Bestemmingsplan Baanderherenweg

Gemeente Boxtel

Vaststelling

Ruimte | om *in* te leven

Bestemmingsplan Baanderherenweg

Gemeente Boxtel

Vaststelling

Rapportnummer:	211x05367.067430_1_5
Datum:	13 april 2012
Contactpersoon opdrachtgever:	Woningstichting Sint Joseph De heer K. Vink
Projectteam BRO:	Gineke Schalken, Joost van Kippersluis, Lenny van Oort, Natasja de Vroom
Concept:	December 2009, juli 2010, augustus 2011
Voorontwerp:	
Ontwerp:	29 september 2011, 8 december 2011
Vaststelling:	In raadsvergadering d.d. 22 mei 2012
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, Baanderherenweg, Gemeente Boxtel
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

Ruimte | om *in* te leven

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING **3**
1.1 Aanleiding 3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 4
1.3 Vigerend bestemmingsplan 4
1.4 Leeswijzer 5

2. BESTAANDE SITUATIE **7**

3. PLANBESCHRIJVING **9**
3.1 Voorgenomen ontwikkeling 9
3.2 Stedenbouwkundige context 11

4. BELEIDSKADER **13**
4.1 Rijksbeleid 13
4.2 Provinciaal beleid 14
4.3 Gemeentelijk beleid 15

5. RANDVOORWAARDEN **21**
5.1 Bodemkwaliteit 21
5.2 Bedrijven en milieuzonering 21
5.3 Geluid 22
5.4 Luchtkwaliteit 23
5.5 Kabels en leidingen 24
5.6 Externe veiligheid 25
5.7 Waterparagraaf 27
5.8 Flora en Fauna 30
5.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden 31
5.10 Verkeer en parkeren 32

6. DE BESTEMMINGSREGELING **37**
6.1 Inleiding 37
6.2 Systematiek van de regels 37
6.2.1 Inleidende regels 38
6.2.2 Bestemmingsregels 38

6.2.3 Algemene regels 39
6.2.4 Overgangs- en slotregels 39
6.3 Toelichting op de bestemmingen 40

7. FINANCIEEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 43

8. PROCEDURE 45
8.1 Inleiding 45
8.2 Vooroverleg 45
8.3 Inspraak 45
8.4 Vaststellingsprocedure 46

SEPARATE BIJLAGEN
Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek (2008)
Bijlage 2: Akoestisch onderzoek (2011)
Bijlage 3: Berekeningen verkeer (2011)
Bijlage 4: Onderbouwing Externe veiligheid (2008)
Bijlage 5: Kwantitatieve risicoanalyse LPG-station (2008)
Bijlage 6: Rapport Infiltratieonderzoek en waterparagraaf (2011)
Bijlage 7: Advies Brandweer (2011)

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In samenwerking met de gemeente Boxtel is Woonstichting St. Joseph voornemens om in het kader van de herstructurering van de wijk Selissenwal woningbouw te ontwikkelen aan de Baanderherenweg te Boxtel.

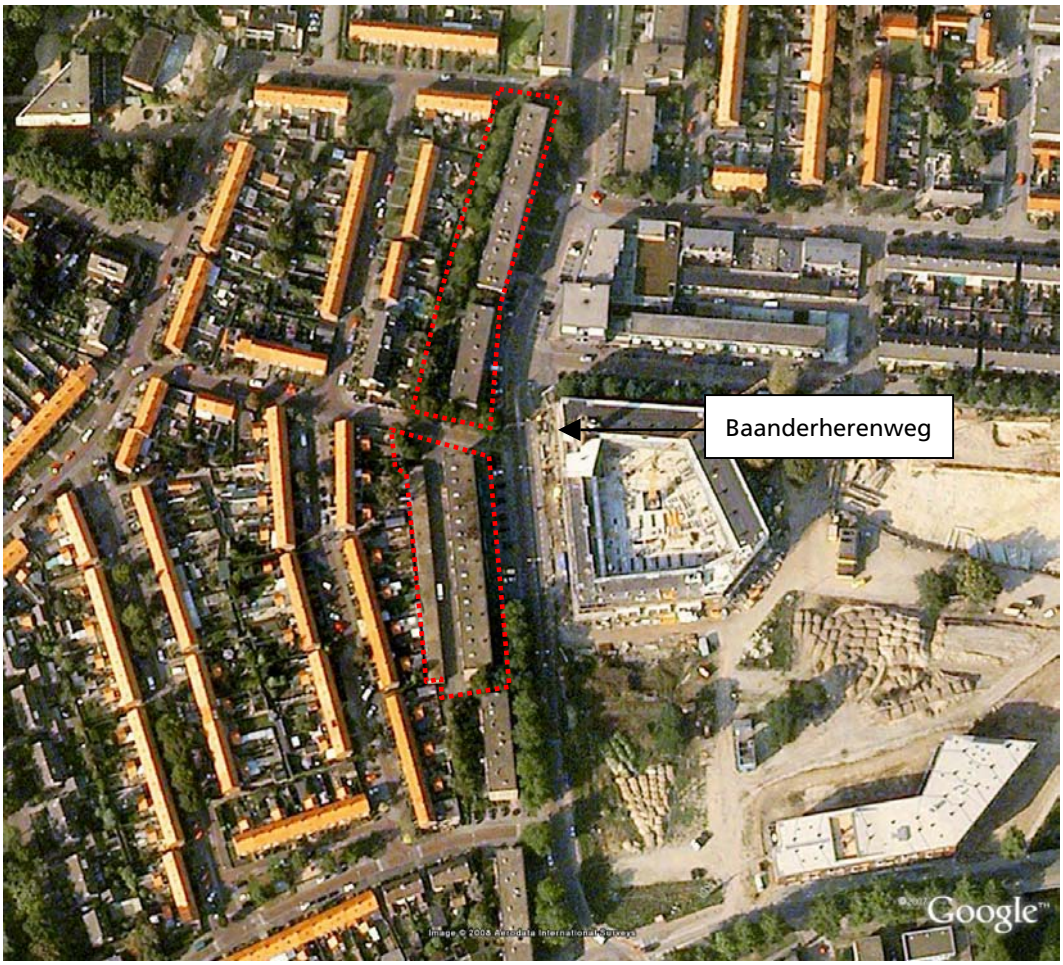

Fig. 1. Globale ligging en begrenzing plangebied

In 2007 heeft Woonstichting St. Joseph hiervoor een meervoudige ontwerpopdracht uitgeschreven. Hierbij zijn destijds drie architectenbureaus uitgenodigd voor het opstellen van een visie voor het plangebied, bestaande uit de herontwikkeling van de vijf bestaande portieketage flats aan de Baanderherenweg.

Het project is een deelproject binnen de totale revitalisering van de wijk Selissenwal in Boxtel-Noord die door Woonstichting St. Joseph in nauwe samenwerking met de gemeente Boxtel in ontwikkeling is gebracht. Van Aken architecten is uiteindelijk door Woonstichting St. Joseph en de gemeente geselecteerd, door het onderscheidende aansprekende principe collectief/privaat, wat refereert naar de oude bebouwing in het plangebied.

De ontwikkeling van deze woonbebouwing is op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Boxtel Noord' niet mogelijk. Onderliggende herziening maakt de herontwikkeling aan de Baanderherenweg te Boxtel juridisch en planologisch mogelijk.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het noodwestelijk deel van de kern Boxtel aan de Baanderherenweg. Het plangebied maakt onderdeel uit van het centrumgebied van de wijk Selissenwal. Aan de noordkant wordt het plangebied begrensd door de Vaandelstraat, aan de oostzijde door de ontsluitingsweg Baanderherenweg, aan de zuidzijde door bestaande woonbebouwing en aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door openbaar groen en achtertuinen van de woningen aan de St. Sebastiaanstraat.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Boxtel Noord', vastgesteld op 23 november 2010 door de gemeenteraad van Boxtel.

Voor het plangebied zijn de bestemmingen 'Wonen – 3 uit te werken' en 'Wonen – 4 uit te werken' van toepassing (zie figuur 2).

Binnen de bestemming 'Wonen – 3 uit te werken' worden woningen toegestaan in gesloten bebouwing al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep. Een maximale bouw- en goothoogte van 10 meter is van toepassing.

Binnen de bestemming 'Wonen – 4 uit te werken' zijn gestapelde woningen toegestaan met op de begane grond een mogelijkheid voor maatschappelijke doeleinden. Een maximale bouw- en goothoogte van 12 meter is van toepassing.

De voorgenomen ontwikkeling wijkt ruimtelijk en functioneel af van het vigerend bestemmingsplan. Het uitwerken van de woonbestemming, middels een uitwerkingsplan is daarom niet mogelijk.

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te kunnen maken zal het vigerend bestemmingsplan gedeeltelijk moeten worden herzien. De gemeente Boxtel is in principe bereid medewerking te verlenen aan de ontwikkeling.

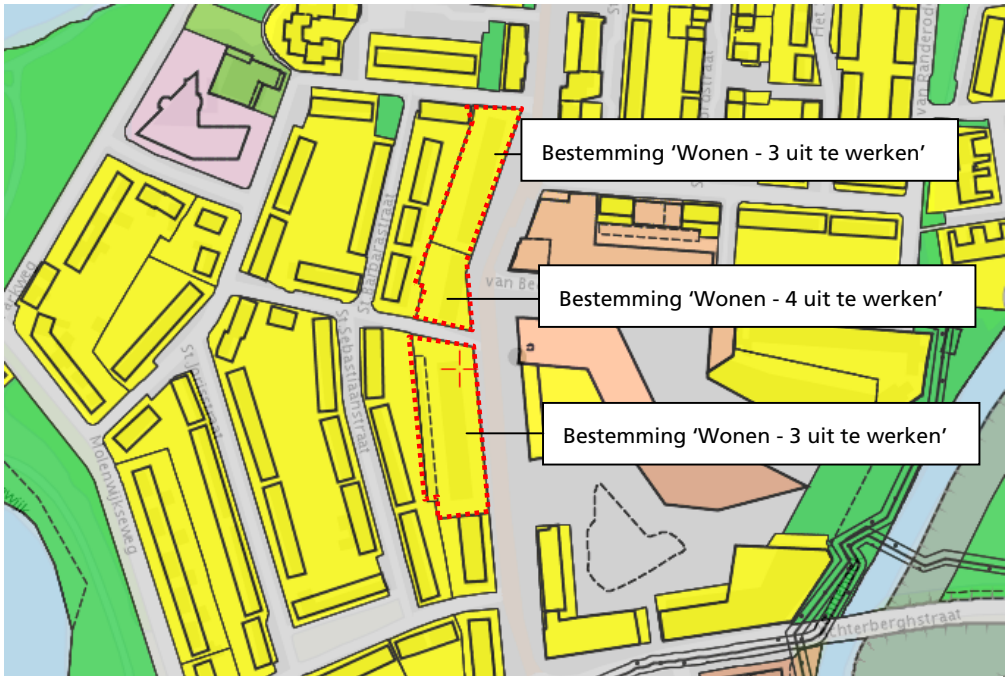

Fig. 2. Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Boxtel Noord'

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 en 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.

2. BESTAANDE SITUATIE

Omgeving plangebied
Het plangebied maakt onderdeel uit van het centrumgebied van de wijk Selissenwal te Boxtel. Het betreft een gemengd gebied, bestaande uit woonbebouwing en detailhandel (winkels).

Fig. 3. Foto's bestaande situatie (BRO augustus 2011)

De wijk Selissenwal is grotendeels in de jaren '50 gebouwd. Na de oorlog moest in korte tijd worden voorzien in een grote behoefte aan woningen. In de huidige situatie zijn de woningen verouderd en voldoen niet meer aan de huige woon- en leefkwaliteiten. Voor de gehele wijk Selissenwal is in de jaren '90 daarom gestart met de herstructurering van de wijk. Een deel van de herstructureringsopgave voor de wijk is inmiddels afgerond. De wijk Selissenwal bestaat in de huidige situatie uit een verouderd gedeelte en een vernieuwd gedeelte.

Ten oosten van het plangebied is het centrumgedeelte gelegen. Op de begane grond zijn veelal winkelvoorzieningen gesitueerd (supermarkt, bakker, drogisterij etc.). Op de eerste verdiepingen zijn appartementen gelegen. De bebouwing varieert tussen de 3, 4 en 5 bouwlagen. Het centrumgedeelte van de wijk is reeds vernieuwd en/of gerenoveerd in het kader van de herstructurering van de wijk Selissenwal.

Fig. 4. Foto's bestaande situatie plangebied en omgeving (BRO augustus 2011)

Ten westen van het plangebied zijn alleen woningen gelegen. Het betreffen voornamelijk rijwoningen bestaande uit twee bouwlagen en een kap.

Plangebied
Het plangebied zelf is in de huidige situatie onbebouwd. Voorheen bestond het plangebied uit drie flats. In het kader van de herstructureringsopgave van de wijk Selissenwal zijn de flats eind 2008 gesloopt. Het gaat hierbij om 66 appartementen en 640 m^2 bedrijfsruimte. Enkele bomen aan de randen van het plangebied zijn behouden gebleven.

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Voorgenomen ontwikkeling

In samenwerking met de gemeente Boxtel is Woonstichting St. Joseph voornemens om aan de Baanderherenweg te Boxtel 37 woningen te ontwikkelen. Het gaat om onderstaande type woningen:

Tabel 1: overzicht programma herontwikkeling Baanderherenweg

Type bebouwing	Sector	Categorie	Aantal
Grondgebonden eengezinswoningen	Huur	Middelduur / duur	15
Grondgebonden atelierwoningen	Koop	Middelduur / duur	7
Grondgebonden stadswoningen	Koop	Middelduur / duur	15
Totaal			**37**

Grondgebonden eengezinswoningen
In totaal worden 15 grondgebonden eengezinswoningen gebouwd in het noordelijk deel van het plangebied. Het betreft aaneengeschakelde bebouwing, bestaande uit 2 tot 3 bouwlagen met een plat dak. De woningen hebben elk een eigen tuin en/of dakterras op de tweede verdieping.

Grondgebonden atelierwoningen
In het middengedeelte van het plangebied worden in totaal zeven grondgebonden atelierwoningen gerealiseerd. De woningen bestaan uit drie bouwlagen met een plat dak. Op de begane grond is het mogelijk een klein bedrijfje (praktijkruimte, schoonheidssalon e.d.) te starten. De woningen hebben elk hun eigen tuin. Aan de voorzijde van de bebouwing is een balkon aanwezig.

Grondgebonden stadswoningen
In het zuidelijk deel van het plangebied is sprake van de ontwikkeling van 15 grondgebonden stadswoningen. De woningen bestaan uit drie bouwlagen met een plat dak. De entree van de woningen is te bereiken via een trap. Aan de achterzijde van de woningen is de tuin gelegen (boven maaiveld).

Groen
De woningen worden gerealiseerd in een groene setting. Aan de achterzijde van de bebouwing is in het eerste ontwerp sprake van een collectieve buitenruimte. In verband met een veranderende vraag van de markt is in het vast te stellen bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om deze collectieve buitenruimte uit te geven als achtertuinen bij de grondgebonden woningen.

Naast een groene inkleding van de achtertuinen of de collectieve buitenruimte, worden enkele bestaande bomen behouden.

Parkeren

Het parkeren vindt plaats in het openbaar gebied. Bewoners van de stadswoningen hebben de mogelijkheid om te parkeren aan de achterzijde van de woning. Ten behoeve van de ontwikkeling van de woningen worden in totaal 37 parkeerplaatsen gerealiseerd ten westen van het plangebied (zie eveneens hoofdstuk 5 parkeren). Daarnaast kunnen bewoners en bezoekers gebruik maken van de openbare parkeerplaatsen aan de Baanderherenweg. Deze parkeerplaatsen zijn inmiddels gerealiseerd.

Fig. 5. Impressie voorgenomen ontwikkeling (Van Aken Architecten, 2011)

Ontsluiting

Voor automobilisten zijn alle woningen te bereiken aan de achterzijde middels een ontsluitingsweg. De ontsluitingsweg van de stadswoningen (zuidelijk deel van het plangebied) zal aansluiten op de bestaande wegen, te weten de Baanderherenweg en de St. Catharinastraat. De eengezinswoningen en atelierwoningen in het noordelijk deel van het plangebied worden ontsloten aan de achterzijde. De nieuwe 'weg' zal aansluiten op de St. Catharinastraat en de Vaandelstraat.

3.2 Stedenbouwkundige context

De ontwikkeling van de grondgebonden woningen aan de Baanderherenweg te Boxtel-Noord zijn het slotstuk van de vernieuwing van het gebied rond de Selissenwal. Het gebied dat eens werd gedomineerd door naoorlogse portiekflats met een karakteristieke onduidelijk gedefinieerde relatie tussen openbaar en privaat, is nu reeds voor het grootste gedeelte ruimtelijk en programmatisch aangepast aan de huidige tijd en de toekomst. Het structureel verbeteren van de relatie tussen openbaar en privaat is voor veel van de gerealiseerde projecten op Selissenwal een belangrijk onderwerp geweest en is ook nu voor het ontwerp van de laatste schil van bebouwing aan de Baanderherenweg een thema dat centraal is komen te staan in het stedenbouwkundig concept.

Fig. 6. Impressie voorgenomen ontwikkeling (atelierwoningen)

In de bestaande situatie manifesteerden de sociale problematiek van de stedenbouwkundige en architectonische typologie van de bebouwing zich met name aan de achterzijde van de bebouwing. Die achterruimte was qua situering en dimensie uitermate vatbaar voor verrommeling en verwildering. Het eerste ruimtelijke statement bij het nieuwe ontwerp is dan ook het vergroten van de maat aan de achterzijde van het plot. De nieuwbouw wordt zover mogelijk naar de openbare weg toe geschoven. Zo wordt de mogelijkheid gecreëerd om de overgang van publiek naar privaat daar op een gecontroleerde manier vorm te geven.

Het naar de straat toeschuiven van de bebouwing wordt gelegitimeerd, omdat er ten opzichte van de bestaande situatie typologisch een verandering optreedt. De woningtypologie wijzigt van portiekflat naar grondgebonden woningen. Dat wil in dit geval zeggen een verandering van een modernistische stedenbouwkundige setting van gebouwen vrij op het veld naar de vorming van een stedelijke wand, die de ruimte duidelijk definieert en organiseert. De architectuur van de woningen in die wand is redelijk formeel te noemen maar moet zeker niet te hard en zakelijk uitgewerkt worden. Zoals gezegd, wordt er bijzondere aandacht geschonken aan de overgang van openbaar naar privaat. Dit komt aan de zijde van de Baanderherenweg het sterkst tot uiting bij het meest zuidelijk gelegen woonblok.

Omdat de ruimte in het horizontale vlak ontbreekt wordt de relatie in de hoogte vorm gegeven. De begane grondvloer wordt ruim een meter opgetild zodat het directe visuele contact tussen voorbijganger en bewoner gebroken wordt. Het hoogteverschil wordt vóór de woningen overbrugd middels een verhoogde betonnen stoep, die met trapjes, maar ook met een tweetal hellingbanen toegankelijk wordt gemaakt. Hierdoor zijn de woningen goed toegankelijk voor rolstoelgebruikers.

Bij het meest noordelijk gelegen blok van woningen is de openbaar-privaat relatie minder uitgesproken ontworpen omdat dat gedeelte van de Baanderherenweg veel meer het karakter van een woonstraat krijgt en daarmee minder programmatische contrasten kent.

Het middelste gebouwblok betreft een verzameling van 7 gestaffelde stadswoningen waarvan de beganegrondlaag een grotere hoogte heeft. Deze laag is door de bewoners van de huizen te gebruiken voor de beoefening van aan-huis-gebonden beroepen. Vanaf de eerste laag begint het officiële woonprogramma van dit type. Aan de achterkant komt dit tot uitdrukking door het riante balkon / buitenruimte. De ruimte die aan de achterkant van de bebouwingsstrook ontstaat wordt ingezet om het verloop van publiek toegankelijk gebied naar de private woning op een geleidelijke manier te begeleiden. Dit gebeurt door de tussenzone te bestemmen als collectief privaat. Dit is een gebied dat gezamenlijk eigendom is van de bewoners c.q. eigenaren van het rijtje woningen. Voor de bewoners betekent dat praktisch gezien een extensie van hun gebruiksgebied buiten de woning en de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het territorium vormt een veilige buffer naar de 'boze buitenwereld'. De vormgeving en het onderhoud van de collectief private zone is hoogwaardig van kwaliteit en zal daarom een positieve uitstraling hebben op de buurt er omheen.

Fig. 7. Impressie voorgenomen ontwikkeling

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte
De Nota Ruimte (deel 3 van de PKB Nationaal Ruimtelijk Beleid, d.d. april 2004) geeft de visie van het kabinet weer op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene 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.

Om deze doelen te bereiken wil het rijk verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingsassen. 'Bundeling van verstedelijking en infrastructuur' en 'organisatie in stedelijke netwerken' zijn de beleidsstrategieën die gehanteerd worden voor economie, infrastructuur en verstedelijking. Ondanks het streven naar bundeling van verstedelijking, is het uitgangspunt dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor meer landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan.

Doorwerking in dit ruimtelijk plan
Het initiatief speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen duidelijk herkenbare relatie met het ruimtelijke ordeningsbeleid op nationaal niveau. De vestiging van woonbebouwing binnen het centrumgebied kan gezien worden als aspect van "bevordering van krachtige steden". Geconstateerd kan worden dat het initiatief niet conflicteert met het nationaal ruimtelijk ordeningsbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

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 geledingszones 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 13 provinciale ruimtelijke belangen.

In de structuurvisie is het plangebied gelegen binnen de zone ‘kernen in het landelijk gebied’. In deze gebieden wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied.

Verordening Ruimte
Op 1 maart 2011 is de 'Verordening Ruimte' van de provincie Noord-Brabant in werking getreden. De provinciale ruimtelijke verordening is een nieuw provinciaal instrument. De inhoud van de verordening bestaat uit de nationale belangen die voortkomen uit de AMvB Ruimte en de provinciale belangen (voor het grootste gedeelte opgenomen in de structuurvisie). Het is mogelijk om binnen de verordening onderscheid te maken tussen gebieden en thematische aspecten. De provincie Noord-Brabant heeft de ‘Verordening Ruimte’ in twee fases vastgesteld:

1. fase 1: betreft de onderwerpen die aan bod komen in de AMvB Ruimte en onderwerpen die inhoudelijk niet ter discussie staan (zoals de integrale zonering van intensieve veehouderij);
2. fase 2: overige in de verordening te regelen onderwerpen worden eerst bepaald en vervolgens uitgewerkt.

Het plangebied is volgens de Verordening Ruimte gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Dit deel, bestaande uit een ruimtelijk samenhangend verstedelijkt gebied, is in hoofdzaak bedoeld voor de opvang van verdere verstedelijking. Grotere toename van woningen dan de eigen bevolkingsaanwas is mogelijk binnen deze regio's.

Doorwerking in dit ruimtelijk plan
Het voorgenomen plan past binnen de gestelde kaders van het provinciaal beleid. Het plangebied bevindt zich in het stedelijk gebied. In het stedelijk gebied is het mogelijk om woningbouw te realiseren. De doelstellingen van de provincie zijn namelijk gericht op zuinig ruimtegebruik, concentratie van verstedelijking en inbreiden gaat boven uitbreiden.

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 ande-

re via het organiseren van goed gespreide zorgvoorzieningen. De woningvraag in Boxtel leidt niet tot grootschalige 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.

Woonvisie 2010 –2014 gemeente Boxtel

In de Woonvisie 2010-2014[1] 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.

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 duurzaamheidgehalte 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;

[1] In januari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Boxtel.

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 woonwensen 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
- Bouwen voor hoger opgeleiden

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

Doorwerking in dit ruimtelijke plan

Onderliggend initiatief omvat de vestiging van woonbebouwing en ondergeschikt daaraan kleinschalige bedrijvigheid. De ontwikkeling maakt onderdeel uit van de herstructurering van de wijk Selissenwal en conflicteert hiermee niet met het gemeentelijk beleid. De herontwikkeling betreft een kwaliteitsverbetering en bevordert de leefbaarheid van de wijk Selissenwal. In totaal worden 37 woningen mogelijk gemaakt. Met de genoemde aantallen woningen in de Woonvisie en de Strategische Visie en de kwaliteiten voor de locaties, bieden de beleidskaders volop ruimte.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Bodemkwaliteit

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Er heeft dan ook een verkennend bodemonderzoek[2] plaatsgevonden. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

Conclusie
Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met PAK (10 VROM). In de ondergrond en het freatisch grondwater zijn geen van de onderzochte componenten gemeten in een gehalte verhoogd ten opzichte van de (berekende) streefwaarde. De resultaten van het bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor het huidig en toekomstig gebruik. De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond kunnen wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond, omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Bouwbesluit van toepassing.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.[3]

---

2 Verkennend Bodemonderzoek, Baanderherenweg 61-209, Boxtel, Aeres Milieu, d.d. 26 juni 2008, projectnummer AM08100
3 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het centrum van de wijk Selissenwal en kan aangeduid worden als een gemengd gebied met functiemenging. Aan de hand van het voorbeeld van de Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging is een lijst met toegestane bedrijven en voorzieningen opgesteld. Deze lijst is een bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan waarnaar in de regels verwezen wordt. De bedrijven die direct mogelijk worden gemaakt door middel van deze lijst zijn enkel categorie A bedrijven. Voor categorie B bedrijven is een ontheffing opgenomen op basis van nader onderzoek.

De voorgenomen ontwikkeling van de woningen en daaraan ondergeschikt de kleinschalige bedrijvigheid hebben geen effect op de omliggende functies en andersom in verband met de ligging in een gemengd gebied met functiemening.

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

5.3 Geluid

Bij nieuwe ruimtelijke plannen is het van belang rekening te houden met geluidsbronnen en mogelijke hinder daarvan voor mensen. De wettelijke kaders ter voorkoming van geluidshinder zijn opgenomen in de Wet geluidhinder. Deze wet richt zich op de ruimtelijke inpassing van geluidsgevoelige bestemmingen in een omgeving waar ook geluidsbronnen zoals (rail)verkeer en gezoneerde industrieterreinen voor komen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van een weg, spoor en/of bedrijventerrein, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. De voorgenomen ontwikkeling behelst de realisatie van woningen. Wonen is een geluidgevoelige bestemming.

Wegverkeerslawaai
De geluidszonering van wegen is geregeld in de Wgh. Alle wegen en straten hebben een geluidszone die afhankelijk is van de ligging van de weg en het aantal rijstroken. De volgende wegen en straten zijn hiervan uitgezonderd:
- straten die in een als ‘woonerf’ aangeduid gebied liggen;
- straten waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/h geldt.

Bij een onevenredig hoge verkeersintensiteit is het desalniettemin gewenst om, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, de geluidsbelasting van deze wegen en straten in beeld te brengen.

Het plangebied bevindt zich uitsluitend binnen de invloedsfeer van straten waar een maximumsnelheid geldt van 30 kilometer per uur. Echter, omdat op grond van het Bouwbesluit wel restricties worden gesteld aan de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van de woningen, is een akoestisch onderzoek[4] uitgevoerd om de invloed van de straten rond het plangebied op de gevels van de voorgenomen ontwikkeling te toetsen. Het akoestisch onderzoek[5] is opgenomen als separate bijlage bij dit bestemmingsplan. Hieronder volgt enkel de conclusie van het onderzoek.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat, gezien de hoogte van de berekende geluidbelastingen, op basis van het Bouwbesluit rekening gehouden dient te worden met een zwaardere eis voor de geluidwering van de gevel dan de minimum eis van 20 dB. Hiervoor dienen geluidwerende gevelmaatregelen te worden genomen. Het aspect wegverkeerslawaai vormt voor de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering.

5.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
c. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m^3 voor zowel fijn stof en NO_2.

---

4 K+ Adviesgroep bv, Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Baanderherenweg te Boxtel, Projectnr. M11 294.401, 6 oktober 2011

5 Als bijlage III bij het akoestisch onderzoek is een afdruk opgenomen van een verouderde versie van de paragraaf verkeer en parkeren. De herziene paragraaf is opgenomen in onderhavig bestemmingsplan (paragraaf 5.10), de uitgangspunten voor het akoestisch onderzoek zijn ongewijzigd.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de 1% of 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigen (weekdaggemiddelde)	69
	Aandeel vrachtverkeer	3,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	0,11
	PM_{10} in µg/m^3	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		0,4
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Fig. 8. NIBM-tool (VROM & Infomil)

VROM heeft in samenwerking met Infomil een NIBM-tool opgesteld. Met deze tool kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan luchtverontreiniging. Om dit te kunnen bepalen is allereerst bekeken hoeveel extra vervoersbewegingen de ontwikkeling genereert (zie separate bijlage). Uit de generatie blijkt dat er per dag maximaal 69 extra voertuigen naar de ontwikkeling gaan ten opzichte van de oude c.q. huidige situatie. Uit de NIBM-tool blijkt dan dat de voorgenomen ontwikkeling van 37 woningen en een ondergeschikte bedrijfsfunctie niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Het aspect luchtkwaliteit vormt voor de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering.

5.5 Kabels en leidingen

Het verrichten van werkzaamheden in de nabijheid van hoogspanningsmasten, hoogspanningslijnen, hoogspanningskabels, warmwaterleidingen e.d. kan gevaar met zich meebrengen. Om dit gevaar zoveel mogelijk te beperken dient de leidingbeheerder aan te geven onder welke voorwaarden de werkzaamheden veilig plaats te kunnen vinden. In en nabij het plangebied zijn voor zover bekend geen hoog-

spanningskabels o.i.d. aanwezig. Wel is op 130 meter afstand een aardgastransportleiding aanwezig (zie hiervoor de paragraaf externe veiligheid).

5.6 Externe veiligheid

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

Inrichtingen niet-categoriaal
Nabij het plangebied is een Bevi-inrichting gelegen. Het gaat hier om een LPG-tankstation. In het kader van de nabije ligging ten opzichte van het plangebied is een onderzoek[6] uitgevoerd naar de externe veiligheid. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

Plaatsgebonden risicocontour 10^{-6}
Het plangebied is niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} jaar. Hetgeen betekent dat hierbij voldaan wordt aan de wettelijke gestelde eisen.

Groepsrisico
Bij nieuwe ontwikkelingen binnen 150 meter van een LPG-vulpunt moet een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd worden. Omdat hier niet sprake is van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij de personendichtheid toeneemt, is het niet noodzakelijk hiervoor een aparte kwantitatieve risicoanalyse uit te voeren. Voor de hoogte van het groepsrisico wordt verwezen naar de 'Kwantitatieve risicoanalyse'[7] (separate bijlage). Zoals reeds gesteld neemt de personendichtheid als gevolg van de geplande ontwikkeling niet toe. Dit betekent dat het groepsrisico ook niet toeneemt en dat aan de verantwoordingsplicht van het groepsrisico weliswaar aandacht moet worden besteed, maar dat dit op beknopte wijze kan.

---

6 Onderbouwing Externe veiligheid Baanderherenweg te Boxtel, Oranjewoud, memonummer 2009.35, d.d. 16 februari 2009.

7 Kwantitatieve risicoanalyse LPG-station Baanderherenweg 7 te Boxtel, SAVE, d.d. 13 augustus 2008, projectnummer 080747-183186

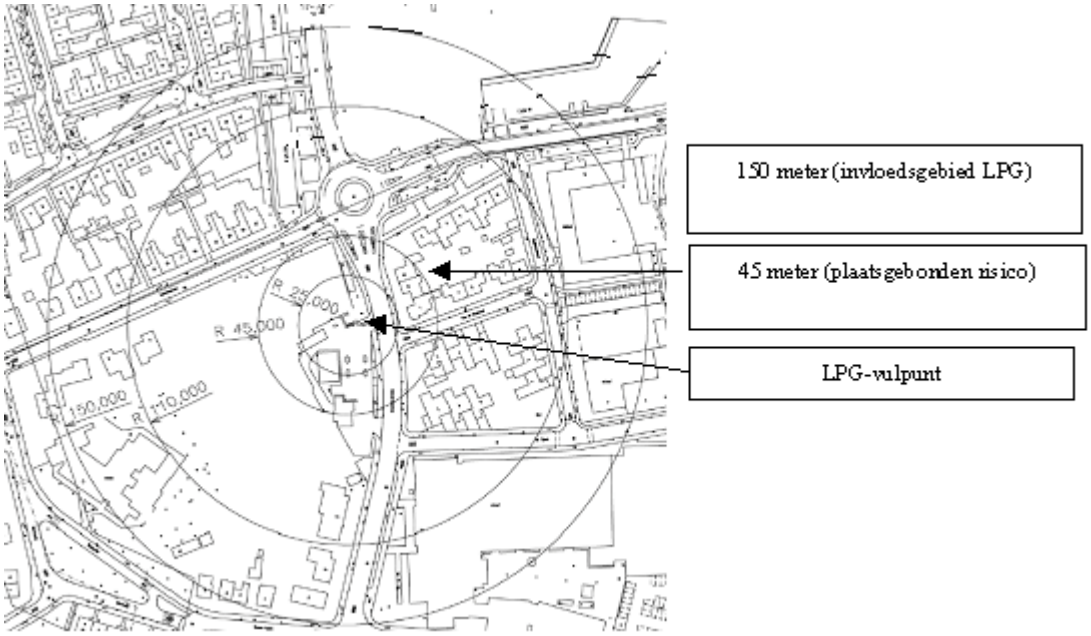

Fig. 9. Aanduiding ligging plaatsgebonden risicocontour 10^{-6}

Transport
In en nabij het plangebied loopt geen route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Wel vindt er in de nabijheid van het plangebied vervoer van gevaarlijke stoffen plaats via een buisleiding. Op ongeveer 130 meter afstand van het plangebied is een gastransportleiding gelegen. Het plaatsgebonden risico van de leiding bedraagt 0 meter. De effectafstand[8] van de gasleiding bedraagt 160 meter. Circa 5 woningen liggen binnen de benoemde effectafstand. De voorgenomen ontwikkeling is ten aanzien van de personendichtheid conserverend. Het groepsrisico neemt niet toe en vormt daarmee geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Vaarwegen
In en nabij het plangebied loopt geen route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water.

Spoorwegen
In en nabij het plangebied loopt geen route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor.

[8] De brandweer hanteert effectafstanden (letsel). De afstand betreft geen wettelijke grens- of richtwaarde i.k.v. ruimtelijke ordening (het aantal doden is hierbij bepalend).

Conclusie
Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen herontwikkeling, zie eveneens advies Brandweer Brabant-Noord[9]. Uit dit advies blijkt eveneens dat de zelfredzaamheid binnen het plangebied goed is. Er zijn voldoende mogelijkheden om het plangebied te ontvluchten. Ten aanzien van de bestrijdbaarheid blijkt dat voor het scenario BLEVE de direct beschikbare capaciteit overstegen wordt. Dit is geen gevolg van de voorgenomen ontwikkeling, maar wordt veroorzaakt door het invloedsgebied van het LPG station dat eveneens over meerdere wijken ligt. Wel dient de gemeente te voldoen aan de elementen van de verantwoordingsplicht, zoals vermeld in het externe veiligheid onderzoek[10] (zie separate bijlage).

5.7 Waterparagraaf

Onderliggende waterparagraaf heeft betrekking op het plangebied gelegen aan de Baanderherenweg in Boxtel. Het plangebied bestaat uit braakliggend terrein. De bebouwing (flats) ter plaatse is reeds gesloopt. Het plangebied heeft een oppervlak van circa 6.000 m^2. De hoogte van het maaiveld is ongeveer 7,5 meter +NAP. Ter plaatse van het plangebied worden in de toekomst grondgebonden woningen gerealiseerd. De nieuwbouw zal niet worden onderkelderd.

De huidige waterhuishoudkundige situatie, alsmede de infiltratiemogelijkheden in het plangebied, zijn in kaart gebracht middels een infiltratieonderzoek en waterparagraaf [11]. Hierin wordt geconcludeerd dat er vanuit waterhuishoudkundig oogpunt geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling en dat er infiltratiemogelijkheden zijn binnen de plangrenzen. Evenwel is in overleg met de waterbeheerders (gemeente en waterschap) besproken dat hemelwater zal worden afgevoerd via de bestaande hemelwaterriolering (infiltratieriool) aan de Baanderherenweg.

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

Grondwater
Volgens gegevens uit "Data en Informatie van de Nederlandse Ondergrond (DINO)" en uit metingen bevindt het grondwaterpeil zich binnen en in de omgeving van het plangebied globaal op een diepte van circa 6 meter + NAP (circa 1,5 meter onder

---

9 Brandweer Brabant-Noord, bestemmingsplan Baanderherenweg, referentie UIT/2011/1581, d.d. 14 september 2011.

10 Onderbouwing Externe veiligheid Baanderherenweg te Boxtel, Oranjewoud, memonummer 2009.35, d.d. 16 februari 2009.

11 Infiltratieonderzoek en waterparagraaf Baanderherenweg Boxtel, Aeres-Milieu AM11293, d.d. 5 december 2011

maaiveld). De stroming van het freatische grondwater is noordelijk gericht. Plaatselijk kan de grondwaterstroming afwijken door aanwezigheid van de Dommel en lokale oppervlaktewateren in de omgeving van het plangebied.

Het peilbeheer zal in de toekomst, waar mogelijk, worden afgestemd op het behoud van natuurlijke waterhuishouding (Gewenst Grond- en Oppervlaktewater Regime (GGOR)). De milieuhygiënische conditie van het grondwater vormt op dit moment geen belemmering voor de realisatie van het voorgenomen plan. Binnen het plangebied zullen geen industriële of andere milieubelastende activiteiten worden ontplooid. De dreiging van grondwaterverontreiniging zal daarom minimaal zijn. Mogelijk kan een grondwaterverontreiniging ontstaan door verkeersbewegingen of een calamiteit. Het plangebied bevindt zich niet binnen de grenzen van een attentie- en/of beschermingsgebied behorend bij een waterwingebied. Voor zover bekend vinden op en in de directe omgeving van het plangebied geen grootschalige grondwater onttrekkingen plaats.

Oppervlaktewater
Binnen of in de directe omgeving van het plangebied bevindt zich geen oppervlakte water. Ongeveer 250 meter ten oosten van het plangebied stroomt rivier de Dommel. Het Smalwater stroomt 925 meter ten zuiden van het plangebied. Het Smalwater mondt uit in de Dommel. Ten westen van het plangebied liggen enkele vennen en plassen als het Leijsenven.

Regenwater en overige neerslag
In de huidige situatie is geen bebouwing en verharding meer aanwezig. Neerslag wordt afgevoerd via verdamping, inzijging en afstroming naar lagere terreindelen. Op grond van gegevens uit het DINO-loket, literatuurgegevens en de indicatieve infiltratiemetingen wordt geconcludeerd dat de ondergrond geschikt is voor het infiltreren van neerslag. Daarbij kan een infiltratiesnelheid van 0,4 meter per dag worden gehanteerd.

Binnen het plangebied bevinden zich momenteel geen (aangelegde) infiltratie- of retentievoorzieningen. In de Baanderherenweg ligt een hemelwaterriool (infiltratieriool). Aan de overzijde van de Baanderherenweg ligt een gescheiden rioolstelsel. Via dit hemelwaterriool (uitgevoerd als infiltratieriool), wordt het hemelwater elders in vijvers en vennen in Boxtel noord in het watersysteem gebracht.

Verdroging
Binnen het plangebied zijn geen karakteristieke grondwater afhankelijke ecologische systemen aanwezig, zodat geen beschermende maatregelen noodzakelijk zijn.

Ecologie
Het plangebied bevindt zich niet binnen de grenzen van een milieubeschermingsgebied.

Bodem
Uit informatie van het Bodemloket, de gemeente Boxtel en uit binnen het studiegebied verricht bodemonderzoek[12] blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met PAK. In de ondergrond zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de berekende streefwaarde. De milieuhygiënische conditie van de bodem (en grondwater) binnen het plangebied vormt op dit moment geen belemmering voor de realisatie van het voorgenomen plan.

Water in relatie tot het plan

Behandeling afvalwater
Het huishoudelijk afvalwater van de nieuwe bebouwing wordt afgevoerd naar de bestaande riolering aan de Baanderherenweg. Hierbij is geen capaciteitsprobleem te verwachten.

Behandeling hemelwater
In overleg tussen gemeente, initiatiefnemer en waterschap is besproken dat het hemelwater van de nieuw te bouwen opstallen en verhardingen zal worden geloosd op de gescheiden riolering aan de Baanderherenweg. Via dit hemelwaterriool (uitgevoerd als infiltratieriool), wordt het hemelwater elders in vijvers en vennen in Boxtel-Noord in het watersysteem gebracht.

In de bijlage behorende bij deze toelichting is weergegeven dat de wateropgave in de toekomstige situatie de volgende omvang heeft:
- Berging bij T=10 jaar **207 m³**
- Berging bij T=100 jaar **269 m³**

In overleg tussen gemeente, initiatiefnemer en waterschap is aangegeven dat dergelijke hoeveelheden afvloeiend hemelwater niet leiden tot capaciteitsproblemen in de aanwezige hemelwaterriolering.

Waterkwaliteit
Ten aanzien van de waterkwaliteit dient te worden opgemerkt dat oppervlakken die in contact komen met hemelwaterstromen niet mogen worden vervaardigd van uitlogende bouwmateriaal. Dit ten behoeve van een duurzaam behoud van een goede grond- en oppervlaktewaterkwaliteit.

---

[12] Aeres Milieu, Verkennend bodemonderzoek, projectnummer AM08100, d.d. 26 juni 2008

Overige aandachtspunten
Het plan schaadt geen overige water(schaps)belangen, zoals watergangen en bijbehorende beschermingszones, waterkeringen en (hydrologische gevoelige) keurbeschermingsgebieden.

Conclusie
Uit het bovenstaande blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling geen knelpunten oplevert ten aanzien van het aspect water. In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het "schone" hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen "hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer" doorlopen of als alternatief de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren'.

In het plangebied is infiltratie van hemelwater wel mogelijk, maar in overleg tussen gemeente, initiatiefnemer en het waterschap is besproken dat hemelwater zal worde afgevoerd via het aanwezige hemelwaterriool aan de Baanderherenweg.

5.8 Flora en Fauna

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn (VR) en de Habitatrichtlijn (HR). Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in respectievelijk de **Natuurbeschermingswet** van 1968, 1998 en 2005 (de gebiedsbescherming) en de **Flora- en faunawet** (de soortenbescherming). De gebiedsbescherming heeft betrekking op:
- de Vogelrichtlijngebieden die Nederland heeft vastgesteld;
- de Habitatrichtlijngebieden die Nederland bij de Europese Commissie heeft aangemeld;
- de beschermde natuurmonumenten en de staatsnatuurmonumenten.

Ruimtelijke ingrepen die in deze gebieden plaatsvinden dan wel in de nabijheid van beschermde natuurgebieden, moeten worden getoetst op hun effecten op deze gebieden.

Het plangebied valt buiten de voor de Natuurbeschermingswet aangewezen gebieden. Het plangebied is in de huidige situatie onbebouwd. Gezien de huidige situatie (bebouwing reeds gesloopt) zal er wat betreft de verstoring van de natuur geen verandering optreden en zullen er geen bijzonderheden wat betreft de Flora en faunawet zijn.

Conclusie en voorwaarden
Het toestaan van het ontwikkelen van woonbebouwing zal geen negatieve gevolgen hebben voor de aanwezige flora- en fauna. Het terrein ligt in de huidige situatie braak. De voormalige bebouwing is reeds gesloopt.

5.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Archeologie
Sinds de invoering van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) op 1 september 2007 is de verantwoordelijkheid ten aanzien van het bodemarchief gedecentraliseerd naar de gemeente. De provincie Noord-Brabant blijft hierbij bestemmingsplannen (en ontheffingen hierop) toetsen op archeologie en cultuurhistorie, maar gaat er daarbij wel vanuit dat de gemeente zijn eigen taak naar behoren zelfstandig zal uitvoeren.

Op de (ontwerp)archeologische verwachtingskaart van gemeente Boxtel[13] is het plangebied gekarteerd als gebied met hoge archeologische verwachtingswaarden. Dat wil zeggen dat in dit gebied sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Alle bodemingrepen die niet dieper reiken dan 40 cm onder maaiveld en/ of kleiner zijn dan 125 m2 zijn in principe vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

Doorvertaling naar het plangebied
Om eventuele waarden in het plangebied te beschermen is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie categorie 3' opgenomen aangezien het archeologische beleid van gemeente Boxtel dit voorschrijft en hiernaast de gronden in de huidige situatie onbebouwd zijn. De drietal flats die voorheen het plangebied domineerde zijn inmiddels gesloopt in het kader van de herstructurering van de wijk Selissenwal. Door de vele roeringen in de grond (bouw flats en slopen flats) is er een grote kans dat eventuele archeologische resten in de bodem zijn aangetast. De nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd binnen de bestaande footprint. Een onderkeldering zal daar niet toegepast worden. De gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart, zoals opgesteld door archeologisch adviesbureau RAAP, vervangt de globale provinciale CHW kaart. De gemeentelijke archeologische verwachtingskaart is doorvertaald in de regels van het "bestemmingsplan buitengebied 2011" van de gemeente Boxtel. In het kader van een uniform

[13] Raap archeologisch adviesbureau, *Boxtel binnen en buiten den Brugghen; archeologie en cultuurhistorie in de gemeente Boxtel. Deelrapport I: toelichting op de archeologische verwachtingskaart en de cultuurhistorische waardenkaart*, d.d. 22 augustus 2011.

gemeentelijk archeologiebeleid wordt in het bestemmingsplan Baanderherenweg met betrekking tot het aspect archeologie de bestemmingsplansystematiek van het bestemmingsplan buitengebied 2011 overgenomen.
Een nader archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht, omdat conform de bestemmingsplansystematiek van het 'bestemmingsplan buitengebied 2011' o.a. de detailbestemming 'Wonen' is vrijgesteld van vergunningsplicht. Zowel in het vorige bestemmingsplan "Boxtel - Noord" als in het bestemmingsplan "Baanderherenweg" is de locatie gelegen binnen de detailbestemming 'Wonen'. De detailbestemming 'Wonen' is uitgesloten, omdat het gaat om bouwwerken en werkzaamheden die volgens het vigerende bestemmingsplan rechtstreeks zijn toegestaan. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in hoofdzaak in het planologisch mogelijk maken van grondgebonden woningen in plaats van gestapelde woningen. Een vergunningplicht binnen de detailbestemming 'Wonen' achten wij een onredelijke verzwaring ten opzichte van de huidige mogelijkheden. In eerste instantie voor de eigenaar die met extra belemmeringen wordt geconfronteerd, maar ook voor de gemeente. Voor elke werkzaamheid binnen het bestemmingsvlak zou voortaan een vergunning moeten worden aangevraagd of het bouwverbod moeten worden opgeheven voordat een vergunning kan worden verleend. Een dergelijke regeling legt een groot beslag op de gemeentelijke (handhavings)capaciteit.

Cultuurhistorie
In het plangebied en omgeving zijn volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant geen cultuurhistorische waarden aanwezig in het plangebied en directe omgeving.

5.10 Verkeer en parkeren

Het realiseren van nieuwe woningen binnen het plangebied heeft invloed op de verkeerssituatie. In deze paragraaf komt aan de orde of de voorgenomen ontwikkeling effecten heeft op het geheel van verkeersbewegingen en parkeren in de omgeving van het plangebied.

Verkeersgeneratie
Binnen het plangebied worden in de toekomstige situatie 15 grondgebonden huurwoningen, 7 grondgebonden atelierwoningen (koop) en 15 grondgebonden stadswoningen (koop) gerealiseerd. De atelierwoningen gaan plaats bieden aan kleine ondernemingen (praktijkruimte, schoonheidssalon e.d.). Het bouwplan genereert ongeveer 345 motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde weekdag en 355 motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde werkdag. De uitgangspunten en de berekeningen zijn opgenomen als separate bijlage.

Verkeersafwikkeling
Het plangebied wordt ontsloten op de Vaandelstraat en de Sint Catharinastraat welke aansluiten op de Baanderherenweg. De Baanderherenweg heeft in het Gemeentelijk verkeers- en vervoerplan[14] (GVVP) bij de 'toekomstige indeling van het Boxtelse wegennet', de categorie erftoegangsweg oftewel woonstraat.

Het is complex om een duidelijke richtlijn of criterium te hanteren voor de maximale verkeersintensiteit op wegen. Dit is ook niet wenselijk, omdat de inrichting van de weg bepalend moet zijn voor het verkeersgedrag. In de CROW-publicatie ASVV 2004 wordt het volgende geschreven over intensiteiten in verblijfsgebieden:
"*Er is geen norm waaraan de intensiteit op wegen binnen een verblijfsgebied getoetst kan worden. De wetgeving gaat uit van een zodanige inrichting en beeld van de weg en omgeving dat de maximum snelheid redelijkerwijze voorvloeit uit die inrichting. Binnen een 30-km/h-zone kan ter indicatie wel worden aangegeven dat een intensiteit van 5.000 à 6.000 mvt/etmaal (met een spitsuurpercentage van 10%) acceptabel is. … Strikt genomen is er geen sprake meer van een intensiteitscriterium. Van belang zijn meer de stedenbouwkundige opzet, de uitstraling en vormgeving van het gebied en de wegen.*"

De gemeente Boxtel beschikt over actuele verkeerstelgegevens. Deze gegevens tonen dat in 2010 de verkeersintensiteiten op de Baanderherenweg, de Baandervrouwenlaan en de Achterberghstraat. In de separate bijlage zijn de tabellen met de gegevens opgenomen. Uit de gegevens blijkt dat de intensiteit op de Baanderherenweg op een werkdag circa 5.648 motorvoertuigen per etmaal is.

De toename op de straten, als gevolg van de realisatie van het bouwplan, is circa 355 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde werkdag. Uitgaande van een spitsuurintensiteit van 9% tijdens de avondspits[15] zijn dit ongeveer 32 motorvoertuigbewegingen tijdens het drukste uur. Deze toename heeft geen noemenswaardige negatieve gevolgen voor de verkeersafwikkeling.

Parkeren
De gemeente heeft haar beleid omtrent parkeren bij nieuwe ruimtelijke plannen en projecten vastgelegd in het GVVP. Een van de uitgangspunten die de gemeente hierin hanteert is dat 'bij ruimtelijke plannen voldoende parkeerruimte moet worden gerealiseerd zodat deze in de eigen parkeerbehoefte voorzien'. De gemeente heeft aangegeven mee te werken aan het bouwplan, door parkeren eveneens op te vangen buiten het plangebied op de openbare parkeerplaatsen aan Baanderherenweg, indien dit geen parkeerproblemen voor de omgeving veroorzaakt. Dit betekent dat de beoogde realisatie van de woningen hieraan wordt getoetst.

[14] Goudappel Coffeng, Gemeentelijk verkeers- en vervoerplan 2008-2020, 13 november 2008, bijlage 8
[15] CROW publicatie 256, Verkeersgeneratie woon-en werkgebieden, oktober 2007

Parkeerbehoefte
De gemeente Boxtel hanteert parkeernormen[16]. In onderstaande tabel zijn de geldende parkeernormen voor woningen op deze locatie opgenomen. Voor de kleinschalige ondernemingen in de atelierwoningen heeft de gemeente Boxtel geen parkeernorm vastgesteld. Derhalve wordt hierna de aanname gehanteerd dat elke atelierwoning een parkeerbehoefte heeft van 1 parkeerplaats extra voor bezoekers.

Tabel 2 Parkeernormen wonen Boxtel

	Parkeernorm	Bezoekersaandeel
Woningen midden (rijtjes, appartement > 60 m²)	1,8 pp per woning	0,3 pp

Tabel 3 Parkeerbehoefte wonen plangebied

	Aantal	Parkeerbehoefte
Eengezinswoningen	15 woningen	15*1,8 = 27,0 pp
Atelierwoningen	7 woningen	(7*1,8)+(7*1) = 19,6 pp
Stadswoningen	15 woningen	15*1,8 = 27,0 pp
Totaal	37 woningen	74 pp

Op basis van de omvang zorgt het woningbouwplan voor een bruto parkeerbehoefte van 74 parkeerplaatsen. In het stedenbouwkundig ontwerp dat is opgesteld voor het plangebied, zijn 37 parkeerplaatsen op eigen terrein ontworpen. Dat betekent dat de rest van de parkeerbehoefte (74-37 = 37 pp) opgevangen wordt op de parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

Parkeerdruk
In mei 2011 is in de omgeving van de Van Beekstraat een parkeermotiefmeting[17] uitgevoerd. In figuur 10 is het onderzoeksgebied weergegeven, met de indeling in onderzoekssecties en de ligging van het plangebied (rode stippellijn) toegevoegd. De parkeergelegenheden aan de Baanderherenweg nabij het plangebied zijn in het onderzoek ook opgenomen (sectie 1, 2 en 3).

Uit de parkeermotiefmeting blijkt dat sectie 1 en 2 en 3 op een donderdag om 5.00 uur 's ochtends het drukste moment kennen, 71 van de 131 parkeerplaatsen op de Baanderherenweg zijn dan bezet. Dat wil zeggen dat op een donderdag minimaal 60 parkeerplaatsen vrij zijn. Op een zaterdag zijn op het drukste moment (13.30 uur) 77 parkeerplaatsen bezet, oftewel 54 plaatsen vrij. Aan de Baanderherenweg biedt de huidige parkeerdruk voldoende ruimte (minimaal 54 pp vrij) om de resterende parkeerbehoefte (37 pp) van het bouwplan op te vangen.

[16] Goudappel Coffeng, Gemeentelijk verkeers- en vervoerplan 2008-2020, 13 november 2008, bijlage 10.
[17] DTV Consultants, Parkeermotiefmeting Van Beekstraat en omgeving, 27 mei 2011

Fig. 10. Onderzoeksgebied parkeermotiefmeting Van Beekstraat (bron: DTV Consultants)

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

6. DE BESTEMMINGSREGELING

6.1 Inleiding

De aanleiding voor de partiële herziening is om de realisatie van woningbouw en ruimte voor bepaalde type bedrijfsactiviteiten aan de Baanderherenweg te Boxtel mogelijk te maken. Voor het plan is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Boxtel Noord' (gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl) van de gemeente Boxtel. Voor de vertaling van het meest recente archeologische beleid is aangesloten bij 'Bestemmingsplan Buitengebied 2011'. Het bestemmingsplan 'Baanderherenweg' voldoet aan de SVBP2008, zoals verplicht vanaf 1 januari 2010. Dit houdt onder meer in dat het plan IMRO-gecodeerd is opgeleverd. De gronden zijn bestemd als 'Wonen', 'Verkeer – Verblijfsgebied' en 'Waarde – Archeologie categorie 3'.

6.2 Systematiek van de regels

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

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

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

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

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

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

6.2.1 Inleidende regels

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

Wijze van meten
Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van ondergeschikte
Bouwdelen is bepaald dat deze bij het meten niet worden meegerekend.

6.2.2 Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komen de bestemmingen aan de orde.

De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

Bestemmingsomschrijving
De omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.

Bouwregels
In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

Nadere eisen
In deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de regels waaraan burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen. Alleen daar waar het wenselijk is om bij de vergunningverlening sturend te kunnen optreden, heeft de bevoegdheid tot het stellen van nadere toegevoegde waarde. De bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen dient objectief begrensd te zijn en duidelijke criteria te bevatten.

Specifieke gebruiksregels
In deze bepaling is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd

zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden.

6.2.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling
Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene gebruiksregels
In deze bepaling is bepaald dat de stedenbouwkundige voorschriften van de Bouwverordening buiten blijven, met uitzondering van de in het artikel genoemde onderwerpen. Verder is in dit artikel het afwegingskader van de nadere eisen opgenomen.

Algemene afwijkingsregels
In deze bepaling is aan het bevoegd gezag de mogelijkheid gegeven om een vergunning te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van de bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht
Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen kan worden verleend. Het bevoegd gezag kan in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid.
Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

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

6.3 Toelichting op de bestemmingen

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

De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'

-gebruiks- en bouwmogelijkheden-
De gronden die zijn bestemd als Verkeer – verblijfsgebied zijn bedoeld voor woonstraten en pleinen. Verder zijn toegestaan voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Een deel van de woningen zal via trapjes bereikbaar zijn. Deze trapjes zijn ook toegestaan binnen deze bestemming.

Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de doeleinden van de bestemming. De toegestane bouwhoogte en oppervlakte staan in de regels vermeld.

De bestemming 'Wonen'

-gebruiksmogelijkheden-
De voor Wonen aangewezen gronden zijn bedoeld voor wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan aan-huis-verbonden beroep. In de aangeduide atelierwoningen zijn op de begane grond ook bepaalde type bedrijfsactiviteiten toegestaan. Voor een toelichting hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 'Bedrijven en milieuzonering'.

-bouwmogelijkheden-
De woningen kunnen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Binnen het bouwvlak zijn woningen toegestaan, overeenkomstig de bouwwijze zoals op de verbeelding is aangegeven. Het type woning dat is toegestaan wordt aangegeven door een aanduiding. De toegestane woningtypen zijn aaneengebouwde woningen en zogenaamde atelierwoningen. De toegestane bouwhoogte van de woningen staat aangegeven op de verbeelding.

De aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebouwd binnen en buiten het bouwvlak. De maximale toegestane oppervlakte aan bijgebouwen en de toegestane hoogte staan vermeld in de regels.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn binnen het gehele bouwperceel toegestaan. De maatvoeringseisen die worden gesteld aan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de regels opgenomen.

De (dubbel)bestemming 'Waarde – Archeologie categorie 3'
-algemeen
In deze gebieden geldt op basis van geologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relicten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot.
Alle bodemingrepen die niet dieper reiken dan 40 cm onder maaiveld en/ of kleiner zijn dan 125 m2 zijn in principe vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

- gebruiksmogelijkheden
De voor 'Waarde - Archeologie categorie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

-bouwmogelijkheden
De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk die betrekking heeft op de voor 'Waarde - Archeologie categorie 3' aangewezen gronden, legt een rapport over op basis van de in de beroepsgroep geldende norm waarin de archeologische waarden van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. Hieraan kunnen nadere voorwaarden worden verbonden. Indien blijkt dat geen archeologische waarden in de grond aanwezig zijn, zijn burgemeester en wethouders bevoegd om de bestemming 'Waarde – Archeologie categorie 3'te verwijderen.

7. FINANCIEEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Kostenverhaal
De uitvoering van de in dit bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk gemaakte ontwikkelingen is in handen van één ontwikkelende partij, te weten Woonstichting St. Joseph. Deze zal met de gemeente een anterieure overeenkomst sluiten.

Omdat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Financiële haalbaarheid
Voor de financiële haalbaarheid van het plan zijn de kosten en opbrengsten van het plan naast elkaar gelegd. Hieruit blijkt dat er sprake is van een dekkende exploitatie. De realisatie van de in dit bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk gemaakte ontwikkelingen is in handen van één ontwikkelende partij. Met deze partij heeft de gemeente een (anterieure) exploitatieovereenkomst gesloten. Niet is gebleken dat de ontwikkelende partij over onvoldoende middelen beschikt om de bedoelde ontwikkelingen te kunnen realiseren en de exploitatiebijdrage aan de gemeente te voldoen. Er zijn daarnaast geen onvoorziene en hoge kosten te verwachten en geen grote financiële risico's voor de gemeenten. Het bestemmingsplan is derhalve economisch uitvoerbaar binnen de planperiode van tien jaar.

8. PROCEDURE

8.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven.

8.2 Vooroverleg

Artikel 10 Bro 1985 geeft aan dat burgemeester en wethouders bij voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg dienen te plegen met besturen van andere gemeenten, met de provinciale commissie gemeentelijke plannen, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening, met de bij het plan betrokken waterschapsbesturen en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling heeft informeel overleg plaatsgevonden met de Brandweer Brabant-Noord en het waterschap. De reacties zijn verwerkt in dit plan.

8.3 Inspraak

De Wet ruimtelijke ordening zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. 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. Ten behoeve van de herstructureringsopgave voor de gehele wijk Selissenwal zijn diverse informatieavonden voor burgers en belanghebbenden gehouden.

8.4 Vaststellingsprocedure

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

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek (2008)
Bijlage 2: Akoestisch onderzoek (2011)
Bijlage 3: Berekeningen verkeer (2011)
Bijlage 4: Onderbouwing Externe veiligheid (2008)
Bijlage 5: Kwantitatieve risicoanalyse LPG-station (2008)
Bijlage 6: Rapport Infiltratieonderzoek en waterparagraaf (2011)
Bijlage 7: Advies Brandweer (2011)

Regels

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen | Hasselt
www.BRO.nl