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst opgesteld waarin (financiële) afspraken zijn vastgesteld over het project.

8 Inspraak en overleg

Gezien het de ontwikkeling betreft binnen bestaand stedelijk gebied spelen er geen bovenbestuurlijke belangen. In het kader van het vooroverleg is de ontwikkeling reeds gemeld aan het Waterschap. In het vooroverleg zal het bestemmingsplan worden aangeboden aan het Waterschap.

De overlegreacties (en eventuele inspraakreacties) zullen bij het vervolgtraject van dit bestemmingsplan in de toelichting van het bestemmingsplan worden verwerkt.