



Ontwerp-bestemmingsplan

"Koolhof"

PLANTOELICHTING

NL.IMRO.0757.BP07KOOLHOF-OTW1



Wintraecken advies

Harry Bolsiuslaan 13, 5481 BN Schijndel • Telefoon (073) 850 51 29 • Fax: (073) 850 51 69
Email info@wintraeckenadvies.nl • Internet www.wintraeckenadvies.nl

Titel: Ontwerp-bestemmingsplan "Koolhof"

Datum: 24 april 2012
Projectnummer: 2012.101
Status / versie: v5og+gem

Initiatiefnemer: De heer J.M.J.M. van Abeelen
(Post)adres: Koestraat 13
 5298AR Liempde

Contactpersoon: De heer ir. H.E.M.C. Spanjers, architect
(Post)adres: De Schaaf 21
 5688 EX Oirschot

Adviesbureau: Wintraecken Advies B.V.
Contactpersoon: De heer mr. David Wintraecken
(Post)adres: Harry Bolsiuslaan 13
 5481 BN Schijndel
Telefoon: (073) 850 51 29 / (06) 146 488 29
E-mail: info@wintraeckenadvies.nl
Website: www.wintraeckenadvies.nl

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Wintraecken Advies.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Doelstelling bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	7
2. Beschrijving bestaande en gewenste situatie	8
2.1 Situering	8
2.2 Bestaande planologisch-juridische regeling	9
2.3 Planbeschrijving	10
3. Ruimtelijk beleidskader	12
3.1 Inleiding	12
3.2 Rijksbeleid	12
3.3 Provinciaal beleid	13
3.4 Gemeentelijk beleid	17
4. Milieu- en ruimtelijke waardentoets	19
4.1 Inleiding	19
4.2 Geluid	19
4.3 Milieuzonering / hinderlijke bedrijvigheid	20
4.4 Externe veiligheid	22
4.5 Milieueffectrapportage	24
4.6 Bodem	24
4.7 Water	25
4.8 Lucht	28
4.9 Flora en fauna	30
4.10 Historische kwaliteit	32
4.11 Mobiliteit; verkeer en parkeren	33
4.12 Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit	34
5. Juridische toelichting	36
5.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument	36
5.2 Systematiek van de regels	36
5.3 Functies algemeen	37
5.4 Bebouwing algemeen	37
5.5 Toelichting bestemmingen	37
6. Uitvoeringsaspecten	38
6.1 Economische uitvoerbaarheid	38
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
7. Slotconclusie	40

Bijlagen

- I Verkennend bodemonderzoek door MILON, d.d. 23 januari 2012
- II Watertoets door MILON, d.d. 23 januari 2012
- II.1 Reactie Waterschap De Dommel op uitgevoerde watertoets d.d. 28 februari 2012
- III Onderzoek Flora- en faunwet door Buro Maerlant, d.d. 20 januari 2012
- IV Archeologisch vooronderzoek door RAAP Archeologisch Adviesbureau, d.d. 16 januari 2012
- V Selectieadvies archeologie d.d. 2 maart 2012
- VI Programma van Eisen; archeologische begeleiding door RAAP Archeologisch Adviesbureau, d.d. april 2012
- VII Selectiebesluit archeologie gemeente Boxtel, d.d. april 2012

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het plangebied waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft, ligt aan Koolhof te Liempde, globaal gezien tussen de nummers 7 en 19 en is kadastraal bekend als gemeente Boxtel, sectie H, nummers 322, 323 en 569 (alle gedeeltelijk). Het is de bedoeling dat hier drie nieuwe woningen worden gebouwd, waarvoor dit bestemmingsplan dan de juridisch-planologische basis biedt.

Voor de beoogde woningbouwlocatie c.q. het onderhavige plangebied is het bestemmingsplan "Kom Liempde" van toepassing met de bestemming 'Wonen'. Op grond van deze bestemming is het toevoegen van nieuwe woningen niet toegestaan, behalve daar waar op de plankaart de aanduiding 'nieuwbouw toegestaan' is opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding mag één nieuwe woning worden gerealiseerd. De beoogde woningbouwlocatie is op de plankaart echter niet als zodanig aangeduid. De voorgestane planontwikkeling, waarbij op deze locatie een drietal woningen wordt gebouwd, is derhalve strijdig met het geldende bestemmingsplan.

De gemeente Boxtel heeft aangegeven in principe bereid te zijn om medewerking te verlenen aan het opstarten van een bestemmingsplanprocedure ten behoeve van de realisatie van het bouwplan. Aan het besluit tot medewerking zijn voorwaarden verbonden. Zo moet er bij de verdere ontwikkeling van het bouwplan nadrukkelijk aandacht worden besteed aan duurzaamheid en een adequate parkeerafwikkeling. Een en ander is verwoord in een door de gemeente opgesteld Programma van Eisen dat dient als basis voor de verdere planontwikkeling.

Het vorenstaande betekent dus dat een herziening van het bestemmingsplan "Kom Liempde" noodzakelijk is om de plannen van de initiatiefnemer planologisch-juridisch te realiseren. Onderliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

Dit bestemmingsplan geeft een planologisch-juridische regeling ten behoeve van de realisatie van het gewenste bouwplan. De met dit bestemmingsplan aangetoonde ruimtelijke en milieuhygiënische aanvaardbaarheid heeft betrekking op het bouwplan om drie woningen te kunnen bouwen in het plangebied.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de rand van de kom van Liempde, tegen de grens aan met het buitengebied. De begrenzing aan de westzijde wordt gevormd door Koolhof en aan de oostzijde door het resterende gedeelte van de achtertuin van de woning aan de Koestraat 15. Dit gedeelte van deze achtertuin grenst op haar beurt weer aan agrarisch grasland. Ook ten zuiden wordt het plangebied begrensd door de achtertuinen van de woning van de initiatiefnemer als opnieuw die van zijn buurman aan de Koestraat 15. Het woonperceel aan Koolhof 7 vormt de noordelijke begrenzing van het plangebied.

Op de onderstaande luchtfoto en topografische kaart (bron: Google Maps) zijn de ligging en globale begrenzing van het plangebied respectievelijk rood omlijnd en omcirkeld aangeduid.



1.3 Doelstelling bestemmingsplan

Doelstelling van deze partiële herziening van het bestemmingsplan "Kom Liempde" is om de realisatie van het bouwplan van de initiatiefnemer planologisch en juridisch mogelijk te maken.

Het bestemmingsplan besteedt aandacht aan de ruimtelijke en milieuhygiënische effecten van voorgenomen ontwikkelingen. Onderzocht wordt hoe de plannen zich verhouden – zowel in negatieve als in positieve zin – tot de aanwezige functies en waarden van het plangebied en de directe omgeving ervan. In dit kader worden, behalve het ruimtelijk-planologische beleid, alle ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten nader beschouwd.

Aan de volgende drie, deels juridische, voorwaarden dient te worden voldaan:

1. het motiveren van de afwijking(en) van de geldende bestemming middels het opstellen van een bestemmingsplan als basis voor het doorvoeren van de planherziening;
2. het met een bestemmingsplan aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieuhygiënische aanvaardbaarheid;
3. het in procedure brengen van het bestemmingsplan.

Met dit bestemmingsplan wordt derhalve een planologische en juridische basis gelegd om de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen te kunnen realiseren.

Het bestemmingsplan dient verder te voldoen aan de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) en de standaarden die zijn ontwikkeld voor DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen):

- IMRO2008 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening 2008),
- SVBP2008 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008),
- STRI2008 (Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten 2008).

1.4 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande en de gewenste situatie alsmede van de bestaande planologisch-juridische regeling. Hoofdstuk 3 gaat in op het ruimtelijk-planologische beleidskader. Voor een uitgebreide beschrijving van de milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten wordt verwezen naar hoofdstuk 4. De juridische aspecten worden toegelicht in hoofdstuk 5 en het onderdeel economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid in hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 bevat de slotconclusie.

2. Beschrijving bestaande en gewenste situatie

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de ontwikkelingen die aanleiding zijn geweest voor het nieuwe bestemmingsplan. Eerst wordt de bestaande – feitelijke en planologisch-juridische – situatie beschreven, gevolgd door een beschrijving van de gewenste situatie (de planbeschrijving).

2.1 Situering

Boxtel is een gemeente in de provincie Noord-Brabant. De gemeente telt 30.289 inwoners (1 januari 2012, bron: www.boxtel.nl), heeft een oppervlakte van 65 km² (waarvan 0,07 km² water) en ligt op een hoogte van 9 meter.

Boxtel is gelegen aan de rivier De Dommel en ligt te midden van de driehoek Tilburg, Eindhoven en 's-Hertogenbosch. Na een gemeentelijke herindeling in 1996 is het nabijgelegen Liempde bij Boxtel gevoegd; een deel van Gemonde dat bij Boxtel hoorde ging toen over naar de gemeente Sint-Michielsgestel.

Het plangebied ligt aan de oostzijde van de kom van Liempde, tegen de grens aan met het buitengebied, en is op het moment in gebruik als achtertuinen van de woningen gelegen aan de Koestraat 13 en 15. Het plangebied grenst direct aan de straat Koolhof.

Op onderstaande foto's is het plangebied met rode pijlen aangeduid en de huidige functie ervan te zien.

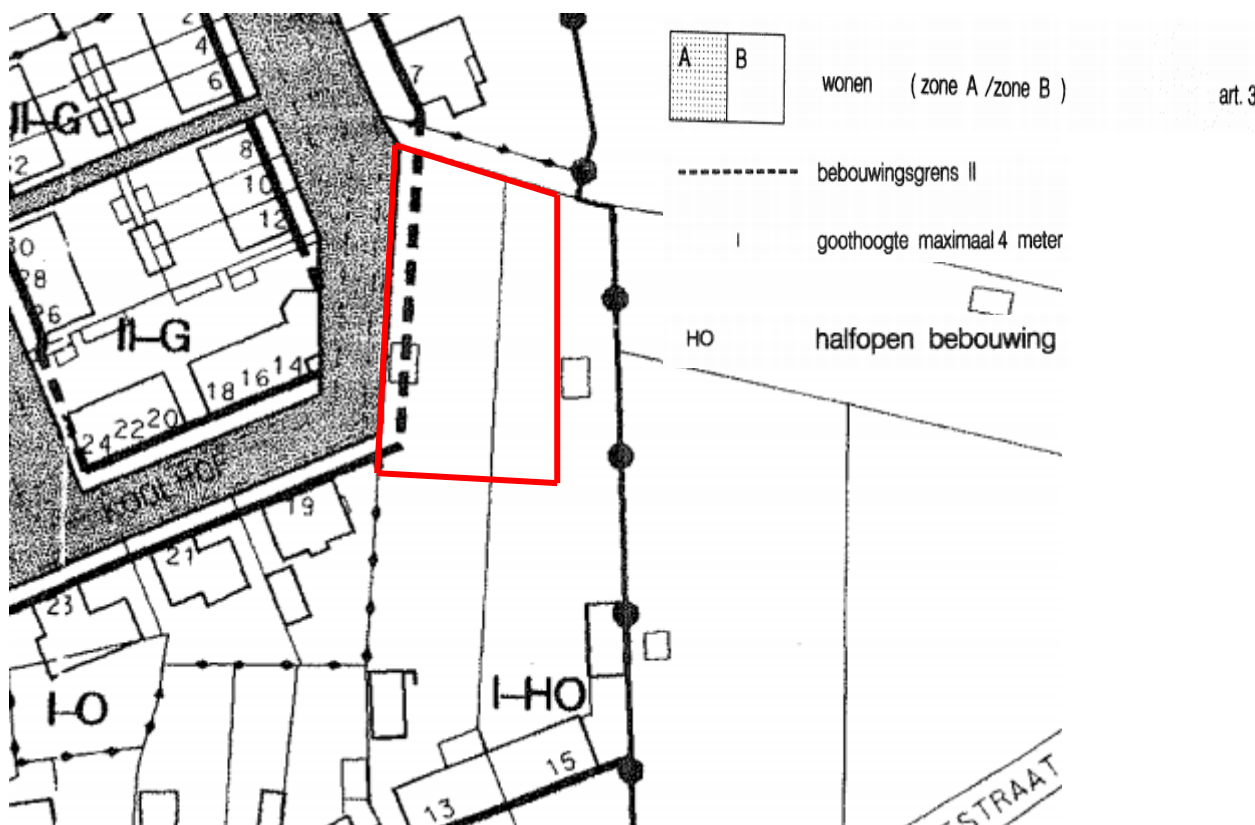


2.2 Bestaande planologisch-juridische regeling

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Kom Liempde", vastgesteld door de Gemeenteraad van de gemeente Boxtel op 24 januari 2002, goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Brabant op 13 augustus 2002 en onherroepelijk geworden bij besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 21 juli 2003.

Voor de beoogde woningbouwlocatie c.q. het onderhavige plangebied is het bestemmingsplan "Kom Liempde" van toepassing met de bestemming 'Wonen'. Het toevoegen van nieuwe woningen is niet toegestaan, behalve daar waar op de plankaart de aanduiding 'nieuwbouw toegestaan' is opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding mag één nieuwe woning worden gerealiseerd. De beoogde woningbouwlocatie is op de plankaart echter niet als zodanig aangeduid. De voorgestane planontwikkeling, waarbij op deze locatie een drietal woningen wordt gebouwd, is derhalve strijdig met het geldende bestemmingsplan.

Op onderstaande uitsnede van de plankaart van het bestemmingsplan "Kom Liempde" is de ligging en globale begrenzing van het plangebied rood omlijnd aangegeven.



Het toevoegen van drie nieuwe woningen aan het onderhavige plangebied heeft een duidelijk ontwikkelingsgericht karakter.

2.3 Planbeschrijving

Het concrete bouwplan waarvoor dit bestemmingsplan primair is geschreven, ziet op het toevoegen van drie nieuwe woningen aan het gebied dat is gelegen aan Koolhof te Liempde, globaal gezien tussen de nummers 7 en 19. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 1.433 m²

De ontsluiting van het planlocatie vindt plaats op Koolhof en op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. In de paragraaf 4.11 wordt nader ingegaan op de aspecten mobiliteit, verkeer en parkeren.

De juridische vertaling van de bouw- en gebruiksmogelijkheden is verankerd in de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding en regels. De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieuhygiënische aanvaardbaarheid van de voormelde plankeuzes worden gemotiveerd in de hoofdstuk 4. In paragraaf 4.12 wordt nader ingegaan op de gevolgen van de gewenste ontwikkelingen voor de bestaande ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit.

Hieronder zijn potentiële gevelaanzichten opgenomen en op de volgende pagina voorlopige verkavelingsvoorstellen, situatieschetsen, impressies e.d. van het toekomstige bouwplan (bron: Spanjers Architect).





3. Ruimtelijk beleidskader

3.1 Inleiding

Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheidsverdeling zijn het Rijk, de provincies en de gemeenten voortaan verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van Rijk of provincie met de gemeente, indien dat noodzakelijk is vanwege een nationaal respectievelijk provinciaal belang. Rijk en provincies beschikken in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening over dezelfde bevoegdheden als gemeenten om hun eigen ruimtelijke belangen te kunnen uitvoeren.

Daarnaast kunnen het Rijk en de provincies algemeen verbindende regels uitvaardigen en aanwijzingen geven om hun belangen veilig te stellen.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. Deze vervangt samen met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) oftewel de AMvB Ruimte, de bestaande Nota Ruimte uit 2001.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte beschrijft het ministerie van Infrastructuur en Milieu hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Onder het motto 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' streeft het kabinet tot 2028 naar de volgende doelstellingen:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) / AMvB Ruimte

Voor de overzichtelijkheid van het beleid is gekozen voor het uitbrengen van één Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (in werking per 30 december 2011), ook wel de AMvB Ruimte genoemd. Daarbij wordt ingezet op nationale regels met betrekking tot onder andere zuinig ruimtegebruik, bescherming van kwetsbare gebieden en bescherming van het land tegen overstroming en wateroverlast. Doel is om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De inhoud van de AMvB Ruimte moet worden verwerkt in plannen van lagere overheden zoals structuurvisies en bestemmingsplannen van provincies en gemeenten.

Conclusies rijksbeleid voor bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan sluit aan bij de doelstellingen om te komen tot de bevordering van krachtige dorpen en steden en duurzaam en zuinig ruimtegebruik. Het voldoet aan de eis om ruimtelijke ontwikkelingen integraal te bezien en zorgvuldig om te gaan met de leefomgeving. Aspecten als water, veiligheid, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit vormen onderdeel van de planologische toets. Daarmee is het bestemmingsplan niet in strijd met het Rijksbeleid.

3.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant is op 1 oktober 2010 door Provinciale Staten vastgesteld en op 1 januari 2011 in werking getreden.

In de provinciale structuurvisie zijn de hoofdlijnen van het Brabantse ruimtelijke beleid uitgewerkt. Het hoofddoel is en blijft dat zorgvuldig omgegaan moet worden met de ruimte. De provincie streeft naar een duurzame ruimtelijke kwaliteit, waarbij de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten met elkaar in balans zijn. Waardoor het voor eenieder prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant. De provincie heeft hiertoe vijf leidende principes geformuleerd:

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. zonering van het buitengebied;
5. grensoverschrijdend denken en handelen.

De provincie stuurt op concentratie van verstedelijking: het is belangrijk dat er verschil bestaat en blijft bestaan tussen de steden en dorpen. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant en is onderverdeeld in 'concentratiegebieden' (de stedelijke regio's) en 'overig stedelijk gebied' (de landelijke regio's). In concentratiegebieden wordt de bovenlokale groei van verstedelijking opgevangen. Daarnaast moet hier een hoog voorzieningenniveau geboden worden, waardoor de (suburbane) kernen en dorpen buiten het concentratiegebied het huidige (landelijke) karakter behouden. In overig stedelijk gebied is grootschalige verstedelijking ongewenst. Wel kan hier voor de eigen behoefte gebouwd worden. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen volgens het 'migratiesaldo-nul'. Vitale dorpen bieden landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus.

Het beleid uit de structuurvisie is verwerkt in de regels die zijn opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 van de provincie. Hierna wordt nader ingegaan op de provinciale verordening.

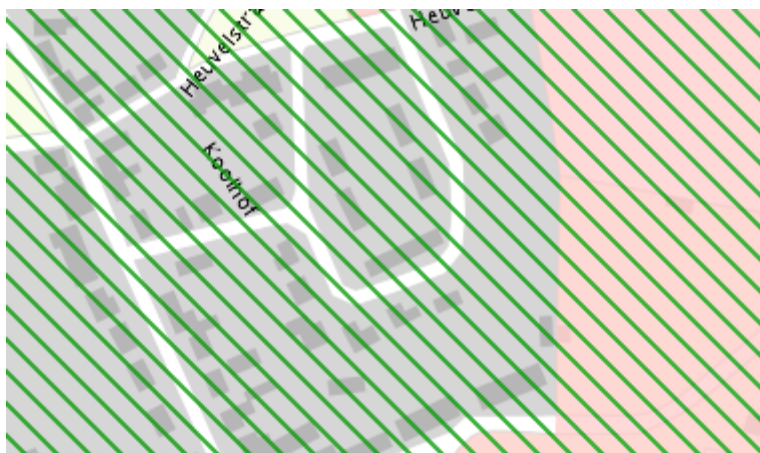
Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

De Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 is op 17 december 2010 door Provinciale Staten vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking getreden. De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

De planlocatie is volgens de Verordening ruimte gelegen in het 'bestaand stedelijk gebied' en valt binnen het 'Nationaal Landschap Het Groene Woud', zie onderstaande uitsneden van de kaarten van de Verordening ruimte.



- Regionaal bedrijventerrein
- Gebied integratie stad-land
- Zoekgebied verstedelijking; kernen in landelijk gebied
- Zoekgebied verstedelijking; stedelijk concentratiegebied
- Bestaand stedelijk gebied; stedelijk concentratiegebied
- Bestaand stedelijk gebied; kernen in landelijk gebied



- Complex van cultuurhistorisch belang
- Cultuurhistorisch vlak
- Aardkundig waardevol gebied
- Nationaal landschap De Hollandse Waterlinie
- Nationaal landschap Het Groene Woud

Het begrip 'bestaand stedelijk gebied' is zodanig geformuleerd dat alle op het moment van aanwijzing bestaande stedelijke voorzieningen – bebouwd en onbebouwd – daaronder vallen, uiteraard inclusief de in het planologisch besluitproces reeds aanvaarde voorzieningen. Onder de hier genoemde stedelijke functies kunnen in ieder geval begrepen worden: wonen, industriële, logistieke, ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven, groothandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, leisurevoorzieningen, stedelijke groenvoorzieningen en stedelijke infrastructuur.

Het bestaand stedelijk gebied vervult een belangrijke rol voor het accommoderen van de stedelijke ruimtevraag. Stedelijke herstructurerings- en intensiveringprocessen zijn in beginsel overal binnen het bestaand stedelijk gebied mogelijk. Uiteraard moet hierbij worden aangesloten op de kwaliteiten en mogelijkheden van dat stedelijk gebied.

In artikel 3.5 van Verordening ruimte worden algemene regels gegeven waaraan de toelichting bij een gemeentelijk planologisch besluit dat nieuwbouw van woningen mogelijk maakt, moet voldoen. Uiteraard dient gekeken te worden naar de bestaande harde plan-capaciteit. Tevens moet uitdrukkelijk een relatie gelegd worden met de afspraken die in het regionaal planningsoverleg zijn gemaakt over de nieuwbouw van woningen. Deze afspraken worden jaarlijks gemaakt en zo nodig herzien. Zij worden gebaseerd op de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose, zoals bepaald in artikel 12.7 van de Verordening ruimte. De afspraken hebben in ieder geval betrekking op de aantallen te bouwen woningen. Zij kunnen daarnaast betrekking hebben op de aard van de woningen. Daaronder worden onder meer begrepen woningen voor bijzondere doelgroepen zoals ouderen, personen met een zorgvraag, jongeren en starters op de woningmarkt, in het bijzonder voor zover deze groepen behoren tot de lagere inkomensgroepen. Ook kan de aard van de woningen betrekking hebben op de woningbouwcategorieën zoals geregeld in artikel 3.1.2, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening: sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en particulier opdrachtgeverschap.

Niet alle thematische kaarten zijn relevant voor onderhavig plan. Onderstaande tabel illustreert welke thematische kaarten in principe van toepassing zijn op het plangebied en welke niet.

Tabel: plangebied in thematische kaarten

Kaartnaam	Van toepassing
Stedelijke ontwikkeling	Ja
Ontwikkeling intensieve veehouderij	Nee
Overige agrarische ontwikkelingen en windturbines	Nee
Water	Nee
Natuur en landschap	Nee
Cultuurhistorie	Ja

De belangrijkste kaart uit de provinciale verordening is de kaart 'stedelijke ontwikkeling'. De provincie hanteert namelijk verschillende regels voor het buitengebied en voor het (bestaand) stedelijk gebied. Over het algemeen kan gesteld worden dat het primaat van de provinciale regelgeving op het buitengebied gericht is.

De Verordening ruimte vereist dat in de gemeentelijke planvorming – zowel in de stedelijke concentratiegebieden als in de kernen in landelijk gebied – wordt verantwoord dat de ruimtelijke mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk worden benut. Deze verantwoording dient gebaseerd te zijn op onderzoek dan wel op concreet beleid vastgelegd in een gemeentelijke structuurvisie. Het accent ligt op inbreiden en herstructureren. Ook moet bestaande, nieuwe of te herontwikkelen ruimte inten-

siever worden benut. Door verschillende functies op een locatie te combineren kan extra ruimtebeslag worden voorkomen of beperkt.

Naast de kaart 'stedelijke ontwikkeling' is de kaart 'cultuurhistorie' van toepassing. Uit deze kaart blijkt dat het plangebied binnen de zone van het Nationaal Landschap Het Groene Woud ligt.

Het Rijk heeft in de Nota Ruimte de Nationale Landschappen geïntroduceerd. Nationale Landschappen zijn aangewezen door het Rijk als gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kernmerkende landschapskwaliteiten en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van nationale landschappen moeten behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk worden versterkt. In samenhang hiermee zal de toeristisch-recreatieve betekenis moeten toenemen. Binnen nationale landschappen is daarom 'behoud door ontwikkeling' het uitgangspunt voor het ruimtelijke beleid. De landschappelijke kwaliteiten zijn medesturend voor de wijze waarop de gebiedsontwikkeling plaatsvindt. Uitgangspunt is dat de nationale landschappen zich sociaal-economisch voldoende moeten kunnen ontwikkelen, terwijl de bijzondere kwaliteiten van het gebied worden behouden of worden versterkt.

Stedelijke ontwikkeling

In de Verordening ruimte is bepaald dat ruimtelijke plannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling, in principe alleen in bestaand stedelijk gebied mogen vallen. Bestaand stedelijk gebied is het bestaande ruimtebeslag van een kern voor een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies.

Cultuurhistorie

Het plangebied valt binnen het Nationaal Landschap Het Groene Woud. Een bestemmingsplan dat binnen een Nationaal Landschap is gelegen, strekt mede tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap. De kernkwaliteiten van Het Groene Woud zijn:

- het groene karakter;
- de kleinschalige openheid;
- de samenhang tussen beken, essen, kampen, bossen en heiden;
- de centrale ligging tussen de stedelijke gebieden van Noord-Brabant.

De kwaliteiten die opgesteld zijn voor Nationaal Landschap Het Groene Woud hebben voornamelijk betrekking op het buitengebied. Dit betekent dat ontwikkelingen in het stedelijk gebied niet of minder relevant zijn voor het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap

Conclusies provinciaal beleid voor bestemmingsplan

De woonwensen en de leefbaarheid in de dorpen en steden, de behoefte aan gebiedseigenheid en identiteit van stad, dorp en landschap en klimaatverandering staan in de volle aandacht. Brabant wil blijven ontwikkelen, maar Brabant stelt ook meer eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving.

Het provinciale ruimtelijke beleid, opgenomen in de provinciale structuurvisie en verordening, is gericht op het concentreren van stedelijke ontwikkelingen in het bestaand stedelijk gebied. Ook voor Boxtel ligt de opgave om de mogelijkheden en kansen te benutten binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit bestemmingsplan betreft een stedelijke (woningbouw)ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied en komt in zoverre tegemoet aan

voormelde concentratiegedachte. Het bestemmingsplan legt de nadruk op inbreiden, herstructureren, intensiveren van ruimtegebruik in bestaand stedelijk gebied.

Intensivering van het ruimtegebruik en aanpassing van het stedelijk gebied is mogelijk op plaatsen waar dat vanwege bestaande ruimtelijke kwaliteiten mogelijk en verantwoord is. Het plangebied aan Koolhof ligt in bestaand stedelijk gebied en vormt een inbreidingslocatie. Ook geldt dat bestaande, nieuwe of te herontwikkelen ruimte intensiever moet worden benut. De met dit bestemmingsplan voorgestane ontwikkelingen beantwoorden daarmee aan de provinciale doelstellingen om te komen tot zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking (inbreiden, herstructureren en intensiveren).

3.4 Gemeentelijk beleid

De provinciale ruimtelijke beleidskaders moeten worden vertaald in het gemeentelijke ruimtelijke beleid. In deze paragraaf wordt onder andere nader ingegaan op de Structuurvisie Verfrissend Boxtel 2011 en de Woonvisie 2010-2014. Voor een uiteenzetting over het vigerende bestemmingsplan wordt verwezen naar paragraaf 2.2.

De gemeente beschikt verder over een aantal integrale en sectorale beleidsdocumenten, waaruit uitgangspunten en criteria zijn af te leiden voor de herontwikkeling van onderhavig plangebied. Ook deze worden in deze paragraaf besproken.

Wat betreft de beleidsmatige onderbouwing van het plan geldt dat het toevoegen van nieuwe woningen een ontwikkelingsgericht karakter heeft. Deze ontwikkeling dient derhalve beleidsmatig onderbouwd te worden.

Structuurvisie Verfrissend Boxtel 2011 (juli 2011)

In de zomer van 2010 hebben burgemeester en wethouders de productie van een nieuwe structuurvisie voor Boxtel in gang gezet. De vorige structuurvisie StructuurvisiePlus Boxtel is vastgesteld in 2002. Hierin zijn diverse ruimtelijke en functionele verbanden gelegd die thans nog steeds van belang zijn. Medio 2009 is een Strategische Visie vastgesteld ('Boxtel 2020, Duurzaam en dynamisch centrum in het Groene Woud Strategische Visie voor de periode 2010-2020') die tal van nieuwe keuzes vergt op diverse terreinen (infrastructuur, bedrijventerreinen, vitalisering buitengebied, woongebieden, regionale positionering, financieel-economisch). De ruimtelijke verbanden zijn met 'Verfrissend Boxtel' daarom (opnieuw) ruimtelijk onderzocht en vertaald.

Conclusie voor bestemmingsplan

Het programma voor Liempde (met voor de komende tien jaar een programma van ongeveer 10 tot 15 woningen gemiddeld per jaar) zal een flexibele mix moeten zijn van transformatielocaties en kleinschalige uitbreidingen aan de randen van de kern, als afronding van die kern. In Liempde is dus behoefte gebleken aan meer – bij voorkeur groene – woonmilieus aan de randen van de kern. Gelet op de ligging van het plangebied tegen het buitengebied aan wordt met het onderliggende bestemmingsplan aan dit uitgangspunt tegemoet gekomen.

De uiteindelijke bouwontwerpen dienen de aanwezige gebiedswaarden en kernkwaliteiten te respecteren. Hierdoor zal een verantwoorde en duurzame uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in voldoende mate en aantoonbaar verzekerd zijn. De voorgestane planontwikkeling levert daarmee een toegevoegde waarde aan het ruimtelijke omgevingskader en tevens een positieve invulling aan de waarborging van de gewenste stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische karakteristiek en identiteit ter plaatse.

Woonvisie 2010-2014

In de Woonvisie 2010-2014 is het volkshuisvestingsbeleid voor de gemeente Boxtel voor de periode 2010-2014 opgenomen. Hieruit komt onder andere naar voren dat de woningbouw in de kernen Liempde en Lennisheuvel aandacht verdient omdat de leefbaarheid in deze kernen onder druk staat. Tevens is in de woonvisie opgenomen dat bij bouwontwikkelingen Woonkeur® een vereiste is. Een beperkte uitzondering kan worden gemaakt ten behoeve van sociale woningbouw.

Conclusie voor bestemmingsplan

Met dit bestemmingsplan wordt de planologisch-juridische mogelijkheid gerealiseerd om drie woningen toe te voegen aan de kern Liempde. Deze ontwikkeling geeft een positieve impuls aan de leefbaarheid van de kern Liempde. Bij de verdere uitwerking van de concrete bouwplannen zal verder zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de volkshuisvestelijke wensen en behoeftes. Tevens wordt aansluiting gezocht bij het basispakket van Woonkeur® en de drie pluspakketten.

Klimaat en duurzaam: Nota Duurzame Ontwikkeling Boxtel

De gemeente Boxtel wil zich naar de toekomst toe klimaatbestendig en duurzaam ontwikkelen. De gemeente verlangt daarom van iedere bouwer een bijdrage in het milieuverantwoord bouwen.

Uit ruimtelijk oogpunt bezien, is het belangrijk om te komen tot 'duurzaam bouwen'. Duurzaam bouwen verhoogt de gebruikswaarde (functioneel), de belevingswaarde (vorm) en de toekomst (tijd) voor de bebouwde omgeving. Duurzaam bouwen is in dit geval te onderscheiden in stedenbouwkundig en bouwkundig duurzaam bouwen.

'Stedenbouwkundig duurzaam' komt tot uitdrukking in de ruimtelijke opzet en inpassing van het project. Ruimtelijke kwaliteit vormt de voorwaarde voor een goed woon- en leefmilieu. Belangrijk hierbij is het om de stedenbouwkundige structuur op een goede manier kenbaar te maken en te behouden. Voor wat betreft 'bouwkundig duurzaam' gaat het bijvoorbeeld om materiaalgebruik, afval, drinkwater en energie.

Conclusie voor bestemmingsplan

Met het realiseren van het bouwplan wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met het uitgangspunt om te komen tot 'bouwkundig duurzaam'. Dit komt onder meer tot uitdrukking door het gebruik van duurzame (bouw)materialen en in het vereiste dat een GPR ambitieniveau bereikt dient te worden van gemiddeld 7,5 voor alle thema's. Daarnaast dient voor de thema's energie en gebruikskwaliteit minimaal een 7 te worden behaald. Voor wat betreft het aspect 'stedenbouwkundig duurzaam' wordt verwezen naar paragraaf 4.12.

4. Milieu- en ruimtelijke waardentoets

4.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De beleidsvelden groeien naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies, zoals bedrijfsactiviteiten, ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies, zoals woningen.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieu- en ruimtelijke aspecten die van belang zijn voor de nieuw te ontwikkelen gronden aan de Koolhof. De resultaten van de onderzoeken naar de milieukundige haalbaarheid worden beschreven en er wordt aan de andere – ruimtelijk relevante – waarden en omgevingsaspecten, zoals verkeer en mobiliteit, getoetst. Tot slot wordt inhoudelijk ingegaan op de ruimtelijke inpassing en de beeldkwaliteit van het plan. De thema's die aan bod komen, hebben direct of indirect betrekking op de voorgenomen planontwikkeling.

4.2 Geluid

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Bij de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, in de nabijheid van wegen dient in het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de akoestische omstandigheden. De gevels van de woningen ondervinden namelijk een geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer in de omgeving.

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidbron of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt.

De Wet geluidhinder bepaalt in hoeverre het bouwen op een locatie is toegestaan, het Bouwbesluit bevat onder meer eisen die aan de geluidwering van de uitwendige scheidingconstructie van het gebouw worden gesteld. Deze worden onder meer bepaald door de hoogte van de geluidbelasting, het type buitengeluid en de gebruiksfunctie.

Motivering en conclusies geluid voor bestemmingsplan

Wegverkeerslawaai

Nabij het plangebied zijn alleen 30 km/uur wegen gelegen. In artikel 74 staat tevens beschreven dat voor wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur er geen geluidonderzoek hoeft plaats te vinden. Omdat 30 km/uur-wegen volgens de Wet geluidhinder niet gezoneerd zijn, kunnen deze wegen (juridisch gezien) ook niet getoetst worden aan de Wet geluidhinder en kunnen er derhalve, indien dat noodzakelijk zou zijn, ook geen hogere waarden worden vastgesteld.

Hier kan aan worden toegevoegd dat Koolhof geen drukke, doorgaande rijroute is, maar in hoofdzaak is bestemd voor het bestemmingsverkeer van de aanliggende woningen. De verkeersintensiteit op deze weg is verder laag en er rijdt over Koolhof geen vrachtverkeer dat vaak maatgevend is voor de geluidbelasting.

Het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied wordt niet aangetast. Nader onderzoek naar de gevolgen van het wegverkeerslawaaï is derhalve niet noodzakelijk.

Industrielawaai

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen bedrijven gelegen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken. Er is verder geen geluidzone industrielawaai aanwezig in of nabij het plangebied. Nader onderzoek naar de gevolgen van industrielawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Spoorweglawaaï

In de directe omgeving van het plangebied is geen actieve spoorlijn gelegen. Nader onderzoek naar de gevolgen van spoorweglawaaï is derhalve niet noodzakelijk.

Vliegtuiglawaaï

Het plangebied is niet gelegen nabij een (militair) vliegveld. Nader onderzoek naar de gevolgen van vliegtuiglawaaï is derhalve niet noodzakelijk.

Stiltegebieden

Blijkens de kaarten, behorend bij de Milieuverordening Noord-Brabant, is het plangebied niet gelegen in of nabij een stiltegebied.

Algehele conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt levert het bestemmingsplan en bouwplan geen belemmeringen op en wordt een nader akoestisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de planlocatie is gewaarborgd.

4.3 Milieuzonering / hinderlijke bedrijvigheid

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving. Instrumenten van ruimtelijke ordening en milieu kunnen elkaar daarbij ondersteunen. Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen, onderscheidt de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in haar brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (2009) twee omgevingstypen:

1. omgevingstype rustige woonwijk of rustig buitengebied;
2. omgevingstype gemengd gebied.

Ad. 1

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Ad. 2

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Vervolgens worden in de brochure, op basis van een aantal factoren (geur, stof, geluid en gevaar), richtafstanden genoemd tussen verschillende bedrijfstypen en omgevingstype 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied', waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Indien sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied', dan kunnen de richtafstanden – zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat en het functioneren van bedrijven – met één afstandsstap worden verlaagd.

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen.

De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een intensieve veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. De Regeling geurhinder en veehouderij is gepubliceerd op 18 december 2006.

Motivering en conclusies milieuzonering en hinderlijke bedrijvigheid voor bestemmingsplan

Geurhinder (Wet geurhinder en veehouderij)

In de omgeving van het plangebied zijn geen (intensieve) veehouderijen en andersoortige agrarische bedrijven gelegen. Het aspect geurhinder staat hiermee niet in de weg aan de totstandkoming van dit bestemmingsplan.

Milieuzonering (categorie-indeling bedrijven)

De planlocatie en de omgeving ervan kunnen worden aangemerkt als het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

In en nabij het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die conform de richtafstanden uit de voormelde VNG-brochure een belemmering zouden kunnen vormen voor de planvorming (en andersom). Naast de ruimtelijke ordeningaspecten is verder het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (Barim/Wm/Bor) van toepassing. In dit besluit zijn voorschriften opgenomen waaraan de bedrijven zich dienen te houden om schade, gevaar of hinder naar de omgeving te voorkomen of zo veel mogelijk te beperken.

Overige zonering

Er zijn in en nabij het plangebied geen hoogspanningsleidingen, hogedrukleidingen, andere ondergrondse leidingen, waterkeringen, straalpaden, invliegfunnels of molenbiotopen aanwezig waarvan de aanwezigheid van invloed kan zijn op de ontwikkelingen in het plangebied.

Algehele conclusie

In de nabijheid van het plangebied komt geen bedrijvigheid voor welke een mogelijke belemmering vormt voor het bestemmingsplan. Daarnaast levert het bestemmingsplan ook geen belemmering op voor omliggende bedrijven en woonfuncties.

Bezien vanuit het oogpunt van 'inwaartse milieuzonering' komt er in de nabijheid van de planlocatie dus geen bedrijvigheid voor welke een mogelijke belemmering vormt voor het onderliggende initiatief. Daarnaast levert het initiatief, vanuit het oogpunt van 'uitwaartse zonering, ook geen belemmering op voor omliggende bedrijven. Dit betekent dat er vanuit de aspecten milieuzonering en hinderlijke bedrijvigheid geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan.

4.4 Externe veiligheid

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Het externe veiligheidsbeleid is bedoeld om de risico's voor de omgeving ten aanzien van handelingen met gevaarlijke stoffen te beperken en te beheersen. De wetgeving is gericht op het gebruiken, opslaan en productie van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen, als wel het transport van gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn de richtlijnen ten aanzien van inrichtingen opgenomen. Daarnaast zijn er richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In deze regelgeving is de verplichting opgenomen om in ruimtelijke plannen de ontwikkelingen te toetsen op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Externe veiligheid heeft dus betrekking op situaties waar iets mis zou kunnen gaan met gevaarlijke stoffen, waardoor mensen gevaar lopen. Voorbeelden van risicobronnen en risicovolle activiteiten zijn: productie, gebruik of opslag en transport van gevaarlijke stoffen (LPG-tankstations en fabrieken, routes voor gevaarlijke stoffen, leidingen).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een onbeschermd individu overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit plaatsgebonden risico wordt vertaald naar een risicocontour rondom een risicobron (bijvoorbeeld een inrichting of een weg). De maatgevende grens is de 10^{-6} contour, dit is de kans van 1 op 1 miljoen dat een onbeschermd persoon omkomt per jaar.

Groepsrisico

Het groepsrisico is de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is bedoeld om een inschatting te maken ten aanzien van de maatschappelijke ontwrichting in het geval van een calamiteit. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde in de verantwoording (dit betekent dat er gemotiveerd van mag worden afgeweken).

Elke verandering van het groepsrisico in het invloedsgebied van een risicobron moet verantwoord worden. Hierbij moet ingegaan worden op de wijze waarop deze verandering in het groepsrisico is betrokken bij de besluitvorming. Tevens moeten kwalitatieve aspecten beoordeeld worden, zoals zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Kabels en (buis)leidingen

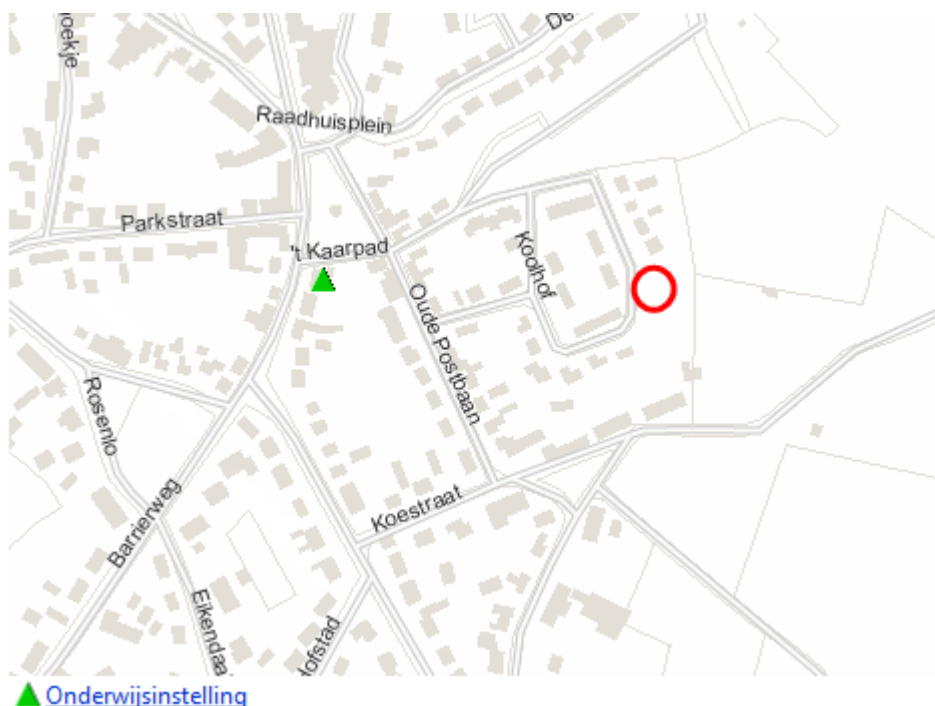
Transport van gevaarlijke stoffen vindt plaats over de weg, het spoor, het water en door buisleidingen. Tijdens het transport kunnen dingen misgaan waardoor de gevaarlijke lading kan ontbranden of exploderen of waardoor er bijvoorbeeld giftige gassen ontsnappen via een lek of breuk. Bij risicovolle buisleidingen kan gedacht worden aan (hoge druk) transport van aardgas, maar ook van olie, benzine, kerosine, chemische producten en industriële gassen. Deze stoffen kunnen giftig, lichtontvlambaar, of brandbaar zijn. Buisleidingen lopen meestal ondergronds, maar kunnen soms ook bovengronds voorkomen.

De grootste kans op een beschadiging aan een buisleiding ontstaat door graafwerkzaamheden. Denk hierbij aan werkzaamheden aan gas-, olie- en waterleidingen in de grond, of kabels voor stroom, TV, telefoon en internet. De risicokaart toont alle aardgasleidingen vanaf een diameter van 50 mm en een druk van 16 bar, alle buisleidingen voor brandbare vloeistoffen vanaf een diameter van 100 mm en alle overige buisleidingen waarvan geldt dat er een overschrijding van de wettelijke norm is op 5 meter afstand van de buis. Deze wettelijke norm is het plaatsgebonden risico 10^{-6} .

Het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (Bevb) is op 1 januari 2011 in werking getreden. In het geval van ruimtelijke ontwikkelingen die voorzien in een 'nieuw kwetsbaar object' dient aangetoond te worden dat het plaatsgebonden risico niet overschreden wordt en dient tevens het groepsrisico binnen het invloedsgebied van de buisleiding te worden verantwoord.

Motivering en conclusies externe veiligheid voor bestemmingsplan

Aan de hand van de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant (zie onderstaande afbeelding; de ligging van het plangebied is rood omcirkeld) kan in de vorm van een quickscan worden vastgesteld welke bronnen mogelijk een belemmering opleveren voor het bestemmingsplan.



Externe veiligheid inrichtingen en vervoer

Afgaande op de risicokaart blijkt dat het plangebied niet gelegen is in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen. Ook de omliggende wegen zijn niet onderhevig aan risico's van eventueel transport van gevaarlijke stoffen.

Kabels en (buis)leidingen

De risicokaart toont geen aanwezigheid van een (hoge druk) gasleiding op korte afstand van het plangebied.

De kleinere leidingen worden voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden middels een KLIC-melding in kaart gebracht.

Overige zonering

Er zijn op en nabij het plangebied ook geen hoogspanningsleidingen, waterkeringen, straalpaden, invliegfunnels of molenbiotopen aanwezig, waarvan de aanwezigheid van (nadelige) invloed kunnen zijn op de verdere planvorming.

Algehele conclusie

Gesteld kan worden dat het bestemmingsplan zelf geen extern veiligheidsrisico vormt. Voor wat betreft externe veiligheid zijn er naar de omgeving toe geen belemmeringen te verwachten. Uitgebreid onderzoek naar externe veiligheid is na deze quickscan dan ook niet nodig.

4.5 Milieueffectrapportage

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is de milieueffectrapportage ontwikkeld (zie met name hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer).

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

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

Motivering en conclusie milieueffectrapportage voor bestemmingsplan

In de bijlage bij het Besluit MER is opgenomen welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst). De aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende ruimtelijke ontwikkelingen zijn niet m.e.r.-plichtig en niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Verder blijkt uit de overige relevante milieuparagrafen van dit bestemmingsplan dat het niet gaat om 'belangrijke nadelige gevolgen' waarbij een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd dient te worden.

4.6 Bodem

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat bij een ruimtelijk plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

De Woningwet bepaalt dat alleen nog voor bouwwerken die specifiek bedoeld zijn voor het verblijf van mensen, een bodemtoets uitgevoerd moet worden. Het betreft hier bouwwerken waarin dagelijks gedurende enige tijd dezelfde mensen verblijven, bijvoorbeeld om te wonen en werken, onderwijs te geven of te genieten. Voorbeelden van bouwwerken waar sprake is van structureel verblijf door mensen zijn woningen, scholen, kantoren maar ook recreatiewoningen en sportkantine.

Motivering en conclusies bodem voor bestemmingsplan

Ten behoeve van onderliggend bestemmingsplan c.q. bouwplan is door MILON op 23 januari 2012 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd¹. Hieronder staan de belangrijkste conclusies en aanbevelingen van het bodemonderzoek vermeld.

Conclusies

Grond

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de boven- en ondergrond geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Analytisch zijn in de boven- en ondergrond geen verhoogde concentraties van de onderzochte parameters aangetroffen.

Grondwater

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de bodem geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging van het grondwater. Analytisch zijn in het grondwater geen verhoogde concentraties van de onderzochte parameters aangetroffen.

Conclusie

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie. Wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit bestaat er ons inziens geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie.

Aanbevelingen

Vervolgonderzoek wordt niet zinvol geacht.

De kwaliteit van de grond kan bij afvoer beperkingen opleveren ten aanzien van hergebruik, omdat dan veelal andere normen gelden. Voor het elders toepassen van de grond gelden de regels zoals die zijn vastgelegd in het Besluit bodemkwaliteit.

Voor de volledige onderzoeksrapportage van MILON wordt verwezen naar [bijlage I](#).

Slotconclusie is dat het aspect bodem de beoogde planontwikkeling niet in de weg staat.

4.7 Water

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Bij de watertoets gaat het om het verantwoorden van de waterhuishoudelijke aspecten bij ruimtelijke plannen en besluiten. Met behulp van de watertoets wordt er naar gestreefd om het waterhuishoudkundig aspect in combinatie met het ruimtelijke beleid toe te passen op het beoogde plangebied, waarbij op basis van de voorgenomen ontwikkelingen gezocht is naar een hydrologisch neutrale oplossingsrichting.

De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 5.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit besluit verplicht tot het opnemen van 'een beschrijving van de wijze waarop in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding' in de toelichting van ruimtelijke plannen van provincies, regionale openbare lichamen en gemeenten in het kader van de Wro.

¹ MILON; 'Verkennd bodemonderzoek aan de Koolhof te Liempde' conform NEN 5740, d.d. 23 januari 2012

Vanuit verschillende overheidsniveaus zijn beleid en uitgangspunten geformuleerd voor wat betreft de omgang met afstromend hemelwater. De belangrijkste uitgangspunten hierbij zijn het hydrologisch neutraal ontwikkelen en het doorlopen van de volgorde 'hergebruik-vasthouden-berging-afvoer'.

De planlocatie valt binnen het beheersgebied van Waterschap De Dommel. Ook voor Waterschap De Dommel is hydrologisch neutraal ontwikkelen speerpunt bij ruimtelijke ingrepen in haar beheersgebied.

Het waterschap heeft een beleidsnota met uitgangspunten ten behoeve van de water-toets. Hierbij staan de volgende principes centraal:

- wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- rekening houden met waterschapsbelangen.

De voornoemde principes liggen in lijn met het landelijke beleid ten aanzien van de water-toets. Gestreefd dient te worden naar een waterhuishoudkundig minimaal gelijkwaardige situatie. Het belangrijkste gegeven is het geohydrologisch compenseren van een eventuele toename van verharde oppervlakte, waardoor hemelwater versneld kan worden afgevoerd.

Waterschap Aa en Maas én De Dommel hebben gezamenlijk in de notitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' een definitie, randvoorwaarden en uitgangspunten gegeven voor Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. Om dit te implementeren in het water-toetsproces en de verschillende aspecten toetsbaar te maken is het Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen ontwikkeld. Doel van het toetsinstrumentarium is het bepalen van onder meer de benodigde hemelwaterinfiltratie en -berging ten behoeve van het hydrologisch neutraal ontwikkelen van een (nieuw) projectgebied. Concreet betekent dit dat er binnen de grenzen van het plangebied voor gezorgd moet worden dat:

- de hemelwaterafvoer niet toeneemt (geen toename van de afvoercoëfficiënt);
- de waterstanden in het open water niet toenemen;
- de grondwateraanvulling gelijk blijft (voor een gemiddeld nat jaar);
- de waterstanden in de infiltratievoorziening en de open waterberging voldoen aan de eisen voor de gemiddelde situatie en de T=10+10%-situatie en aan het advies voor de T=100+10%-situatie.

Motivering en conclusies water voor bestemmingsplan

Door MILON is ten behoeve van het bestemmingsplan en het bouwplan een watertoets uitgevoerd².

Oplossingsrichting, zoals aangegeven in de watertoets (letterlijk overgenomen):

Oplossingsrichting

Op basis van de onderzochte geohydrologische gegevens van het plangebied is bekeken of aan de bergingseis voor een T=10+10%-situatie (25 m³) voldaan kan worden. De maximale aanlegdiepte van de infiltratie- of bergingsvoorziening wordt bepaald door de GHG van 0,3 m-mv.

Ten behoeve van het bepalen van de oplossingsrichting is de drietrapsstrategie voor de omgang met water; vasthouden, bergen, afvoeren doorlopen. In overleg met waterschap De Dommel (de heer E. Verhees) en de gemeente Boxtel (de heer J. Dörfel) is besproken dat, gezien de hoge GHG van 0,3 m-mv, vasthouden, bergen en infiltreren lastig en kostbaar is. Aan de gemeente Boxtel en waterschap De Dommel is voorgesteld om het hemelwater, bijvoorbeeld middels een infiltratieriool of afstroming vanaf het maaiveld, op de sloot, ten oosten van de planlocatie, aan te sluiten. De heer E. Verhees van waterschap De Dommel en de heer J. Dörfel van de gemeente Boxtel gaan akkoord met deze oplossingsrichting (mail d.d. 17 januari 2012). Op de tekening in bijlage 6 is een mogelijke ligging van het infiltratieriool weergegeven.

In het gebied ligt een drainagestelsel met een diameter van 200 mm. Dit stelsel is aangesloten op de oostelijk gelegen sloot. Dit stelsel moet, nadat de ontwikkeling gerealiseerd is, intact blijven, omdat anderen hiervan afhankelijk zijn.

Verder worden de volgende aspecten in acht genomen:

- het afstromende hemelwater wordt zoveel mogelijk oppervlakkig (bovengronds) afgevoerd;
- vervuiling van afstromend hemelwater wordt zoveel mogelijk voorkomen door het gebruik van niet-uitloogbare bouwmaterialen (uitloogbare bouwmaterialen: koper, lood, zink, bitumen);
- aangezien het hemelwater niet in contact komt met wegen of drukbezochte parkeerterreinen is geen noemenswaardige vervuiling te verwachten en kan het water zonder aanvullende maatregelen geïnfiltreerd en afgevoerd worden;
- ook op basis van de milieukundige bodemkwaliteit worden geen belemmeringen verwacht voor de infiltratie en afvoer van hemelwater;
- wateroverlast ter plaatse van de toekomstige bebouwing wordt mede voorkomen door:
 - een drempelhoogte van enkele decimeters boven maaiveld;
 - de aansluithoogte van de aanwezige riolering mede bepalend te laten zijn voor de peilhoogte van de woning;
 - bij lange opritten het verste punt aan te houden voor de berekening van het peil van de woning. Hemelwater zal zo in geen geval de panden instromen.
- aanbevolen wordt toekomstige bewoners en/of gebruikers van de locatie in te lichten over de wijze waarop omgegaan wordt met hemelwater, waardoor onnodige vervuiling kan worden tegengaan.

Voor de volledige watertoets van MILON wordt verwezen naar bijlage II.

Het Waterschap De Dommel heeft bij brief van 28 februari 2012³ laten weten in te kunnen stemmen met de in de uitgevoerde watertoets opgenomen oplossingsrichting. De brief van het waterschap is opgenomen als bijlage II-1.

Slotconclusie is dat het aspect water, na het treffen van de in de watertoets genoemde maatregelen en voorzieningen, de beoogde planontwikkeling niet in de weg staat.

² MILON; Watertoets d.d. 23 januari 2012

³ Waterschap De Dommel; reactie op watertoets MILON d.d. 28 februari 2012

4.8 Lucht

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op.

Het doel van het luchtkwaliteitonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

De luchtkwaliteit komt voort uit Europese wet- en regelgeving en de hoofdlijnen van de regelgeving zijn opgenomen in de Wet milieubeheer. In de Nederlandse wetgeving is opgenomen dat in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen beoordeeld moet worden welk effect de gewenste ontwikkeling heeft op de luchtkwaliteit. Er zijn echter situaties waarin een ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan (de verslechtering) van de luchtkwaliteit. In het besluit 'niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en in de regeling 'niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) is aangegeven in welke gevallen hiervan sprake is.

Concreet is in het Besluit NIBM vastgelegd in welke gevallen een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een ontwikkeling is NIBM als aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkeling 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 (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

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

De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 1% op 500 wonin-

gen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 1.000 woningen worden gehanteerd.

Op 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden die toeziet op het beschermen van bepaalde gevoelige groepen mensen (bijvoorbeeld kinderen, ouderen en zieken). De intentie van het Besluit gevoelige bestemmingen is dat bepaalde gebouwen (bijvoorbeeld scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en verzorgingstehuizen) niet meer worden gebouwd in gebieden waar de normen worden overschreden.

Motivering en conclusies lucht voor bestemmingsplan

Plannen hebben pas een negatief effect op de luchtkwaliteit, zodra de verkeersgeneratie in ruime mate toeneemt. Ter vergelijking; een effect op de luchtkwaliteit hoeft pas aangetoond te worden als de bouw van 1.500 woningen of 66.667 m² kantoor en de daarmee gepaard gaande verkeersgeneratie plaatsvindt.

Onderhavige plannen hebben uiteraard een veel lagere verkeersaantrekkende functie dan 1.500 nieuwe woningen of 66.667 m² nieuw kantooroppervlakte. Hierdoor valt de functiewijziging van het bedrijfspand ruim onder de 3 % grens voor PM₁₀ of NO₂. De functiewijzigingen draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Gesteld kan worden dat de luchtkwaliteit zal voldoen aan de grenswaarden en dat de luchtkwaliteit verder geen belemmeringen vormt voor de te volgen procedure. Het plan voldoet aan de uitvoeringsregels uit het Besluit Nibm en de Regeling Nibm. Aanvullende berekeningen zijn in het kader van het aspect luchtkwaliteit niet aan de orde. Het aspect luchtkwaliteit levert derhalve geen beperking en/of belemmeringen op aan de planontwikkeling.

Hieronder is een berekening uitgevoerd voor een woningbouwplan waarbij er sprake is van een toename 50 extra voertuigenbewegingen op één dag. Deze zijn ingevoerd in de NIBM-tool (mei 2010) van Infomil. Hieruit blijkt dat zelfs in een dergelijke uitzonderlijke situatie de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

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 voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		50
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,03
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Verder geldt dat de planlocatie niet is gelegen binnen een zone van 300 meter vanaf de rand van een Rijksweg of een zone van 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het Besluit gevoelige bestemmingen niet van toepassing is.

Het bestemmingsplan zelf biedt geen mogelijkheden om overschrijdingen teniet te doen, noch staat het plan het bereiken van de algemene doelstelling voor luchtkwaliteit in de weg. De realisatie van het bestemmingsplan houdt geen juridisch relevante verslechtering in voor de luchtkwaliteit.

4.9 Flora en fauna

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Vogel- en Habitatrichtlijn

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden ('Natura 2000'). Om dit te bereiken zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen zijn alle lidstaten, dus ook Nederland, verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen.

Flora- en faunawet

Doelstelling van de Flora- en faunawet is de bescherming en het behoud van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is het 'nee, tenzij-principe'. Dit betekent dat geen schade mag worden aangebracht aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. Soms is het optreden van schade aan beschermde dieren en planten echter onvermijdelijk. In die situaties is het nodig om vooraf te bekijken of hiervoor een vrijstelling geldt of dat een ontheffing moet worden aangevraagd.

In de Flora- en faunawet geldt dus een verbod op activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten. Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient dan ook uitgezocht te worden of er in dit kader belemmeringen aanwezig zijn. In 2005 is echter met het gewijzigde Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten het beschermingsregime versoepeld. Met deze aangepaste regelgeving is niet meer altijd een ontheffing nodig voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte. Voor regulier voorkomende werkzaamheden en ruimtelijke ontwikkelingen geldt nu een vrijstellingsregeling.

In de Flora- en faunawet is ook een zorgplicht opgenomen. De zorg houdt in ieder geval in dat handelen met nadelige gevolgen voor de flora en fauna, voor zover dit in redelijkheid kan worden verlangd, achterwege blijft of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan worden gemaakt. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. In het kader van de zorgplicht moet altijd met het volgende rekening worden gehouden:

- bij het verwijderen van beplanting, slopen van bebouwing en overige verstorende werkzaamheden moet men bedacht zijn op de aanwezigheid van broedvogels. Bij voorkeur worden de werkzaamheden buiten het broedseizoen (buiten 15 maart – 15 juli) uitgevoerd;
- bij het verwijderen van beplanting, maar ook bijvoorbeeld bij opslagplaatsen van puin, stapels stenen e.d. moet men, in het bijzonder in de periode van 1 novem-

ber – 15 april, bedacht zijn op de aanwezigheid van overwinterende amfibieën. Wanneer amfibieën worden aangetroffen, worden deze in vervangend overwintergebied geplaatst.

Motivering en conclusies flora en fauna voor bestemmingsplan

Door Buro Maerlant is ten behoeve van het bestemmingsplan en het bouwplan op 20 januari 2012 het ecologische onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet uitgevoerd, bestaande uit een veldonderzoek en een ecologische quick scan⁴. Het ecologische veldonderzoek vond op 11 januari 2012 plaats.

Conclusies en aanbevelingen uit de rapportage van Buro Maerlant (letterlijk overgenomen):

Conclusies

Het plangebied is op steenuil en overige algemene broedvogels na géén leefgebied van strikt beschermde soorten of zijn effecten op voorhand uitgesloten.

Vleermuizen

De aanwezige schuurtjes en fruitbomen zijn als verblijfplaats ongeschikt voor vleermuizen. Als foerageergebied heeft het plangebied mogelijk enige betekenis. Door de geringe omvang van het plangebied hebben de ontwikkelingen met zekerheid géén negatieve effecten op de foerageermogelijkheden van vleermuizen.

Steenuil en overige broedvogels

Het plangebied ligt binnen een territorium van steenuil. Het betreft echter de rand van een territorium en slechts een beperkt oppervlak dat wordt bebouwd. De functionaliteit van het leefgebied van steenuil is niet in het geding. De plannen hebben géén effect op steenuil, mits wordt gewerkt buiten de kwetsbare periode van steenuil: tijdens het broeden en het grootbrengen van de jongen.

In het plangebied en/of de nabijheid daarvan worden tevens algemene broedvogels verwacht. Door te werken buiten het broedseizoen zijn effecten niet aan de orde.

Overige soorten

Voor overige door de Flora- en faunawet strikt beschermde soorten ontbreekt geschikt leefgebied.

Aanbevelingen

Aanbevolen wordt de werkzaamheden buiten de kwetsbare periode van steenuil uit te voeren. Dit is de periode dat de uilen broeden totdat de jongen zelfstandig zijn. Tevens is het wenselijk rekening te houden met overige broedende vogels. De werkzaamheden worden daarom bij voorkeur buiten het broedseizoen uitgevoerd. Dit is voor de meeste soorten de periode half maart tot half juli. De kwetsbare periode van steenuil valt eveneens binnen deze periode.

Werkzaamheden in het broedseizoen zijn mogelijk indien het volgende door een ter zake deskundige is vastgesteld dat:

- de steenuilenkast direct ten zuiden van het plangebied niet in gebruik is;
- er geen overige vogels broeden binnen een straal van 25 meter in de nabijheid van de werkzaamheden.

Voor alle soortgroepen geldt de zorgplicht, waarbij wordt verwacht, dat men voorzichtig omgaat met planten en dieren in het algemeen.

Voor de volledige ecologische rapportage van Buro Maerlant wordt verwezen naar bijlage III.

⁴ Buro Maerlant; 'Notitie Flora- en faunawet', d.d. 20 januari 2012

4.10 Historische kwaliteit

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Doel van het archeologische onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologische onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

Het archeologische onderzoek is verankerd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg uit 2007. De uitgangspunten van de wet zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- de initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling moet in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemversturende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren;
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer.

Bij de afweging of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is, dient nagegaan te worden of er binnen of rondom het plangebied cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het aanwezig zijn van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling niet realiseerbaar is, maar geeft wel aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

Motivering en conclusies historische kwaliteit voor bestemmingsplan

Door RAAP Archeologisch Adviesbureau is ten behoeve van het bestemmingsplan en het bouwplan op 16 januari 2012 het archeologisch vooronderzoek uitgevoerd, bestaande uit een bureau- en een karterend booronderzoek⁵. Het veldonderzoek vond op 9 januari plaats.

Samenvatting uit de rapportage van RAAP (letterlijk overgenomen):

In het plangebied Koolhof te Liempde is door dhr. H. van Abeelen de bouw van 3 vrijstaande woningen gepland. In het kader van de Archeologische Monumentenzorg is conform de richtlijnen van de bevoegde overheid een bureauonderzoek en karterend booronderzoek uitgevoerd.

Het bureauonderzoek dient om op basis van gegevens uit verschillende bronnen een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied op te stellen. Het karterend booronderzoek dient om deze gespecificeerde archeologische verwachting te toetsen in het veld. Daartoe is inzicht verkregen in de bodemkundige situatie in het plangebied en is onderzocht of er archeologische indicatoren aanwezig zijn.

Aan de hand van de resultaten van het bureauonderzoek wordt de kans op het voorkomen van vindplaatsen van jager-verzamelaars en landbouwers hoog ingeschat. De verwachte gaafheid voor vindplaatsen van jager-verzamelaars wordt middelhoog ingeschat, voor vindplaatsen van landbouwers geldt een hoge verwachting voor de gaafheid.

De oorspronkelijke bodemopbouw en geomorfologische context die na het bureauonderzoek verwacht werd, stemt overeen met de bevindingen uit het veldonderzoek. Tijdens het karterend booronderzoek zijn echter geen archeologische indicatoren aangetroffen. Op basis van deze resultaten wordt de hoge verwachting voor

⁵ RAAP Archeologisch Adviesbureau; 'Archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek en karterend booronderzoek', d.d. 16 januari 2012

het voorkomen van vindplaatsen van jagerverzamelaars en landbouwers die uit het bureauonderzoek bleek, bijgesteld tot een lage verwachting.

Aangezien de resultaten van het onderzoek aantonen dat bij de bestaande planvorming geen archeologische resten verstoord zullen worden in het plangebied, wordt geen vervolgonderzoek aanbevolen. Er gelden zodoende geen restricties ten aanzien van de verdere planvorming.

Voor de volledige archeologische rapportage van RAAP wordt verwezen naar bijlage IV.

Op 2 maart 2012 bracht de gemeente Boxtel haar selectieadvies uit⁶. De gemeente is van mening dat er nog wel een kans is dat in het plangebied nog waardevolle archeologische resten aanwezig zijn. Gezien de relatief beperkte oppervlakte van de verstoring (ook in relatie tot het AMK-terrein als geheel) wordt een proefsleuvenonderzoek te zwaar bevonden. Als alternatief wordt geadviseerd om werkzaamheden groter dan 100 m² en dieper dan 40 cm onder maaiveld onder archeologische begeleiding te laten uitvoeren. Voor het uitvoeren van een archeologische begeleiding is een Programma van Eisen verplicht. Het volledige selectieadvies is bijgevoegd als bijlage V.

Voor het Programma van Eisen⁷ wordt verwezen naar bijlage VI.

Voor het selectiebesluit van de gemeente Boxtel⁸ wordt verwezen naar bijlage VII.

4.11 Mobiliteit; verkeer en parkeren

Verkeer

Na realisatie van het bouwplan zal het aantal verkeersbewegingen enigszins toenemen ten opzichte het huidige niveau. Het toevoegen van drie nieuwe woningen leidt echter niet tot een onaanvaardbare toename van de verkeersintensiteit/-druk op Koolhof. Het is verder niet gebruikelijk om bij nieuwbouw van een beperkt aantal woningen de effecten van het verkeer van en naar de woningen specifiek te beschouwen. Alleen bij de nieuwbouw van een groter plan of woonwijk worden deze voertuigen meegenomen.

Parkeren

De gemeente Boxtel streeft naar een goede ontsluiting en een goede parkeerbalans op nieuw te ontwikkelen percelen. Voor het plangebied betekent dit dat de ontsluiting van het terrein afdoende moet zijn en dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd moet en kan worden.

Binnen de gemeente worden voor het 'centrum' en de 'rest van de kom' voor verschillende woningtypen parkeernormen gehanteerd. Voor vrijstaande woningen in de categorie 'rest van de kom' wordt een norm van 2 parkeerplaatsen per woning gehanteerd. In het ontwerpvoorstel van het bouwplan is rekening gehouden met 2 parkeerplaatsen. Dit betekent dat het bestemmingsplan voorziet in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Qua bezoekersparkeren dient er bovendien 0,3 parkeerplaats per woning in het openbaar gebied aangelegd te worden. Voor deze ontwikkeling gaat het dan in totaal om 1 parkeerplaats. Omdat de drie woningen zijn voorzien van een brede en lange oprit, kan het bezoekersparkeren op de betreffende opritten worden opgevangen.

⁶ Archeologisch monumentenzorg gemeente Boxtel: selectieadvies d.d. 2 maart 2012

⁷ RAAP Archeologisch Adviesbureau; 'Programma van Eisen: Archeologische begeleiding Koolhof te Liempde', d.d. april 2012

⁸ Selectiebesluit gemeente Boxtel d.d. april 2012

4.12 Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit

In deze paragraaf wordt aangegeven wat de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling zijn op de bestaande ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit.

In het Programma van Eisen dat de gemeente ten behoeve van onderliggend bouwplan heeft opgesteld, zijn de volgende stedenbouwkundige eisen en uitgangspunten opgenomen:

- de bebouwing dient een goede overgang te vormen tussen dorp en buitengebied;
- de woningen mogen uit één tot anderhalve bouwlaag met kap bestaan;
- de goothoogte van de woningen dient te variëren tussen de 4 en 6 meter;
- de bebouwingsgrens (aangeduid als bebouwingsgrens II) uit het geldende bestemmingsplan "Kom Liempde" mag niet worden overschreden;
- er moet een minimale afstand van 3 meter aangehouden worden tot de zijdelingse perceelsgrenzen;
- de nokhoogte mag maximaal 11 meter bedragen;
- de woningen worden circa 11 meter diep en krijgen een tuin aan de achterzijde;
- Ten aanzien van aan- en bijgebouwen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de regels uit het geldende bestemmingsplan "Kom Liempde" (artikelen 3.3 en 3.4).

Op de verbeelding en in de planregels dient gewaarborgd te zijn dat voormelde stedenbouwkundige eisen en uitgangspunten bij de verdere uitwerking van de bouwontwerpen in acht worden genomen.

Bij de stedenbouwkundige inpassing van het bouwplan wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de rooilijnen en de richtlijnen van het vigerende bestemmingsplan "Kom Liempde" alsmede met de belangen van omwonenden.

De hoofdmasa en hoofdvorm van de hoofdgebouwen worden afgestemd op de bestaande bebouwing in de omgeving, maar vormen wel een eigen architectonische eenheid. Verder zijn de aangebouwde bijgebouwen qua uitstraling en volume ondergeschikt aan het bijbehorende hoofdgebouw.

De goot- en bouwhoogte en massa blijven bescheiden en het materiaal- en kleurgebruik terughoudend. De architectonische uitstraling van de gebouwen is in ieder geval ingetogen.

Duidelijk is dat bij de verdere uitwerking van de ontwerpen van het bouwplan zoveel mogelijk aansluiting gezocht wordt bij de huidige omgevingskarakteristiek en de genoemde stedenbouwkundige uitgangspunten. Zodoende kan de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied in stand gehouden worden en door de inpassing, vormgeving en bouwstijl van de beoogde bebouwing kan de ruimtelijke beeldkwaliteit zelfs verbeterd worden. De bouwontwerpen respecteren daarmee de aanwezige stedenbouwkundige en architectonische gebiedswaarden, waardoor de verantwoorde uitvoerbaarheid en duurzaamheid in voldoende mate en aantoonbaar verzekerd is. Het initiatief levert daarmee een toegevoegde waarde aan het ruimtelijke omgevingskader en tevens een positieve invulling aan de waarborging van de gewenste stedenbouwkundige karakteristiek en identiteit ter plaatse.

Het algemene ruimtelijke uitgangspunt van gemeenten is er verder op gericht om te komen tot 'duurzaam bouwen'. Duurzaam bouwen verhoogt de gebruikswaarde (functio-

neel), belevingswaarde (vorm) en de toekomst (tijd) voor de bebouwde omgeving. Duurzaam bouwen is in dit geval te onderscheiden in stedenbouwkundig en bouwkundig duurzaam bouwen.

Stedenbouwkundig duurzaam komt tot uitdrukking in de ruimtelijke opzet en inpassing van de bebouwing. Ruimtelijke kwaliteit vormt de voorwaarde voor een goed woon- en leefmilieu. Belangrijk hierbij is het om de stedenbouwkundige structuur op een goede manier kenbaar te maken en te behouden. Voor wat betreft bouwkundig duurzaam gaat het bijvoorbeeld om materiaalgebruik, afval, drinkwater en energie.

Met het realiseren van het bouwplan wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met het uitgangspunt om te komen tot duurzaam bouwen. Dit komt onder meer tot uitdrukking in het vereiste dat een GPR ambitie niveau bereikt dient te worden van gemiddeld 7,5 voor alle thema's. Daarnaast dient voor de thema's energie en gebruikskwaliteit minimaal een 7 te worden behaald.

Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan bijdraagt aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de bestaande omliggende bebouwing en daarmee een positieve functionele invulling vormt. Er vindt als het ware een logische koppeling plaats met de bestaande bebouwing. De voorgestane ontwikkeling steunt de waarborging van de stedenbouwkundige en architectonische en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

5. Juridische toelichting

5.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding is aangegeven welke bestemmingen in het plan voorkomen en waarop deze betrekking hebben. De regels geven aan wat de doeleinden zijn van elke bestemming. In aansluiting hierop bevatten de regels bepalingen met betrekking tot de toegelaten bebouwing. Dit alles gerelateerd aan de desbetreffende bestemming. De regels en de verbeelding vormen samen het deel van het bestemmingsplan dat voor een ieder bindend is. De toelichting is niet bindend, maar heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het bestemmingsplan en voor de uitleg van bestemmingen en regels.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moeten bestemmingsplannen ook digitaal beschikbaar zijn en volledig voldoen aan een aantal standardeisen die zijn opgenomen in de 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008'. Zo dient het bestemmingsplan, behalve aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), te voldoen aan de standaarden die zijn ontwikkeld voor DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen):

- IMRO2008 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening 2008),
- SVBP2008 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008),
- STRI2008 (Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten 2008).

Het onderhavige bestemmingsplan is uitgevoerd conform de Wabo en deze standaarden.

5.2 Systematiek van de regels

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt een drietal zaken met betrekking tot de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen2008;
- de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De regels zijn volgens de SVBP2008 in vier hoofdstukken als volgt opgesteld:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

Op de verbeelding zijn de volgende zaken aangegeven:

- de bestemming van de in het plangebied gelegen gronden;
- de grens van het plangebied;

- de bouwvlakken;
- de aanduidingen.

5.3 Functies algemeen

De gekozen bestemming 'Wonen' is gebaseerd op de gewenste hoofdfunctie van het gebied: woondoeleinden.

5.4 Bebouwing algemeen

Er wordt in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlakken gerealiseerd te worden. Voor de situering en maatvoering van bouwwerken wordt tevens verwezen naar de verbeelding.

5.5 Toelichting bestemmingen

In deze paragraaf wordt de gekozen bestemming 'Wonen' toegelicht.

Voor een goed begrip van de regeling dient in elk geval de regels tezamen met de verbeelding te worden geraadpleegd.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, al dan niet in combinatie met kamerbewoning en/of de uitoefening van een beroep aan huis, met dien verstande dat maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van het beroep aan huis, met een maximum van 80 m²;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen en erven;
- d. parkeervoorzieningen.

6. Uitvoeringsaspecten

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatie

De Grondexploitatiewet die per 1 juli 2008 in werking is getreden, verplicht overheden om kosten te verhalen indien er sprake is van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. In dit geval is er sprake van de bouw van drie woningen. Dit kan aangemerkt worden als een bouwplan in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening. Daarom is kostenverhaal verplicht. Om aan deze eis te voldoen, is door de initiatiefnemer en de gemeente een exploitatieovereenkomst (anterieure overeenkomst) gesloten. De ontwikkeling bevindt zich op eigen terrein van de initiatiefnemer en komt buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. Alle kosten verbonden aan de realisatie van het plan komen – zoals afgesproken bij anterieure overeenkomst – voor rekening van de initiatiefnemer. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd. Een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.

Planschade

Om de economische uitvoerbaarheid te waarborgen, dient inzicht te worden verkregen of in onderhavige situatie sprake is van planschade. Eventuele tegemoetkomingen in de planschade die uit het bestemmingsplan voortvloeien, zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Het voorliggende bestemmingsplan bevat de kaders waarbinnen de gewenste (plan-)ontwikkeling in het plangebied kan plaatsvinden. De initiatiefnemer kan binnen de stedenbouwkundige en planologische randvoorwaarden zijn (bouw)plan en een bijbehorende exploitatieopzetten uitwerken, waarbij het exploitatierisico geheel bij de initiatiefnemer ligt. De realisatie- en beheerskosten van de uit te werken inrichtings- en bouwplannen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Dit overleg is ook in het kader van onderhavig bestemmingsplan gevoerd.

Omdat er geen landelijke of provinciale belangen in het geding zijn, is besloten geen vooroverleg te voeren met de provincie en het rijk en het bestemmingsplan direct als ontwerpplan ter visie te leggen.

Verder is er een landelijke voorziening waar in elektronische vorm de ruimtelijke visies, plannen, besluiten, verordeningen of algemene maatregelen van bestuur van gemeenten, provincies en Rijk, voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn.

Het Waterschap De Dommel heeft bij brief van 28 februari 2012⁹ laten weten in te kunnen stemmen met de in de uitgevoerde watertoets opgenomen oplossingsrichting. De brief van het waterschap is opgenomen als bijlage II-1.

⁹ Waterschap De Dommel; reactie op watertoets MILON d.d. 28 februari 2012

7. Slotconclusie

In dit bestemmingsplan is nadrukkelijk aandacht besteed aan de ruimtelijke, stedenbouwkundige en milieukundige effecten van de plannen. Gemotiveerd is dat het plan zich verhoudt, zowel in negatieve als positieve zin, tot de aanwezige functies en waarden in het plangebied en de directe omgeving ervan. Naast het ruimtelijk-planologische beleid en de stedenbouwkundige toets zijn alle ruimtelijke en milieuhygiënische deelaspecten onderzocht.

Aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1. het motiveren van de afwijking van de geldende bestemming middels het opstellen van onderliggend bestemmingsplan;
2. het met een bestemmingsplan aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieuhygiënische aanvaardbaarheid;

Met dit bestemmingsplan is thans een planologische en juridische basis gelegd om de noodzakelijke omgevingsvergunningen te kunnen verlenen en daarmee de plannen te kunnen realiseren.