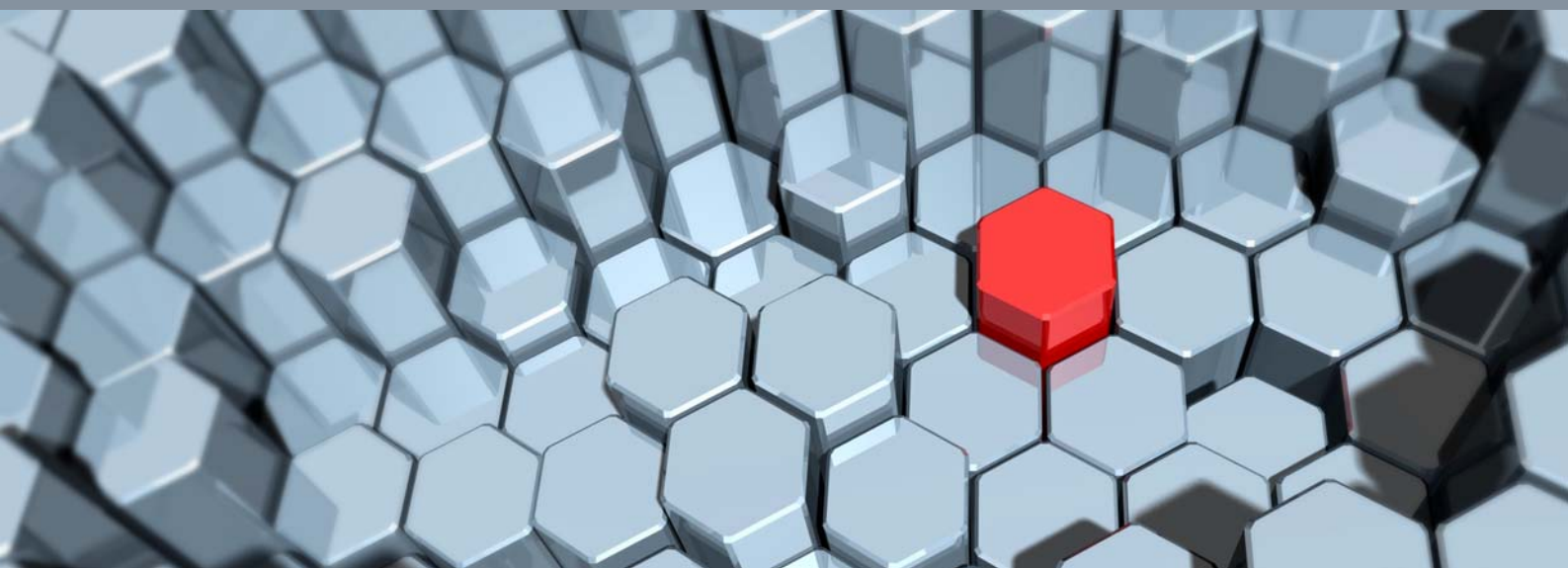


Bestemmingsplan 'Bracbant'

Gemeente Boxtel

Ontwerp



Bestemmingsplan 'Brabant'

Gemeente Boxtel

Ontwerp

Rapportnummer: 211X03953.058372_1_4

Datum: 08 februari 2011

Contactpersoon opdrachtgever: Woningstichting St. Joseph
De heer Kobbe Vink

Projectteam BRO: Johan de Kievit, Natasja de Vroom

Concept: 08 juni 2010

Voorontwerp: 14 juli 2010 / 16 augustus 2010 / 12, 25 oktober 2010

Ontwerp: 08 februari 2011
GML: NL.IMRO.0757.BP06brabant-OTW1
Vaststelling:

Trefwoorden: Boxtel, bestemmingsplan, Ursulaklooster, Smalwater

Bron foto kaft: Abstract (2)

Beknopte inhoud: -

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

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doelstelling	3
1.2 Globale ligging plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	4
2. GEBIEDSPROFIEL	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Ligging plangebied	5
2.3 Beschrijving huidige situatie omgeving en plangebied	5
2.4 Projectprofiel	5
3. BELEIDSKADER	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Beleidskader Rijk	9
3.3 Beleidskader Provincie	11
3.4 Beleidskader Gemeente Boxtel	15
4. MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN	23
4.1 Inleiding	23
4.2 Bedrijven en milieuzonering	23
4.3 Geluid	24
4.3.1 Verkeersgeluid	24
4.3.2 Geluid jongerencentrum	26
4.4 Parkeren	27
4.5 Luchtkwaliteit	28
4.6 Bodemkwaliteit	29
4.7 Archeologie en cultuurhistorie	30
4.8 Externe veiligheid	30
4.9 Waterparagraaf	31
4.10 Flora- en faunaonderzoek	35
4.11 Kabels en leidingen	35
4.12 Economische uitvoerbaarheid	36

5. JURIDISCHE TOELICHTING	37
5.1 Inleiding	37
5.2 Systematiek van planregels	37
5.2.1 Inleidende regels	37
5.2.2 Bestemmingsregels	37
5.2.3 Algemene regels	40
5.2.4 Overgangs- en slotregels	41
5.3 Beschrijving per bestemming	41

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Woningstichting St. Joseph heeft het voornemen om op het achterterrein van het Ursula klooster aan de Baroniestraat zorgwoningen, meer precies appartementen t.b.v. beschermd wonen, en starterswoningen (sociale huursector) te bouwen. Daarvoor zal een deel van de bestaande bebouwing worden gesloopt en op de vrijkomende locatie zal een complex zorgwoningen worden gebouwd van drie bouwlagen plus een rijtje starterswoningen. Het vigerende bestemmingsplan, 'Uitbreidingsplan in onderdelen Smalwater' laat deze ontwikkeling niet toe. Daarom is voor deze locatie een partiële herziening van het genoemde bestemmingsplan opgesteld. Het klooster is een rijksmonument.

1.2 Globale ligging plangebied

Op afbeelding 1 en 2 is globaal aangegeven waar het plangebied is gelegen.

Afbeelding 1. Luchtfoto plangebied met globale ligging



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het 'Uitbreidingsplan in onderdelen Smalwater'; datum goedkeuring raad: 28 december 1959 en provincie: 20 april 1960. In dit plan heeft het plangebied de bestemming "openbare of bijzondere gebouwen".

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de huidige en toekomstige situatie beschreven; hiermee krijgt u een beeld van het project waarvoor een herziening van het vigerende bestemmingsplan wordt gedaan. Hoofdstuk 3 geeft de beleidskaders aan waarbinnen het project is geformuleerd. De milieuaspecten die van toepassing zijn voor het project staan beschreven in het vierde hoofdstuk. Hoofdstuk 5 gaat in op de planregels die in dit bestemmingsplan van toepassing zijn.

Afbeelding 2. Huidige situatie plangebied



Bron: Stedenbouwkundige Studie Ursula Klooster Boxtel, De Loods, Architecten- en adviesbureau bv.

2. GEBIEDSPROFIEL

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving. Allereerst wordt het plangebied afgebakend en beschreven.

2.2 Ligging plangebied

Het klooster Ursula ligt aan de Baroniestraat, een 50 km/uur weg. De plek waar de nieuwbouw van St. Joseph zal plaatsvinden ligt achter de kloosterbebouwing die daarmee het nieuwbouwproject visueel afschermt van de Baroniestraat. Aan de achterzijde grenst de locatie aan de groenstrook langs het Smalwater, aan de overzijde van Smalwater bevindt zich een woonwijk waarvan de straten een 30km/uur regime kennen.

2.3 Beschrijving huidige situatie omgeving en plangebied

Omgeving

De omgeving van het plangebied wordt positief gedomineerd door het complex van het Ursulaklooster. De statige uitstraling van de gebouwen draagt bij aan een bijzondere woonplek.

Plangebied

In het plangebied staat achter op het terrein een schoolgebouw. Het gebouw van drie verdiepingen is al lange tijd niet meer in gebruik als school en wordt tijdelijke verhuurd. Het pand is als schoolgebouw sterk verouderd en voldoet niet meer aan de eisen die een moderne school stelt. Sloop van het gebouw is vanuit dat oogpunt een logische stap.

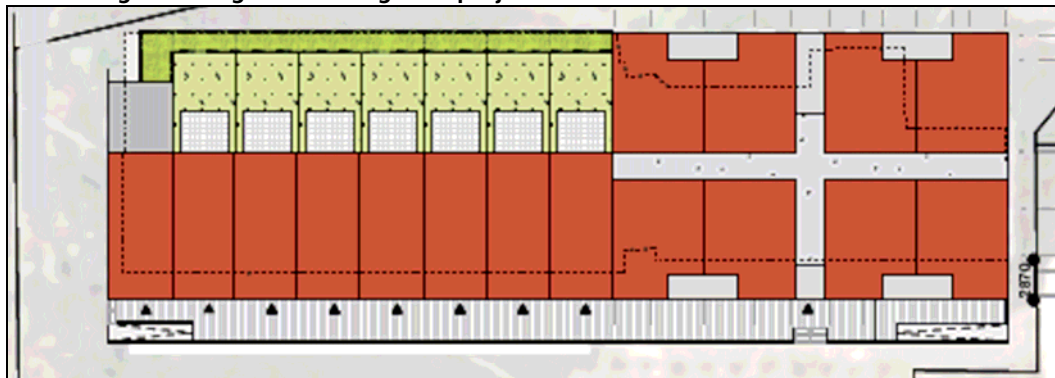
Het huidige gebouw meet ongeveer 65 m¹ bij 20 m¹; dat is circa 1.300 m². Daarbij is rekening gehouden met een gedeeltelijk inspringende gevel aan de achterzijde van het gebouw. Het gebouw is gedeeltelijk onderkelderd (zuidwestelijk deel). Deze kelder was in gebruik als fietsenkelder.

2.4 Projectprofiel

Woonstichting St. Joseph is voornemens op de plek van het schoolgebouw 18 zorgappartementen en 8 starterswoningen te realiseren. Alle woningen zullen sociale

huurwoningen zijn en zijn eigendom van woningstichting Sint Joseph. De zorgwoningen (beschermd wonen, zie navolgende alinea) beslaan het noordoostelijk deel van het plangebied; dit deel van het complex kent drie bouwlagen met een platte kap. Deze appartementen zijn gesitueerd in de lengterichting van het complex en hebben een balkon dat gelegen is aan de voorzijde of de achterzijde van het complex en uitkijkt over het binnenterrein van het Ursulaklooster respectievelijk Smalwater en het (toekomstig) groengebied aan de overzijde van Smalwater.

Afbeelding 3. Plattegrond woningbouwproject Brabant



Bron: Architectenbureau Visser en Bouwman, 's-Hertogenbosch, juli 2010

Beschermd wonen

Cliënten die beschermd wonen, hebben evenals cliënten die zelfstandig wonen, de beschikking over een eigen appartement met eigen voordeur. Bij deze woonvorm wonen de cliënten in een wooncomplex. Het steunpunt of de ontmoetingsruimte is bij deze woonvorm op de locatie aanwezig, evenals een ruimte voor een slaapwacht. De eisen die Philadelphia aan beschermd wonen stelt, zijn te verdelen in omgevings-eisen en ruimtelijk/technische eisen.

Omgevingseisen

Bij de ontwikkeling van huisvesting speelt een aantal omgevingseisen een rol. Kernwoorden zijn daarbij:

- infrastructuur (veiligheid en toegankelijkheid van de woonomgeving, nabijheid en bereikbaarheid van voorzieningen als winkels en openbaar vervoer),
- integratie (gemeenschappelijke of privé buitenruimte in de vorm van een tuin, terras of balkon, zijn mogelijkheden om het sociale netwerk in stand te houden),
- interactie met omgeving (prikkelgevoeligheid van cliënten, geluidsoverlast vanuit en naar de omgeving, overlast vanuit het gedrag van de cliënt).

Omdat het gehele gebied van het Ursulaklooster eigendom is van Woningstichting Sint Joseph, zal de corporatie zorg dragen voor een vormgeving van het gebied die recht doet aan deze omgevingseisen.

Ruimtelijk/technische eisen

Het ruimtelijke programma van deze woonvorm is een woning met een bruto vloeroppervlak van circa 50 m². Iedere cliënt beschikt over een eigen balkon.

In de nieuwe situatie meet het wooncomplex circa 20 m¹ bij 65 m¹; daarmee bedraagt de nieuwe footprint circa 1.300 m². Het huidige gebouw heeft ook een oppervlakte van circa 1.300 m². Het nieuwe gebouw is daarmee qua footprint gelijk aan het huidige gebouw.

Afbeelding 4. Stedenbouwkundige/architectonische impressie project



Bron: Architectenbureau Visser en Bouwman, 's-Hertogenbosch, juli 2010

3. BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de beleidskaders beschreven waar binnen de planontwikkeling van dit projectgebied heeft plaatsgevonden. Achtereenvolgens komen aan bod het beleid van het rijk, de provincie en de gemeente.

3.2 Beleidskader Rijk

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:

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

saldo 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.

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.

Kaderrichtlijn Water

Sinds 2000 is de Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. Deze Europese richtlijn streeft naar duurzame en robuuste watersystemen en is gericht op zowel oppervlaktewater als grondwater. De KRW gaat uit van standstill: de ecologische en chemische toestand van het grond- en oppervlaktewater mag vanaf 2000 niet verslechteren. Andere belangrijke uitgangspunten uit de KRW zijn een brongerichte aanpak en "de vervuiler betaalt". De KRW beoogt vanuit een stroomgebiedbenadering te komen tot:

- behoeden van aquatische en terrestrische systemen voor verdere achteruitgang;
- een verhoogde bescherming en verbetering bereiken van het aquatische milieu;
- bevorderen van een duurzaam gebruik van water;
- geleidelijke vermindering van de vervuiling van het grondwater en preventieve maatregelen;
- afzwakking gevolgen van overstroming en droogte.

Om voldoende aandacht voor de waterkwantiteit en ook voor de waterkwaliteit in ruimtelijke plannen te garanderen, is de watertoets in het leven geroepen. Doel van de watertoets is het eerder en explicieter in het planproces betrekken van water. Hiertoe hebben rijk, provincies, gemeenten en waterschappen een "Bestuurlijke notitie Waterbeleid in de 21. eeuw" en een "Handreiking watertoets" ondertekend. In het kort betekent dit dat ten behoeve van de waterkwantiteit het principe: hergebruiken, vasthouden, bergen en afvoeren dient te worden gehanteerd, en voor de waterkwaliteit: scheiden, schoon houden en schoon maken.

Doorwerking in dit ruimtelijk plan

De waterparagraaf is opgesteld binnen deze kaders.

3.3 Beleidskader Provincie

Streekplan 'Brabant in Balans'

Het streekplan 'Brabant in balans' (2002) heeft als hoofddoel zorgvuldiger omgaan met de Brabantse ruimte. De provincie streeft ernaar om de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten meer met elkaar in balans te brengen, zodat het voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant.

Om het hoofddoel te bereiken heeft de provincie vijf leidende principes geformuleerd voor het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020:

1. meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie, de geomorfologie en de infrastructuur;
2. zuinig ruimtegebruik;
3. concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren;
4. zonerings van het buitengebied;
5. grensoverschrijdend denken en handelen.

Doorwerking in dit ruimtelijk plan

De ontwikkeling in het projectgebied past binnen het streekplan, aangezien het gaat om zuinig ruimtegebruik in de vorm van hergebruik en intensivering van het gebruik van bestaande gebouwen (uitwerking van punt 2 en 3).

Uitwerkingsplan stedelijke regio Breda-Tilburg

In het Uitwerkingsplan Boxtel, Haaren en Sint-Michielsgestel (december 2004) valt de initiatieflocatie binnen het gebied 'Beheer en intensivering'. Dit zijn die delen van het stedelijk gebied waar het beleid nu en in de toekomst gericht is op het beheer van de bestaande kwaliteiten. Intensivering van het ruimtegebruik en aanpassing van het stedelijk gebied, waar dat vanwege bestaande ruimtelijke kwaliteiten mogelijk en verantwoord is, kan nodig zijn. Dit zal niet snel leiden tot een totaal andere structuur of functie van stadsdelen en of wijken.

Doorwerking in dit ruimtelijk plan

Dit initiatief omvat een woningbouwcomplex (herontwikkeling bestaand stedelijk gebied) en past om reden van de intensivering binnen het uitwerkingsplan.

Brabant in ontwikkeling; Interimstructuurvisie / Paraplunota 2008

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 Paraplunota staat de uitwerking van het Provinciaal ruimtelijk beleid uit de Interimstructuurvisie.

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 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 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.

Doorwerking in dit ruimtelijk plan

Dit initiatief omvat een woningbouwcomplex (herontwikkeling bestaand stedelijk gebied) en past om reden van de intensivering binnen de Interimstructuurvisie.

Uitwerkingsplan landelijke regio Boxtel, Haaren en Sint-Michielsgestel

In het uitwerkingsplan wordt de verstedelijkingsopgave zoals die in het voormalige Streekplan is verwoord vormgegeven. De Uitwerkingsplannen blijven ook na de inwerkingtreding van de nWro vigerend.

De gemeenten in de betreffende regio moeten groeien voor migratiesaldo nul. In alle drie de gemeenten (Boxtel, Haaren en Sint-Michielsgestel) is er voor de periode 2002 tot 2020 sprake van een overschot aan capaciteit aan (potentiële) woningbouwlocaties in bestaand stedelijk gebied ten opzichte van de planningsopgave.

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 verdichtinglocaties en kwaliteitsverbetering van de noord-zuidstructuur. Er ligt dus een specifieke opgave in de

herstructurering van het plangebied. Het doorvoeren van een kwaliteitsverbetering voor alle ontwikkelingen in het gebied is noodzakelijk om de doelstellingen en beleidsinzichten uit het uitwerkingsplan te kunnen vertalen naar een wenselijke situatie.

Doorwerking in dit ruimtelijk plan

Het project draagt bij aan de versterking en structuurverbetering van het centrum

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 1e 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, de Paraplunota en de regionale uitwerkingsplannen.

Op de kaarten behorende bij de Verordening zijn de begrenzingen van de verschillende ruimtelijke functies weergegeven voor het plan gebied Boxtel-Noord, zoals stedelijk gebied, landelijk gebied en de Ecologische Hoofdstructuur.

1. Bestaand stedelijk gebied

Ten behoeve van de uitwerking van het bundelingsbeleid is het bestaand stedelijk gebied bepaald. 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.

2. Zoekgebied stedelijke ontwikkeling

Als nieuw ruimtebeslag buiten het stedelijk gebied nodig is, kan dit binnen de aangewezen zoekgebieden voor verstedelijking. Ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten worden meer bepalend voor de wijze waarop de (economische) dynamiek in de landelijke regio's haar plek krijgt. Onder specifieke voorwaarden is stedelijke ontwikkeling ook mogelijk in gebieden met bijzondere landschappelijke kwaliteiten, de zogenaamde gebieden integratie stad-land. Dergelijke gebieden liggen in het plangebied Boxtel-Noord zodat specifieke voorwaarden gesteld moeten worden aan ruimtelijke ontwikkeling.

3. Ecologische hoofdstructuur

Binnen het plangebied Boxtel-Noord zijn gronden aangewezen als ecologische hoofdstructuur. Hiervoor geldt op basis van het Rijksbeleid (Nota Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kernmerken en waarden van het gebied. Hiertoe geldt het zogenaamde "nee, tenzij" regime. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten

of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Zolang een dergelijke aantasting niet plaatsheeft, is er vanwege de ecologische hoofdstructuur geen grond om de activiteit geen doorgang te laten vinden.

4. Waterberging

Waterbergingsgebieden worden ingezet om wateroverlast uit regionale watersystemen (beken, waterlopen) tegen te gaan. Voor de planologische regeling van de regionale waterbergingsgebieden en reserveringsgebieden waterberging en de begrenzing van deze gebieden is aangesloten bij de reconstructieplannen (correctieve herziening).

Doorwerking in dit ruimtelijk plan

Uitvoering van het project draagt bij aan de doelbereiking van het bundelingsbeleid.

Waterschapsbeleid Waterschap De Dommel

Het Waterbeheerplan II 'Door water gedreven' 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 specifiek:

- 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.

Een van de instrumenten van het waterschap om deze taak uit te oefenen is de Keur. De Keur kent gebods- en verbodsbepalingen die erop gericht zijn watergangen te beschermen. Zo is het in bepaalde gevallen verboden om zonder vergunning water te lozen op of te onttrekken aan oppervlaktewater. Ook legt de Keur in sommige gevallen aan burgers een onderhoudsplicht op. Daarnaast mag men zonder Keurontheffing geen activiteiten ontplooiën of bouwwerken plaatsen die het onderhoud aan watergangen kunnen belemmeren. Dit betekent dat voor bepaalde activiteiten nabij watergangen of met mogelijke invloed op watergangen een ontheffing bij Waterschap De Dommel moet worden aangevraagd.

Doorwerking in dit ruimtelijk plan

Het beleid van het waterschap is voor het plangebied uitgewerkt in de waterparagraaf.

3.4 Beleidskader Gemeente Boxtel

StructuurvisiePlus

Januari 2002 heeft de gemeenteraad van Boxtel de StructuurvisiePlus voor het gemeentelijk grondgebied vastgesteld. Hierin wordt een integrale visie gegeven op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente voor de periode 2001-2015.

De hoofdlijnen van de structuurvisie zijn:

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

Het plangebied is grotendeels aangegeven als stedelijk beheergebied. Dit betekent dat - afgezien van de pijplijnplannen- in het plangebied volstaan kan worden met normaal stedelijk beheer.

Woonvisie 2010 –2014, gemeente Boxtel

In de Woonvisie 2010-2014 (vastgesteld door de gemeenteraad in januari 2010) 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 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 bouwen;
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 duurzaamheidsgehalte staat hoog op de agenda;
4. Een bestaande woningvoorraad verwezenlijken, die zoveel mogelijk voldoet aan eisen van duurzaamheid, veiligheid en het langer zelfstandig kunnen wonen;
5. Aandacht voor een veilige en leefbare woonomgeving;
6. Een duurzaam en gestructureerd overleg met marktpartijen en belangenorganisaties plaats laten vinden om te komen tot een goed woonbeleid.

Uitgangspunten Nieuwbouwprogramma kwantitatief

- Bouwen voor bevolkingsgroei: 850 woningen;
- Tot 2015 zal Boxtel 850 woningen aan de bestaande voorraad moeten toevoegen om de natuurlijke bevolkingsgroei te kunnen opvangen. Dit aantal is gebaseerd op de bevolkings- en woningbehoefteprognose van de provincie Noord-Brabant, die verwacht dat de bevolkingsgroei van de laatste jaren tot en met 2020 doorzet. Boxtel zal dan rond de 30.825 inwoners tellen;
- Om de benodigde 850 woningen te kunnen bouwen, moet voldoende harde plancapaciteit worden gecreëerd. De nieuwe woningen moeten geschikt zijn voor starters en senioren, in de huur- en koopsector. Dit moet worden meegenomen bij de opstelling van nieuwe bestemmingsplannen.
- Boxtel wil in beperkte omvang ook bouwen voor 'mensen van buiten'. Conform de Strategische Visie 'Boxtel 2020, duurzaam en dynamisch centrum in het Groene Woud', zullen dan ook tot 2015 ongeveer 80 extra woningen worden gebouwd voor de 'kleine plus'. Dit aantal is een aanvulling op de eerder genoemde 850 woningen.

Uitgangspunten Nieuwbouwprogramma kwalitatief

- Aandacht voor de kleinere kernen.
- Bijzondere aandacht verdient de woningbouw in de kernen Liempde en Lennisheuvel. De leefbaarheid in deze kernen staat onder druk. Voorkomen moet worden dat starters en senioren uit deze kernen (moeten) vertrekken omdat zij geen passende woning kunnen vinden. Dit vraagt een meer op de lokale situatie toegesneden oplossingen.
- Voor Lennisheuvel geldt dat men meer gebaat is bij een geleidelijke bouwstroom van 'kleine plukjes' dan bij één of enkele grotere projecten.

Doorwerking in dit ruimtelijke plan

Dit plan maakt de bouw van starterwoningen mogelijk en sluit daarmee goed aan op de Woonvisie waarin de problematiek van starters is besproken.

In de Woonvisie wordt niet gesproken over zorgwoningen. De initiatiefnemer is de sociale verhuurder in Boxtel en merkt dat de behoefte aan zorgwoningen groot is. Dit woningbouwplan voldoet naar het inzicht van de initiatiefnemer aan de vraag. Daarmee past het voorgenomen initiatief binnen het beleidskader van de Woonvisie.

Boxtel 2020, duurzaam en dynamisch centrum in het Groene Woud (29 juni 2009)

In deze nieuwe strategische visie 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.

"Boxtel, duurzaam en dynamisch centrum in het Groene Woud" is de titel die aan deze strategische visie wordt meegegeven:

- Duurzaam omdat Boxtel zijn goede naam en positie op het gebied van duurzaamheid wil continueren;
- Dynamisch omdat Boxtel op belangrijke terreinen (toerisme, economie, centrumontwikkeling en de kwaliteit van wonen en leven) de ontwikkeling naar de toekomst wil versterken en versnellen om ook in 2020 een vitale en zo mogelijk nog vitalere gemeente te zijn;
- En centrum in Het Groene Woud omdat Boxtel zijn rol als centrumgemeente in de regio en in Het Groene Woud wil versterken.

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.

Voldoende woningen en goede woningen in alle kernen

Tot 2020 groeit de eigen bevolking van Boxtel nog aan met 700 inwoners tot een totaal van 30.900. Voor deze groei alleen zijn ongeveer 300 woningen nodig.

Een veel groter aantal, plusminus 900 woningen, is nodig om de nog steeds doorgaande gezinsverdunding op te vangen. De gemiddelde woningbezetting bedroeg in 2008 namelijk 2,47 en zal dalen naar ongeveer 2,30 in 2020.

Voor de eigen bevolking zijn er dus opgeteld zo'n 1.200 woningen nodig.

Vergrijzing als kans

Vergrijzing wordt te vaak uitsluitend als een probleem gezien. Maar vergrijzing biedt ook volop kansen. Er zijn steeds meer ouderen en zij zijn vitaler dan vroeger. Deze groep vormt een groot potentieel voor het verrichten van maatschappelijk belangrijke taken in de vorm van vrijwilligerswerk. De gemeente streeft daarom naar grotere maatschappelijke participatie van deze groep. Het mes snijdt daarmee aan twee kanten: ouderen blijven langer actief deel uitmaken van de samenleving en zij verrichten maatschappelijk gezien zinvolle activiteiten. Uit de bevolkingsenquête is gebleken dat een appèl doen op ouderen net zo goed geaccepteerd wordt als een beroep doen op andere Buxtelse inwoners.

Doorwerking in dit ruimtelijke plan

Met de genoemde aantallen woningen en de kwaliteiten voor de onderscheiden locaties die in beeld zijn gebracht, biedt dit beleidskader volop beleidsruimte voor het project van het bouwen van zorgwoningen.

Nota duurzame ontwikkeling 2008

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

In Boxtel wordt al op een hoog niveau aan duurzame ontwikkeling gewerkt. Uitgangspunt voor het beleid is het versterken van de huidige waarden en krachten, het benutten van de kansen en het verspreiden van de kennis hierover. Boxtel zal zich dus expliciet niet beperken tot alleen maar compensatie. De bijdrage die Boxtel wil leveren betreft een wezenlijke verbetering in leefomgeving, in begrip en in balans tussen verschillende mensengroepen onderling, mens en natuur, mens en be-

drijf en bedrijf en natuur. Boxtel is zoekende naar het maximale wat ze binnen haar eigen mogelijkheden kan doen en wil dit ook realiseren.

De Nota duurzame ontwikkeling 2008 dient als rode lijn te worden gehanteerd voor het handelen van Boxtel als overheid. De nota beschrijft hiermee zo concreet mogelijk de grote lijnen waarmee duurzaamheid op onderdelen in bepaalde beleidsthema's kan worden overgenomen. Het draagt voorbeelden en actiepunten aan die in het specifieke beleid dienen te worden toegepast. Gegeven de technologische ontwikkelingen en gegeven de wenselijke tijd om actiepunten uit te voeren wordt in de nota vastgesteld voor een periode tot en met 2015.

Ruimtelijke plannen en planvorming vormen de stedenbouwkundige basis van nieuwe wijken. Door vroegtijdig rekening te houden met aspecten als zichtlocaties op bedrijventerreinen, bereikbaarheid, zongerichtheid in woningbouw en mogelijkheden voor alternatieve energiebronnen kan in de planvorming voor zowel burgers als bedrijven veel winst behaald worden. In de nota wordt aangegeven dat bij ruimtelijke plannen onder andere ingegaan moet worden op bereikbaarheid, beeldkwaliteit, veiligheid, kwaliteit en cultuurhistorie.

In de nota wordt aangegeven dat op het thema duurzaamheid het bestemmingsplan de mogelijkheid geeft om:

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

Voor nieuwbouw specifiek zijn er actiepunten geformuleerd. In plannen voor wijken en bedrijventerreinen moet de toekomstige energie besparing en duurzaam gebruik van de nieuwe locatie worden beschreven. Energie, duurzaam gebruik en versterking van natuurwaarden zijn standaard paragrafen in de ontwerpplannen. Voor een nieuwbouwwijk of een inbreidingslocatie van meer dan 150 woningen moet een energievisie worden opgesteld. Voor kleinere gebieden kan volstaan worden met een minder uitgebreid onderzoek naar de mogelijkheden voor energie-infrastructuur en energiekoppelingen. Ook de beeldkwaliteit houdt rekening met de mogelijkheden voor actieve en passieve zonne-energie en duurzaam bouwen.

Tot op heden wordt voor nieuwbouw van woningbouw en utiliteitsbouw de maatlat voor duurzaam bouwen (maatregelenlijst groenfinanciering) gebruikt. Dit dient geactualiseerd en vastgelegd te worden. In de nota wordt voorgesteld om het toetsingsinstrument GPR gebouw te gebruiken. Hierbij worden naast energie ook materialengebruik, water, gezondheid, woonkwaliteit (gebruikskwaliteit) en afval getoetst. Voor nieuwe gebouwen wordt een hoge eis voorgesteld van 7,5 (vergelijk-

baar met 150 punten van de groenfinanciering). Hiernaast wordt een minimum eis voor een score van een 7 in het thema energie en het thema woonkwaliteit vastgelegd. Bovendien dient de ambitie op termijn parallel aan het rijksbeleid te worden geactualiseerd. Het Rijk zal de EPe normen in de toekomst verder aanscherpen. In 2011 wordt de EPc norm 0,6 en in 2015 wordt deze 0,4.

Doorwerking in dit ruimtelijke plan

Met de uitvoering van dit project wordt bijgedragen aan het duurzaam gebruiken van woningbouwlocaties.

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 begrenzingen 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 duurzaamheidprincipes 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 beekdalén. 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.

Inrichtingsvisie Dommel en Smalwater (1999); “groene levensader door Boxtel”

Het doel van deze visie is om een totaalbeeld te geven van de ecologische verbindingzones Dommel en Smalwater door Boxtel. Hierin wordt aangegeven op welke manier de ecologische functie gecombineerd kan worden met de stedenbouwkundige en recreatieve functies van beide stromen. De visie dient als uitgangspunt voor de ruimtelijke ontwikkeling.

Het concept van de landschappelijke insteken (Strategische visie Boxtel 1997) is daarbij één van de belangrijkste beleidsuitgangspunten voor de gemeente.

De stroomgebieden van de Dommel en Beerze (Smalwater) kenmerken zich door specifieke terreintypen (beekdalgraslanden, moerasjes, bossen) met veelal bijzondere planten- én diersoorten. De bebouwde kom van Boxtel ligt enerzijds rond de zuidnoord-stromende Dommel, anderzijds vormt het Smalwater in Boxtel een kortsluiting tussen de Dommel en Beerze (oostwest-verbinding). De trajecten van de Dommel en het Smalwater in Boxtel bieden kansen voor realisatie van de ecologische verbindingzones maar er zijn tegelijkertijd diverse knelpunten aanwezig.

Aan de hand van doelsoorten, zoals bijvoorbeeld Gewone dotterbloem, Wilgen, Waterspitsmuis, Kamsalamander en Kleine ijsvogelvlinder, zijn eisen geformuleerd waaraan de ecologische verbindingzones moeten voldoen. Tevens zijn de stedenbouwkundige en recreatieve wensen (ontwikkelingen) in kaart gebracht en zijn ruimtelijke ontwikkelingen getoetst aan de doelstellingen van de ecologische verbindingzones. Het blijkt dat de Dommel door Boxtel voor een groot aantal doelsoorten kan functioneren als ecologische verbindingzone. Voor de oostwest-kortsluiting tussen de Dommel en Beerze zijn in het Smalwater-traject knelpunten aanwezig die voor bepaalde doelsoorten een te grote barrière vormen. De genoemde oostwestverbinding kan mede gestalte worden gegeven ten zuiden van Boxtel via de aanvullende verbindingzone Blauwhoefseloop/Heerenbeek.

Door realisatie van de ecologische verbindingzones worden drie van de vijf landschappelijke insteken in Boxtel functioneel voor natuur maar wordt bovendien recht

gedaan aan cultuurhistorische waarden. De belangrijkste maatregelen voor realisatie van de ecologische verbindingzones zijn:

Voor natuur:

- het ontwikkelen van een doorlopende moerassige oeverzone langs de Dommel en Smalwater;
- Het ontwikkelen van stapstenen van de terreintypen moeras, bloemrijk grasland, bos/struweel, ruigte en poelen;
- het passeerbaar maken van 'harde' barrières (looprichels).

Voor landschap:

- het behouden en ontwikkelen van karakteristieke beekdalbeplantingen;
- behouden en accentueren steil randen;
- omvormen gebiedsvreemde opstanden;
- aansluiting van wijken op water (integratie wijken -Dommel en Smalwater).

Voor bodem en water:

- handhaven van de waterhuishoudkundige functies;
- opheffen barrières voor waterorganismen.;
- verbeteren water- en bodem kwaliteit.

Voor recreatie en leefkwaliteit:

- vergroting van de belevingswaarde van de Dommel en het Smalwater;
- verbeteren en ontwikkelen van diverse, recreatieve routes voor kanovaarders, fietsers en wandelaars;
- het aanleggen van goed bereikbare visplaatsen.

Op korte termijn is al een aantal onderdelen van de ecologische verbindingzones te ontwikkelen. Realisatie van de verbindende functie van de Dommeltrajecten geniet prioriteit, gezien het feit dat hierdoor de migratiemogelijkheden voor de verschillende doelsoorten op de oost-west (west-oost) verbindingen tussen de beekdalen van de Dommel en de Beerze verder worden verbeterd.

Doorwerking in dit ruimtelijk plan

De inhoud en strekking van dit Waterplan is uitgewerkt in de waterparagraaf van dit ruimtelijk plan.

4. MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN

4.1 Inleiding

De ruimtelijke ordening moet nadrukkelijk rekening houden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu en de beperkingen die milieuaspecten opleggen. In de praktijk is een bestemmingsplan vaak het belangrijkste middel voor afstemming tussen milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige haalbaarheid beschreven. Hierbij worden onder andere de volgende thema's belicht: bedrijven en milieuzonering, verkeerslawaaï, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, archeologie, externe veiligheid, flora- en fauna onderzoek en kabels en leidingen.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten.¹ Hierin wordt per bedrijfsoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht genomen worden. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering (afstand) tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

In de omgeving van het Ursulaklooster zijn **geen** bedrijven die een invloedssfeer hebben tot in het plangebied.

Doorwerking in dit ruimtelijk plan

Vanuit het aspect Bedrijven en milieuzonering is er geen belemmering voor het uitvoeren van het initiatief.

¹ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2007.

4.3 Geluid

4.3.1 Verkeersgeluid

Inleiding

In opdracht van BRO Boxtel is door K + Adviesgroep bv een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaai voor dit bouwplan aan de Baroniestraat 22 te Boxtel.²

Afbeelding 5. Straten in omgeving plangebied



Het onderzoek betreft het bepalen van de te verwachten optredende geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai ter plaatse van de nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder:

Het bouwplan ligt binnen de zone van de Baroniestraat en Annastraat. De nabijgelegen Molenstraat is een 30 km-weg. De geluidbelasting ten gevolge van 'deze laatste weg is wel berekend, om te bepalen of deze van invloed is op eventueel noodzakelijke gevelmaatregelen.

² Rapportnummer M10 180.401, juni 1010

De berekeningen zijn gebaseerd op:

- de “Wet geluidhinder”;
- het “Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2006” d.d. 12 december 2006.

Verkeersgegevens wegverkeerslawaaï

De verkeersgegevens van de Baroniestraat, Annastraat en Molenstraat zijn verkregen van de gemeente Boxtel. De verstrekte verkeersgegevens zijn bijgevoegd in bijlage III. Om te komen tot een prognose voor 2020 is conform opgave van de gemeente Boxtel uitgegaan van een autonome groei van 2% per jaar.

De Wet geluidhinder geeft uitsluitend grenswaarden ten aanzien van de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen voor gezoneerde wegen.

Indien de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt overschreden dan dient bij de betreffende geluidgevoelige bestemmingen gekeken te worden naar cumulatie van meerdere geluidbronnen.

In afdeling 3.1 van het Bouwbesluit worden eisen gesteld aan de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie. Deze dient tenminste gelijk te zijn aan het verschil van de hoogte van de optredende gevelbelasting, zonder aftrek artikel 110g Wgh., en het toegestane binnenniveau, bij woningen 33 dB, met een minimum van 20 dB. Hierbij wordt niet gecumuleerd.

In de voorliggende situatie ligt het bouwplan binnen de geluidzone van de Baroniestraat en de Annastraat.

Wegverkeer

De voorkeursgrenswaarde van 48dB wordt niet overschreden. De Wet geluidhinder legt geen restricties op aan het onderhavige plan.

De geluidbelasting zonder aftrek artikel 110g blijft ten gevolge van alle wegen onder 53 dB. De karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie dient conform Bouwbesluit te voldoen aan de minimumwaarde van 20 dB.

Doorwerking in dit ruimtelijk plan

Vanuit het aspect verkeersgeluid is er geen belemmering voor het uitvoeren van het initiatief.

4.3.2 Geluid jongerencentrum

Inleiding

Door K+ is ten behoeve van het bouwplan Baroniestraat onderzoek gedaan naar de geluidsuitstraling van het nabijgelegen jongerencentrum (rapportage WS/AV/M10 180.801, d.d. 4 augustus 2010).

Het woningbouwplan voorziet in de bouw van zorgappartementen en starterswoningen en is gelegen achter op het terrein van het Ursulaklooster, aan de Baroniestraat 22. Op hetzelfde terrein is in een nabijgelegen gebouw een jongerencentrum gesitueerd. In dit jongerencentrum zijn een zaal en repetitieruimten aanwezig waar elektronische versterkte, muziek ten gehore wordt gebracht.

In de rapportage wordt de geluiduitstraling ten gevolge van het jongerencentrum naar het nieuwbouwplan beschouwd.

Geluiduitstraling

In de nabijheid van de beoogde nieuwbouw bevinden zich een muziekschool en het jongerencentrum B-Town. Conform de VNG richtlijn "Bedrijven en milieuzonering" (2009) dient voor het aspect geluid een afstand van 30 meter aangehouden te worden tussen de geluidsbronnen en de toekomstige woningen. De muziekschool voldoet aan deze afstand; het jongerencentrum echter niet, want ligt kortbij de toekomstige woningen (minder dan 30 meter). Als die afstand niet gehaald kan worden, zijn dient onderzocht te worden wat de geluidsproductie van de bron is.

Het jongerencentrum bestaat uit een zaal, gelegen op de begane grond en enkele repetitieruimten, gelegen op de eerste verdieping en direct boven de zaal. De zaal en repetitieruimten zijn opgebouwd als zogenaamde doos-in-doos constructies.

Uit het akoestisch onderzoek (Akoestisch meetrapport betreffende jongerencentrum, B-Town, rapportnummer S1148-1-M d.d. 21 april 2009, ABOVO acoustics) blijkt dat de geluidsisolatie van het pand van het jongerencentrum zodanig is dat de geluidsbelasting op de gevel van de nieuw te bouwen woningen niet boven het ter plaatse heersende achtergrondgeluidsniveau uitkomt.

Het nieuwbouwplan is daarmee aanvaardbaar ten aanzien van het aspect geluid.

Het aspect verkeer (indices 2P: potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking) is ondergeschikt bij de leerlingen van de muziekschool omdat die normaliter met de fiets komen. Voor het jongerencentrum zijn voldoende parkeerplaatsen in het gebied aanwezig.

Het aspect visueel (indices 1) is, omdat zowel muziekschool als jongerencentrum zijn ondergebracht in de monumentale pand Ursula, van geen belang.

Conclusie: Het nieuwbouwplan zal de geluidruimte van het jongerencentrum niet inperken en andersom zal er geen sprake zijn geluidhinder van het jongerencentrum op de woningen.

Doorwerking in dit ruimtelijk plan

Vanuit het aspect geluid jongerencentrum is er geen belemmering voor het uitvoeren van het initiatief.

4.4 Parkeren

In het plangebied worden zorgwoningen en starterswoningen gerealiseerd. Voor zorgappartementen t.b.v. beschermd wonen geldt een parkeernorm van 0,6 parkeerplaatsen per woning. Voor rijtjeswoningen geldt een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per woning. Deze norm omvat zowel het parkeren voor bewoners als voor bezoekers en personeel.

Tabel 1. Berekening parkeerbehoefte

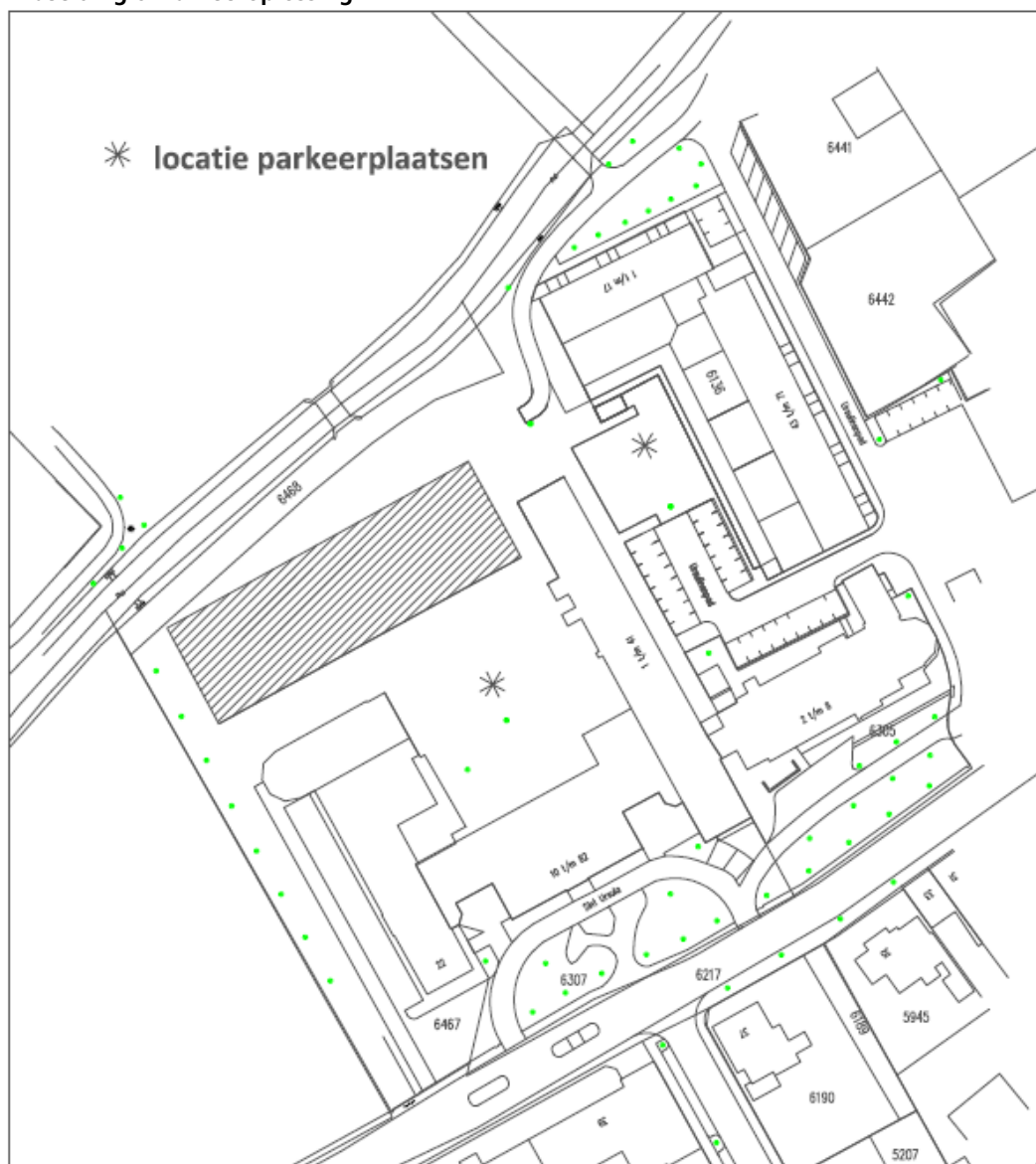
woningtype	aantal parkeerplaatsen per woning (norm)	totaal aantal per woningtype
zorgappartementen (18)	0,6	11
starterswoningen (8)	1,4	11
totaal		22

Bron: Parkeernormen Gemeente Boxtel, binnen de bebouwde kom, vastgesteld door het college van B&W, maart 2007.

Uitgangspunt voor de opvang van deze nieuwe parkeerbehoefte is dat in de huidige situatie de parkeerbalans van de parkeerbehoefte van de huidige voorzieningen in het gebied van het Ursulaklooster op orde is. Sloop van de school betekent dat de parkeerbehoefte van deze functie (12 lokalen is volgens de CROW-norm $0,8 \times 12 = 10$ parkeerplaatsen) komen te vervallen. Op de plek van de school worden nieuwe woonfuncties gerealiseerd met een parkeerbehoefte van 22 plaatsen (zie tabel 1).

In principe worden de parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. Indien bij het opstellen van het inrichtingsplan blijkt dat dit deels niet mogelijk is doordat er afbreuk ontstaat aan groen, bruikbaarheid en omgevingskwaliteiten, wordt het overig parkeren gerealiseerd aansluitend op de bestaande parkeerplaatsen achter de kapel van het Ursula-complex (Ursulinenpad).

Afbeelding 6. Parkeeroplossing



Doorwerking in dit ruimtelijk plan

Vanuit het aspect parkeren is er geen belemmering voor het uitvoeren van het initiatief.

4.5 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Bij de start van een project moet onderzocht

worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet *aannemelijk gemaakt* worden, dat luchtkwaliteit “niet in betekenende mate” aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM. Een woningbouwproject van minder dan 500 woningen draagt niet in betekende mate bij aan het aantasten van de luchtkwaliteit. Omdat het project niet meer dan 26 woningen telt, is het project vrijgesteld van het uitvoeren van een luchtkwaliteit-onderzoek.

Doorwerking in dit bestemmingsplan

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er geen belemmering voor het uitvoeren van het initiatief.

4.6 Bodemkwaliteit

Inleiding en doelstelling

In opdracht van de Woonstichting Sint Joseph is door GRZN BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op een deel van het perceel Baroniestraat 22 te Boxtel.³ Het betreft het noordelijk terreindeel waarop een schoolgebouw staat, grenzend aan de watergang Smalwater.

Het doel van het onderzoek is vast te stellen of de grond en/of het grondwater ter plaatse van het perceel verontreinigingen bevatten die een belemmering of beperking zouden kunnen vormen bij de voorgenomen aankoop van het onroerend goed. Op basis van de inhoud en de strekking van de informatie over het gebied is de hypothese opgesteld die uitgaat van een **onverdachte** locatie.

Conclusies en aanbevelingen.

Op basis van het in de rapportage beschreven bodemonderzoek kan voor de onderzoekslocatie het volgende worden geconcludeerd:

- In de bovengrond op het noordelijk terreindeel zijn gehalten aan lood en PAK boven de AW 2000 aangetroffen. Op het terreindeel aan de voorzijde van het pand geldt dit eveneens voor PAK en daarnaast voor kwik en minerale olie. Dergelijke lichte verontreinigingen komen regelmatig voor op langdurig in gebruik zijnde percelen. De verontreinigingen zijn deels te relateren aan de aangetroffen puin- en kooldeeltjes;
- In de ondergrond van 1.5-2 m-mv zijn de gehalten van alle geanalyseerde parameters beneden de AW 2000 aangetroffen;

³ Verkennend bodemonderzoek Baroniestraat 22 (ged.) Boxtel, Grond- en reststoffenbank Zuid-Nederland, februari 2009, Opdrachtnummer: RZN/1513 –09.

- In het grondwater zijn op barium na alle onderzochte parameters in gehalten beneden de streefwaarden aangetroffen. Voor barium komt een overschrijding van de streefwaarde nagenoeg standaard voor. Het betreft een niet relevant verhoogd gehalte.

De licht verontreinigde bodem vormt geen belemmering voor het afgeven van een bouwvergunning.

Doorwerking in dit bestemmingsplan

Vanuit het aspect bodem is er geen belemmering voor de uitvoering van het voorgenomen initiatief.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

De bestaande bebouwing op het betreffende perceel wordt gesloopt en op ongeveer dezelfde plek is de nieuwbouw voorzien. De footprint van de huidige bebouwing en de toekomstige bebouwing zijn nagenoeg gelijk. Omdat destijds door de bouw van de bestaande bebouwing het bodemarchief reeds verstoord is, en de nieuwbouw niet zal leiden tot een verdere verstoring van het bodemarchief, is een archeologisch onderzoek achterwege gelaten.

Doorwerking in dit bestemmingsplan

Vanuit het aspect archeologie is er geen belemmering voor het uitvoeren van het initiatief.

4.8 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.

In en nabij het projectgebied komen geen Bevi-inrichtingen en/of gevaarlijke transportroutes met de daarbij behorende invloedsgebieden voor. Geconcludeerd kan worden dat in het kader van de externe veiligheid geen belemmeringen aanwezig zijn.

Doorwerking in dit bestemmingsplan

Vanuit het aspect externe veiligheid is er geen belemmering voor het uitvoeren van het initiatief.

4.9 Waterparagraaf

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

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2010-2015 van waterschap De Dommel, de Vierde Nota Waterhuishouding, het rapport Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

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

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

Waterschap De Dommel: Beleidsnota uitgangspunten Watertoets

Het bestemmingsplan biedt ruimte aan nieuwbouw. Ten aanzien van deze nieuwbouwplannen in relatie tot duurzaam omgaan met water zijn de volgende beleidsuitgangspunten van het waterschap De Dommel van toepassing:

- Gescheiden houden van het vuil water en het schoon hemelwater; Het streefbeeld is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het projectgebied.
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater dient worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen; 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer'.
- Hydrologisch Neutraal bouwen; Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstang (GHG) mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.

- Water als kans; De belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.
- Meervoudig ruimtegebruik; Omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters door de ruimtevrage van water beperkt worden.
- Voorkomen van vervuiling; Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.
- 'Wateroverlastvrij bestemmen'; Bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties (NBW-norm). De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie, zodat 'wateroverlastvrij bestemd' wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is zal gezocht moeten worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

Gemeentelijk Waterplan

De gemeente Boxtel, heeft in 2004 in samenwerking met de gemeente Sint-Michielsgestel en het waterschap De Dommel een gemeentelijk Waterplan opgesteld. Hierin wordt in het toekomstperspectief omschreven dat de gemeente een 'groene gemeente' dient te blijven. Voor het watersysteem geldt dat zoveel mogelijk dient te worden aangesloten bij het natuurlijke systeem en de aanwezige natuurlijke veerkracht van het watersysteem.

De groene principes kunnen op grond van de huidige situatie en het vigerend beleid in de gemeente Boxtel worden vertaald naar een aantal watergerelateerde thema's. Deze thema's vormen de kapstok waaraan uiteenlopende gebiedsgerelateerde aspecten kunnen worden opgehangen en geven daarmee een praktische ordening;

- Hoog water
Binnen dit thema gaat het om het functioneren van het watersysteem in relatie tot het primaire belang "droge voeten". Droge voeten heeft betrekking op het voorkomen van overstromingen en het hebben van een voldoende ontwateringsdiepte om een veilig en gezond woonmilieu te kunnen garanderen. Door ophoging van het plangebied, in combinatie met het creëren van voldoende waterberging vindt dit thema doorwerking in het plan.
- Schoon water
Hierbij gaat het om de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater en waterbodem. Bij de beoogde ontwikkeling wordt relatief schoon hemelwater behouden in het plangebied door het plaatselijk te bergen en/ of te infiltreren in de bodem.

- **Natuurlijk water**
Het vasthouden en plaatselijk bergen van hemelwater dat in het plangebied valt, sluit ook aan bij het thema natuurlijk water. Op deze wijze wordt een situatie gecreëerd die dichtbij de natuurlijke situatie staat. Daarnaast worden watergangen voorzien van flauwe, tamelijk natuurvriendelijke oevers.
- **Mooi water**
Dit thema speelt in om de belevingswaarde van water. In het plan krijgt water een zichtbare en beleefbare plek in de openbare ruimte.

Huidige waterhuishoudkundige situatie

Algemeen

In de huidige situatie is het plangebied geheel bebouwd.

Bodem en grondwater

De bodem in het plangebied bestaat uit enkeerdgronden dit zijn zandige gronden met een tamelijk humusrijke (donkere) bovenlaag. Deze bovenlaag is ontstaan als gevolg van jarenlange agrarische bewerking van de gronden.

De grondwaterstanden zijn voor wat betreft het plangebied globaal als volgt te typeren. De grondwatergegevens zijn bepaald op basis van de digitale wateratlas van de provincie Noord-Brabant:

- Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG);
- Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG);
- Grondwatertrap.

Grondwaterbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied, of een boringsvrije zone, zoals deze zijn vastgelegd in de Provinciale Milieuverordening van de provincie Noord-Brabant.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Aan de noordzijde van het plangebied is een oppervlaktewater gelegen, namelijk het Smalwater. Verder oostelijk mondt het Smalwater uit in de Dommel.

Riolering

De bestaande bebouwing plangebied is thans aangesloten op de riolering van de gemeente Boxtel. Hemelwater wordt reeds afgevoerd naar het Smalwater.

Water & natuur

In het plangebied alsook in de direct nabijheid daarvan is geen (verdrogingsgevoelige) natuur, aanwezig.

Water in relatie tot de beoogde ontwikkelingen

Hydrologisch Neutraal ontwikkelen

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen is een watertoets verplicht. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen zodanig te worden vormgegeven dat er geen negatieve gevolgen ontstaan voor de plaatselijke waterhuishouding en de waterhuishouding in de omgeving. Zo mag een ruimtelijk plan niet tot een structurele verandering van de grondwaterspiegel leiden, of een structurele toename van het afvloeiend hemelwater naar het omliggende watersysteem. Ook mag de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater niet worden aangetast. Kort gezegd dient een ruimtelijke ontwikkeling zoveel mogelijk 'hydrologisch neutraal' te geschieden.

Toename verhard oppervlak

De ontwikkeling betreft in fysieke zin de sloop van een bestaand, omvangrijk gebouw met een dakoppervlak van circa 1.300 m². De locatie wordt herontwikkeld met woningbouw: 8 starterswoningen en 18 appartementen voor 'beschermd wonen'. Het totaal verhard oppervlak (woningen en verharding) neemt toe tot circa 1.430 m². Er zal als gevolg van deze ontwikkeling in zeer beperkte mate sprake zijn van een toename van verharde oppervlakken. Compenserende waterberging is dan ook niet aan de orde.

Afvoeren/ afkoppelen hemelwater

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang dat, waar mogelijk, afvloeiend hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. Om ongewenste riooloverstorten te voorkomen is het zaak om zo weinig mogelijk (schoon) hemelwater nodeloos af te voeren naar de riolering. Gemeente en waterschap zijn voorstander van zoveel mogelijk afkoppelen en plaatselijk bergen/infiltreren van afvloeiend hemelwater.

In overleg met de waterbeheerder is bepaald dat het hemelwater rechtstreeks kan worden afgevoerd naar het Smalwater. Voor het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater dient een keurvergunning te worden aangevraagd bij het waterschap.

Riolering/ vuilwaterafvoer

In de beoogde situatie zal het de beoogde woning voor wat betreft de afvoer van vuilwater worden aangesloten op de riolering in de Baroniestraat. Gezien het beperkte aantal woningen dat gebouwd gaat worden, wordt aangenomen dat het rioolstelsel het extra aanbod vuilwater kan verwerken. Hemelwater wordt niet afgevoerd naar de riolering en wordt direct afgevoerd naar het Smalwater.

Waterkwaliteit

Aangezien in de beoogde situatie hemelwater zal worden afgekoppeld is het van belang om aandacht te schenken aan de waterkwaliteit. Van afvloeiend hemelwater is bekend dat deze verontreinigingen kan bevatten. In de beoogde situatie dient te

worden voorkomen dat dergelijke verontreinigingen in de bodem of in het oppervlaktewater terechtkomen. Af te koppelen oppervlakken mogen daarom niet worden vervaardigd van uitlogende bouwmaterialen (bijvoorbeeld lood en zink).

Conclusie

Onderhavig initiatief kan met het oog op een duurzaam waterbeheer doorgang vinden. Er vindt geen substantiële toename van verharde oppervlakken plaats, of structurele verandering van de grondwaterspiegel. Compenserende maatregelen zijn niet aan de orde.

Voor de afvoer van hemelwater is een duurzame oplossing gekozen. Hemelwater zal niet worden afgevoerd naar de riolering, maar worden afgevoerd naar het Smalwater. Hiervoor dient een keurvergunning te worden aangevraagd bij het waterschap.

Doorwerking in dit ruimtelijk plan

Vanuit het aspect water is er geen belemmering voor het uitvoeren van het initiatief.

4.10 Flora- en faunaonderzoek

Het plangebied is momenteel voor een groot deel bebouwd en verhard. Ten behoeve van de ontwikkeling zullen geen bomen gekapt moeten worden. Voor de sloop van de bestaande bebouwing is het mogelijk dat onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen nodig is. Bij de schouw van het gebouw op 12 november 2009 is gebleken dat zich naar alle waarschijnlijkheid geen vleermuizen ophouden in het gebouw. Het gebouw heeft een plat dak, er zijn geen kieren waardoor de vleermuizen naar binnen kunnen. Het pand is nog in tijdelijk gebruik.

Doorwerking in dit bestemmingsplan

Vanuit het aspect flora en fauna is er geen belemmering voor het uitvoeren van het initiatief.

4.11 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels, leidingen of straalpaden waar rekening mee gehouden moet worden bij de bouw van de woningen.

Doorwerking in dit bestemmingsplan

Vanuit het aspect kabels en leidingen is er geen belemmering voor het uitvoeren van het initiatief.

4.12 Economische uitvoerbaarheid

Alle kosten voor de planvorming en de uitvoering van het initiatief zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

5. JURIDISCHE TOELICHTING

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit één verbeelding (met legenda) en planregels, vergezeld van een toelichting. Verbeeldingen en planregels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Verbeeldingen hebben de rol van visualisering van bestemmingen. Planregels regelen gebruiksmogelijkheden van gronden, bouw mogelijkheden en gebruiksmogelijkheden van aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij uitleg van verbeelding en planregels. In de volgende twee paragrafen wordt de systematiek van planregels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven.

5.2 Systematiek van planregels

De opbouw van het bestemmingsplan is conform SVBP 2008. Naast de SVBP 2008 is aangesloten bij de plan 'Boxtel-Noord' van de gemeente Boxtel. De planregels van het bestemmingsplan 'Brabant' bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels aan de orde komen. In het onderstaande wordt allereerst de indeling van de regels toegelicht. Vervolgens komen de verschillende bestemmingen aan de orde.

5.2.1 Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

De wijze van meten bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlaktes, percentages, hoogtes, dieptes, breedtes en dergelijke, waarmee op een eenduidige manier uitleg wordt gegeven wat onder diverse begrippen wordt verstaan.

5.2.2 Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van gronden voor verschillende bestemmin-

gen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat het bevoegd gezat een omgevingsvergunning met betrekking tot bouwen heeft verleend. Een omgevingsvergunning met betrekking tot bouwen wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de regels van bestemmingsplan, Bouwbesluit en Bouwverordening.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit⁴:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

Hieronder volgt per bestemmingsonderdeel een korte toelichting:

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving bevat omschrijving van doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van aan de grond toegekende functies zoals wonen, bedrijven, detailhandel, recreatie, horeca etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit voort uit de toegelaten functies.

De hoofdfuncties worden als eerste genoemd. Indien van toepassing worden ook aan de hoofdfuncties ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid wordt weergegeven door de zinsnede 'met daaraan ondergeschikt'. Tevens wordt aangegeven welke functies bij de bestemming behoren door middel van de zinsnede 'met daarbij bijbehorende'. Het betreft hier meestal functies als paden, groen, erven, etc. De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel, maar bevat ook inrichtingsaspecten.

Bouwregels

In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

⁴ Duidelijk mag zijn, dat een bestemmingsplanbepaling niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde kwalitatief omschreven criteria, zoals woonsituatie, straat- en bebouwingsbeeld en verkeersveiligheid. De nadere eisen-regeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden.

Afwijken van de bouwregels

Door het opnemen van een afwijkingsregeling bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Afwijkingen dienen niet opgenomen te worden voor afwijkingen van bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze in (bijna) alle gevallen worden verleend. Dan dienen de bouwregels hierop aangepast te worden. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvan de afwijking wordt verleend, maximale afwijking die met het afwijken kan worden toegestaan en de situaties of voorwaarden waaronder afwijking wordt verleend.

Het gaat om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, worden ze geplaatst in hoofdstuk 3 (algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men strijdig acht met de bestemming. Hierin worden 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 bestemmingsomschrijving.

Afwijken van de gebruiksregels (niet toegepast in bestemmingsplan 'Brabant')

Een afwijking van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat wel afwijking kan worden verleend ten behoeve van functies die inherent zijn aan in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via een afwijking kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: de afwijkingsregeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ingrijpende ruimtelijke ingrepen worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (niet toegepast in bestemmingsplan 'Brabant')

Specifieke inrichtingsactiviteiten, niet bestaande uit bouwen, dienen soms aan een aanlegvergunning gebonden te worden. Het gaat daarbij om gevallen waarbij geen noodzaak bestaat om werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden geheel uit te sluiten, maar waarbij de toelaatbaarheid afhangt van de omstandigheden in een concreet geval. Een vergunningstelsel wordt opgenomen om extra bescher-

ming aan een specifieke bestemmingswaarde van de bestemming te bieden, zoals landschappelijke of natuurlijke waarden, of de groen en/of waterstructuur.

Wijzigingsbevoegdheid (niet toegepast in bestemmingsplan 'Brabant')

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming, maar deze wijziging kan eventueel ook gebruikt worden om bouwmogelijkheden op een perceel te wijzigen.

Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (algemene regels). Een gebiedsgebonden wijzigingsbevoegdheid is op de plankaart aangegeven door middel van een aanduiding.

5.2.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze regel 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 omschreven wat in ieder geval strijdig wordt geacht ten opzichte van de bestemmingsregels.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om afwijking te verlenen ten behoeve van niet-ingrijpende bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven. Daarnaast zijn burgemeester en wethouders bevoegd tot het stellen van nadere eisen.

Algemene procedureregels

In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot toepassen van een afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheid. Hierbij wordt verwezen naar procedures die zijn opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht en de Wet ruimtelijke ordening.

Overige regels

In deze bepaling is een verwijzing opgenomen naar de wettelijke regelingen welke gelden op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze regel bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

5.3 Beschrijving per bestemming

Maatschappelijk

Voor de inhoud van deze regeling is in hoofdlijnen aangesloten bij de standaard regels zoals vervat in bestemmingsplan 'Boxtel-Noord'. Anders dan in de regels van 'Boxtel-Noord' is de specifieke regeling voor de zorgwoningen opgenomen, welke in dit plan beoogd zijn.

Gebruik

De zorgwoningen zijn bestemd tot maatschappelijk. Ondergeschikt aan de zorgwoningen is dienstverlening ten behoeve van de zorgwoningen toegestaan, evenals een gezamenlijke ontmoetingsruimte.

Bouwen

Op hoofdlijnen ziet de bouwregeling er als volgt uit:

- hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, waarbij het bouwvlak volledig mag worden bebouwd;
- de goot- en bouwhoogtes van een hoofdgebouw bedragen zoals op de verbeelding is aangeduid, 11 en 11 meter;
- bergingen dienen te worden geïntegreerd in het woongebouw;
- de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn gespecificeerd in de bouwregels.

Wonen – 3

Voor de naamvoering van deze bestemming is aangesloten bij de systematiek van 'Boxtel-Noord'. Naast de naamvoering is inhoudelijk eveneens aangesloten bij deze regeling.

Gebruik

Deze bestemming is gegeven aan de percelen met woningen in gesloten bebouwing (de zgn. "rijtjeswoningen").

Bouwregels

Op hoofdlijnen ziet de bouwregeling er als volgt uit:

- hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- de goot- en bouwhoogtes van een hoofdgebouw bedragen zoals op de verbeelding is aangeduid, 11 en 11 meter;
- bijbehorende bouwwerken dienen 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gesitueerd;
- de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw mag niet meer dan 50 % van het achtererfgebied met een maximum van 100 m²;
- de goot- en bouwhoogtes van aangebouwde bijbehorende bouwwerken zijn gerelateerd aan de goot- en bouwhoogtes van de hoofdgebouwen en die van vrijstaande bijgebouwen bedragen 3 en 5 meter tenzij op de verbeelding andere hoogtes zijn weergegeven;
- bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers zijn toegestaan mits aan een aantal voorwaarden met betrekking tot situering en maatvoering wordt voldaan;
- overkappingen zijn toegestaan mits aan een aantal voorwaarden met betrekking tot situering en maatvoering wordt voldaan;
- de bergingen zijn in het bouwvlak geïntegreerd;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dakterras' op de verbeelding is boven op de bergingen een dakterras toegestaan. Op dit dakterras mogen pergola's en erf- en terreinafscheidingen worden opgericht.

Gebruiksregels

Op hoofdlijnen ziet de gebruiksregeling er als volgt uit

- een beroep aan huis is toegestaan;
- het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning is niet toegestaan;
- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting is niet toegestaan.

Regels

