Bestemmingsplan ‘Vendelstraat 14 te Liempde’

Gemeente Boxtel

BRO
Ruimte | om *in* te leven

Bestemmingsplan ‘Vendelstraat 14 te Liempde’

Gemeente Boxtel

Rapportnummer:	211X03079.058377_1
Datum:	28 april 2010
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer Van Doorn
Projectteam BRO:	Annemarie Schellekens, Virginie Wagenaar, Eveline Kramer
Concept:	25 februari 2010
Voorontwerp:	
Ontwerp:	april 2010
Vaststelling:	
Trefwoorden:	Gemeente Boxtel, Vendelstraat 14
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte (4)
Beknopte inhoud:	-

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

Ruimte | om *in* te leven

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING **5**
1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 5
1.3 Leeswijzer 7

2. BESTAANDE EN NIEUWE SITUATIE **9**
2.1 Algemeen 9
2.2 Beschrijving huidige situatie plangebied 9
2.3 Vigerende bestemmingsplan 11
2.4 Bouwplan 13

3. BELEID **15**
3.1 Rijksbeleid 15
3.2 Provinciaal beleid 16
3.3 Gemeentelijk beleid 17

4. MILIEU-EN WAARDENONDERZOEKEN **19**
4.1 Geluid 19
4.2 Bedrijven en milieuzonering 19
4.3 Flora en fauna 20
4.4 Luchtkwaliteit 21
4.5 Externe veiligheid 22
4.6 Waterparagraaf 23
4.7 Bodem 28
4.8 Archeologie 29
4.9 Kabels en leidingen 30

5. JURIDISCHE PLANOPZET **31**
5.1 Inleiding 31
5.2 Systematiek van de planregels 31
5.3 Bestemmingsregels 32

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID **35**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 35
6.2 Exploitatieplan 35

7. OVERLEG **37**

Legenda

Ligging projectgebied

211x03079Illustraties

Ligging projectgebied

Image ©2007 Aerodata International Surveys
©2007 Tele Atlas
©2007 Google ô

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De heer van Doorn is voornemens om een tweede vrijstaande woning te realiseren op zijn perceel aan de Vendelstraat 14 te Liempde (gemeente Boxtel). Deze ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan "Kom Liempde" van de gemeente Boxtel, vastgesteld op 24 januari 2002 en goedgekeurd door GS op 13 augustus 2002.

Door middel van een partiële herziening van het bestemmingsplan is het mogelijk om bovenstaande ontwikkelingen juridisch en planologisch mogelijk te maken. Onderliggend plan voorziet daar in.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de kern Liempde in de gemeente Boxtel. Liempde bestaat oorspronkelijk uit de buurtschappen Berg, Vrilkhoven, Hezelaar en Rasteren en de dorpskern Liempde. De huidige bebouwde kom ligt op een hoogte van ongeveer 9,5 tot 10,5 meter boven N.A.P. Liempde ligt op een overgangsgebied van hoge, droge akkers naar het lage en natte Dommeldal. Deze ligging vormt ook de bestaansreden van het dorp. De oorspronkelijke lintenstructuur, waaraan van oudsher de agrarische bedrijven liggen, is nog sterk herkenbaar. Centraal punt in het dorp is de 'brink' met de kerk (Kapelstraat - Vendelstraat). Ten westen en zuiden van het dorp liggen de bolle akkers (Vrilkhovense en Hezelaarse Akkers). Aan de noordzijde ligt het Dommeldal.

Het landschap binnen de gemeente valt uiteen in enkele gebieden die nog niet of nauwelijks door recente cultuurhistorische maatregelen zijn aangetast. Hierdoor zijn de karakteristieke eigenschappen nog goed herkenbaar en ontstaat een divers beeld. Liempde mag dan ook gelden als één van de gaafste voorbeelden in Noord-Brabant van een nederzetting die de relatie met het agrarische cultuurlandschap bewaarde.

Het plangebied is gelegen ten zuiden van het bebouwingslint Vendelstraat, in het noordoosten van Liempde. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Boxtel, sectie B, nummer 2331.

211x03079/Illustraties

Fotopagina

1.3 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een plankaart met bijbehorende planregels, vergezeld van een toelichting. De planregels en de plankaart vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan.
De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een zestal hoofdstukken en enkele bijlagen. Hoofdstuk 2 gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en directe omgeving en worden de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt op een rij gezet. In hoofdstuk 3 vindt een beleidsanalyse plaats. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals bijvoorbeeld milieu aangetoond. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet toegelicht. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de plankaart en de planregels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de planregels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd. Ten slotte wordt ingegaan op de digitaliseringsplicht die geldt voor bestemmingsplannen. In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan zal verslag worden gedaan van inspraak en (voor)overleg.

43500
28500
32500
2331
41000
BESTAANDE SITUATIE
DHR EN MEVR VAN DOORN
VENDELSTRAAT 14
5298 CZ LIEMPDE
TEL: 0411 - 602118
KAVEL NR: 2331
SCHAAL 1:150
MAATVOERING IN MM.
Bestaande situatie
15500
28000
32500
2858
2331
14000
26000
NIEUWE SITUATIE
DHR EN MEVR VAN DOORN
VENDELSTRAAT 14
5298 CZ LIEMPDE
TEL: 0411 - 602118
KAVEL NR: 2331/2858
SCHAAL 1:150
MAATVOERING IN MM.
Nieuwe situatie
211x03079/Illustraties

2. BESTAANDE EN NIEUWE SITUATIE

2.1 Algemeen

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving. Allereerst wordt het plangebied beschreven. Daarna wordt ingegaan op de geldende bestemming in het plangebied. Vervolgens wordt de ontwikkeling beschreven.

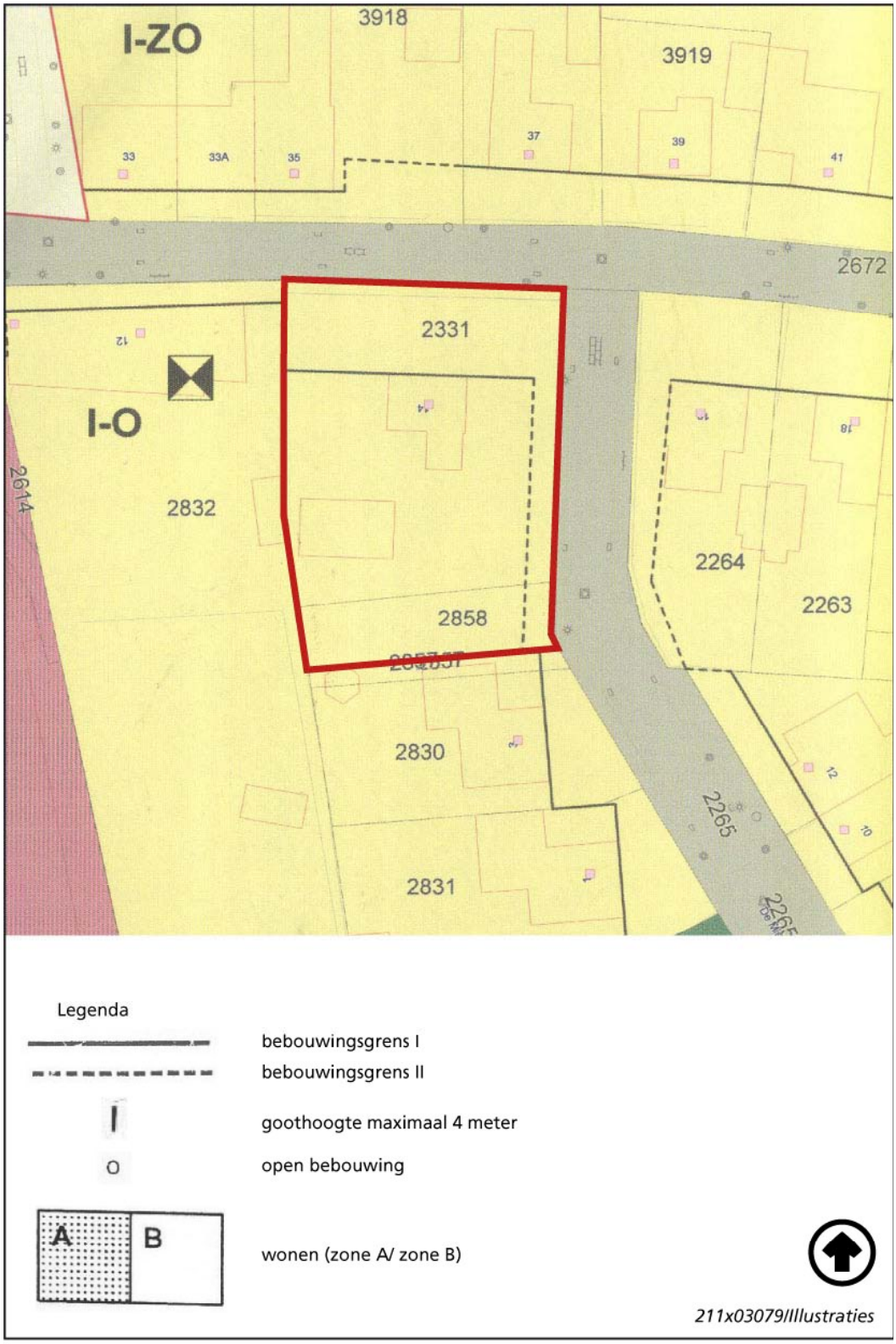
2.2 Beschrijving huidige situatie plangebied

In het plangebied staat in de huidige situatie één woning, waarin de initiatiefnemer zelf woonachtig is. De woning bestaat uit één bouwlaag met kap. De kap bestaat uit dakpannen en betreft een zadeldak, aangekapt met een lessenaarsdak. De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk circa 4,5 en 9 meter. De hoofden tree van de woning is gesitueerd aan de oostelijke zijgevel. De woning heeft aan de achterzijde (zuidzijde) een uitbouw met een lengte van circa 3,5 meter. De goot- en bouwhoogte van deze uitbouw bedragen circa 3 en 4,5 meter.

Aan de westzijde van het perceel is een separate garage gerealiseerd, die qua verschijningsvorm aansluit op de woning. De garage heeft een goot- en bouwhoogte van respectievelijk circa 2,5 en 6 meter. De garage staat middels een oprit in verbinding met de Vendelstraat.

De tuin ligt ten zuiden van de woning en bestaat hoofdzakelijk uit gazon. Aan de randen van de tuin zijn struiken en heesters aanwezig. De afscheiding bestaat uit coniferen.

Het plangebied wordt omgeven door andere woningen. Aan de oostzijde van het plangebied is de Misse gelegen, een straat die de Vendelstraat met het Smitsepad verbindt. Aan de overzijde van de Misse zijn tevens woningen gelegen. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door een vrijstaande woning. Aan de westzijde zijn rijenwoningen gelegen. Verder westwaarts is een autogarage gelegen. Ten noorden van het plangebied is de Vendelstraat gelegen. Aan de overzijde van de Vendelstraat zijn meerdere woningen gesitueerd.



Uitsnede plankaart

2.3 Vigerende bestemmingsplan

De gronden in het plangebied behoren tot het bestemmingsplan "Kom Liempde" van de gemeente Boxtel, vastgesteld op 14 januari 2002 en goedgekeurd door GS op 13 augustus 2002. Hieronder wordt kort ingegaan op de voor het plan relevante bestemmingen en bijhorende voorschriften.

Op het plangebied rust de bestemming "Wonen" met aanduidingen "Goothoogte maximaal 4 meter" en "open bebouwing".

Gebruiksvoorschriften
De gronden met de bestemming 'Woondoeleinden' zijn bestemd voor:
a. woondoeleinden in de vorm van vrijstaande, halfvrijstaande en geschakelde en aaneengebouwde woningen;
b. aan huis verbonden beroepen in de woning;

Bouwvoorschriften
a. De historische en ruimtelijke kwaliteit van de dorpsstructuur (bebouwing, openbare ruimten en straten) dient zoveel mogelijk te worden behouden en versterkt.
b. De op de plankaart door middel van de aanduidingen "zeer open", "open, "halfopen" en "gesloten" aangegeven bebouwingskarakteristiek mag niet worden aangetast.
c. Van aantasting van de karakteristiek is sprake indien door het toevoegen van woningen de kenmerken van de hiervoor genoemde aanduidingen verloren gaan. Nieuwe woningen zijn niet toegestaan, behalve daar waar op de plankaart de aanduiding "nieuwbouw toegestaan" is opgenomen. Voor de aanduiding "wijzigingsbevoegdheid voor woning" is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van één woning per aanduiding.
d. De voorgevel van de hoofdbebouwing moet worden gesitueerd in "bebouwingsgrens I"
e. De afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen moeten bedragen voor vrijstaande hoofdgebouwen aan beide zijden niet minder dan 3 meter;
f. De breedte van vrijstaande hoofdbebouwing mag niet meer bedragen dan 15 meter;
g. De diepte van de hoofdbebouwing mag niet meer dan 12 meter bedragen;
h. De goothoogte van de hoofdbebouwing mag maximaal 4 meter bedragen;
i. De bouwhoogte van de hoofdbebouwing mag maximaal 9 meter bedragen.

Aan- en bijgebouwen

a. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag voor aan- en bijgebouwen niet minder dan 3 meter bedragen;
b. De afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw moet ten minste 3 meter bedragen;
c. Achter de achtergevel van het hoofdgebouw moet een aaneengesloten open ruimte aanwezig zijn van ten minste 30 m^2 groot en ten minste 5 meter diep.
d. De gezamenlijke oppervlakte van de aan- en bijgebouwen mag achter de maximaal toelaatbare diepte van het hoofdgebouw ten hoogste 50 m^2 bedragen. Voor bouwpercelen met een oppervlakte van 600 m^2 geldt, dat deze oppervlakte 100 m^2 bedraagt.
e. De goothoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen;
f. De bouwhoogte mag niet meer dan 4,5 meter zijn.

Afwijking Bestemmingsplan

Het initiatief wijkt ruimtelijk af van het vigerende bestemmingsplan. De open bebouwingskarakteristiek wordt aangetast, omdat een nieuwe woning wordt toegevoegd. Voor het plangebied geldt niet de aanduiding "nieuwbouw toegestaan" of de aanduiding "wijzigingsbevoegdheid voor woning". Daarnaast wijkt het plan af van het bestemmingsplan omdat de voorgevel niet wordt gesitueerd in de "bebouwingsgrens I".

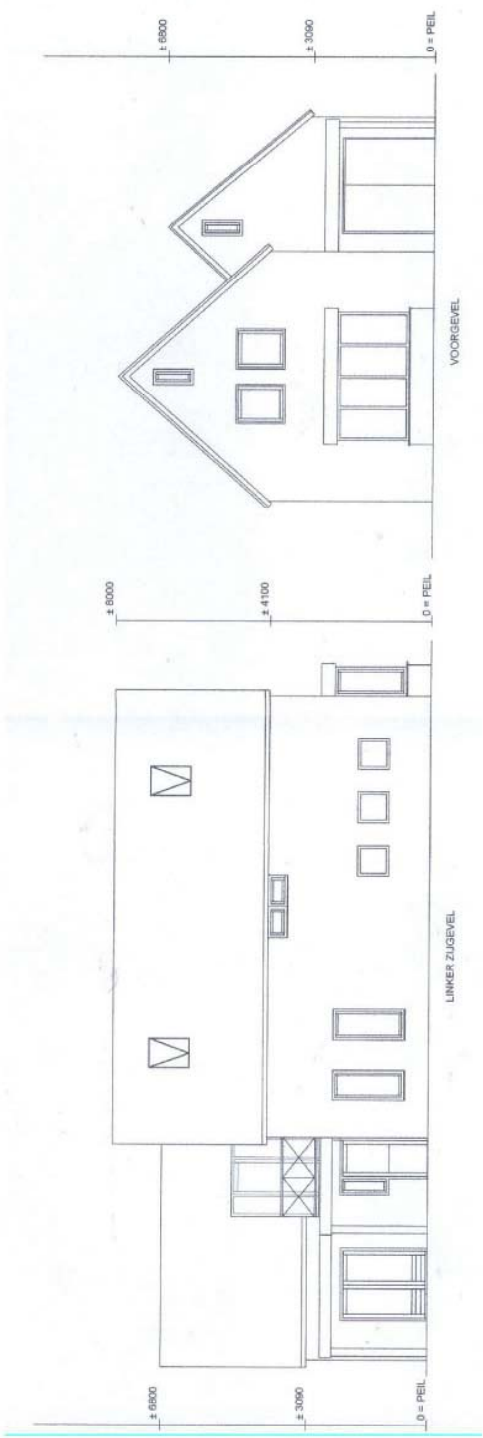
Daarnaast mag de goothoogte van de hoofdbebouwing maximaal 4 meter bedragen. Het initiatief wijkt hier marginaal van af. De afstand van de aanbouw tot de noordelijke zijdelingse perceelsgrens bedraagt minder dan 3 meter. Ten slotte wijkt de bouwhoogte van de aanbouw af van de maximaal toegestane bouwhoogte.

2.4 Bouwplan

Het plan behelst de realisatie van een vrijstaande woning op het perceel van de Vendelstraat 14. Het perceel wordt gesplitst, zodat het nieuwe perceel (zuidzijde) een breedte heeft van 14 tot 15,5 meter. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 470 m^2. De woning wordt gerealiseerd ten oosten van dit perceel, gericht op de Misse. Voor deze ontwikkeling wordt de bestaande garage gesloopt en enkele meters noordwaarts opnieuw gerealiseerd.

De te realiseren woning bestaat uit een hoofdgebouw en een ruime aanbouw. Het meest zuidelijke deel betreft het hoofdgebouw. Dit gedeelte heeft een bouwhoogte van circa 8 meter en een goothoogte van circa 4,1 meter. De voorgevel bestaat uit een uitstekende gevel. De entree van de woning is gesitueerd aan de noordelijke zijde van de woning, dichtbij de noordelijke aanbouw. Dit bouwdeel doet op de begane grond onder andere dienst als garage en heeft een goot- en bouwhoogte van ongeveer 3 en 6,8 meter. De woning heeft een grondoppervlak van circa 130 m^2.

Aan de westzijde van het perceel wordt de tuin en een terras gerealiseerd. De tuin heeft een oppervlakte van circa 150 m^2. Het perceel wordt ontsloten middels een oprit aan de Misse. Deze oprit is circa 3,5 meter breed en 10 meter lang. Parkeren zijn plaatsvinden op eigen terrein.



211x03079/Illustraties

Bouwtekening

3. BELEID

3.1 Rijksbeleid

In de Nota Ruimte[1] wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

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

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

Om deze doelen te bereiken wil het rijk verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingsassen. 'Bundeling van verstedelijking in infrastructuur' en 'organisatie in stedelijke netwerken' zijn beleidsstrategieën die gehanteerd worden voor economie, infrastructuur en verstedelijking. De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn:

- ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra;
- verstedelijking van de economische kerngebieden;
- verbetering van de bereikbaarheid;
- verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden;
- bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden;
- afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding;
- waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

Doorwerking plangebied
Het initiatief omvat de realisatie van één woning binnen stedelijk gebied. Daarbij wordt zuinig ruimtegebruik toegepast. Hierdoor blijft het buitengebied gespaard van ontwikkelingen. Daarmee is het plan in lijn met het beleid uit de Nota Ruimte.

[1] De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben ingestemd met de nota op respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden.

3.2 Provinciaal beleid

Interim Structuurvisie
De hoofdlijnen van beleid als weergegeven in de Interimstructuurvisie komen grotendeels overeen met het beleid uit het streekplan 2002. Dit draagt er toe bij dat de focus op de uitvoering, zowel bij de provincie als bij haar partners, behouden blijft.

Het streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in Balans' biedt een provinciaal kader voor het ruimtelijk beleid in de komende periode. Hoofddoel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte. Economische ontwikkelingen moeten in balans zijn met het ecologische en sociaal-culturele kapitaal van Brabant, zodat het voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant.

Om dit hoofddoel te realiseren kent het ruimtelijk beleid vijf leidende principes:
- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonering van het buitengebied, en;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

In het streekplan heeft het provinciebestuur vastgelegd dat er voor vijf stedelijke en veertien Landelijke Regio's uitwerkingsplannen opgesteld moeten worden. Hierin wordt nauwkeuriger bepaald op welke locaties woningbouw kan plaatsvinden, bedrijventerreinen kunnen worden aangelegd, in welke gebieden natuur, landschap en landbouw ruimte moeten krijgen. De uitwerkingsplannen zijn samen met de gemeenten en waterschappen opgesteld en met belangenorganisaties besproken.

Paraplunota
In de Paraplunota staat de *uitwerking* van het provinciaal ruimtelijk beleid uit de Interimstructuurvisie. Deze nota vormt de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten en dus voor de inzet van de instrumenten uit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro). In de paraplunota zijn de algemene beleidslijnen voor Ruimtelijke Ordeningsbeleid overgenomen uit hoofdstuk 3 van het Streekplan 2002 en is een uitwerking van het beleid uit de Interimstructuurvisie. Er zijn wijzigingen ten opzichte van het Streekplan 2002 omdat er nieuwe wetgeving en besluitvorming van provincie en Rijk is.

Uitwerkingen van de algemene beleidslijnen Ruimtelijke Ordening zoals deze voor 1 juli 2008 in verschillende (sectorale) beleidsnota's zijn vastgelegd, blijven ook onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening uitgangspunt van hun beleid en handelen. De meeste sectorale nota's en beleidsregels maken dan ook deel uit van de Paraplunota.

Doorwerking plangebied
Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Daarom is hier sprake van zuinig ruimtegebruik, één van de hoofddoelen van het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus Boxtel
De StructuurvisiePlus[2] (SV+) van de gemeente Boxtel moet een integraal en kwalitatief kader vormen voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Het geeft richting aan het ruimtelijk beleid van de gemeente.

De gemeente beschikte op 1 januari 2001 over een totale netto (rest)capaciteit in concrete plannen van 871 woningen. Uitgaande van de provinciale prognose van de woningbehoefte in de periode 2001 - 2015 van ongeveer 1169 woningen en de (rest)capaciteit van 871 woningen, betekent dit een zoekbehoefte van ongeveer 300 woningen in de periode tot 2015. De gemeente heeft daarnaast ambities voor een beperkte extra groei van de woningvoorraad. De mogelijkheden voor extra groei zijn mede afhankelijk van een afweging op regionaal niveau. Alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Boxtel dienen bij te dragen aan het behouden, versterken en ontwikkelen van de aanwezige kwaliteiten en kansen.

Doorwerking plangebied
Het plangebied is op de structuurkaart, horende bij de SV+, aangewezen als bestaand stedelijk gebied waar het beheersaspect van belang is. Het gaat hierbij om het behouden van bestaand stedelijk gebied, waar kleine aanpassingen en/of wijzigingen mogelijk zijn, mits de basiskwaliteiten behouden blijven. Het plan komt in beperkte mate tegemoet aan de woningbehoefte. Onderstaand plan is daarmee conform deze StructuurvisiePlus.

Beleidsplan Wonen 2004-2008
In dit beleidsplan wordt een beschrijving gegeven van de volkshuisvestingsituatie in de gemeente en worden voorstellen en uitgangspunten voor het toekomstige volkshuisvestingsbeleid geformuleerd. Met dit beleidsplan wordt het in 1997 vastgestelde beleidsplan grondig geactualiseerd.
Door de provincie Noord-Brabant is voor de gemeente Boxtel een beleidsbrief opgesteld met daarin de geactualiseerde bevolkings- en woningbehoefteprognose tot 2020. Hieruit blijkt, dat de woningvoorraad in de gemeente Boxtel op grond van de huidige behoefteberekeningen per 1-1-2010 in totaal 12.320 woningen mag bedra-

[2] StructuurvisiePlus Boxtel; Wissing Stedebouw en Ruimtelijke vormgeving b.v.; vastgesteld 24 januari 2002.

gen. Voor de periode 2010-2015 mag dit aantal met 300 woningen toenemen tot 12.620 en voor de periode 2015-2020 nog eens met 210 woningen tot 12.830.
Blijkens het provinciale bestuursakkoord voor de periode 2003-2007 ligt hier voor de gemeente de opdracht om deze aantallen ook daadwerkelijk te realiseren als minimale taakstelling.

De restcapaciteit binnen de kern Liempde bestaat uit ruim 50 woningen, te bouwen op particuliere kavels binnen het "Komplan Liempde".

Doorwerking plangebied
Het plan draagt in beperkte mate bij aan de woningbehoefte voor de gemeente Boxtel en draagt bij aan de restcapaciteit van de kern Liempde op een particuliere kavel.

4. MILIEU-EN WAARDENONDERZOEKEN

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. De milieu- en landschapskwaliteit vormen een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische en waterhuishoudkundige aspecten daarbij een rol spelen. In deze paragraaf worden de verschillende voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten behandeld.

4.1 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:
- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

Conclusies
Het plangebied wordt omgeven door straten met een 30 km/uur snelheidsregime. Het plangebied ligt niet in een onderzoekszone van een weg met een hogere maximumsnelheid. Daarom zijn er in het kader van de Wet geluidhinder geen belemmeringen voor het onderhavige initiatief.

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 en de bestaande bedrijven niet te belemmeren in hun functioneren.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten[3]. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen worden. De bestaande bedrijven in de omgeving van het plangebied zijn op voldoende afstand verwijderd van het plangebied. Daardoor zullen de bedrijven geen belemmering vormen voor het geplande initiatief.

[3] Milieuzonering op basis van: 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2007.

Adres	Omschrijving	Catego-rie	In acht te nemen afstand (in meters)	Werkelijke af-stand (in meters)
Vendelstraat 6	Van Oorschot Auto's B.V.	2	30	+/- 40

bron: Kamer van Koophandel

Conclusie
In de omgeving bevindt zich één bedrijf, van Oorschot Auto's B.V. De hindercontour van dit bedrijf reikt niet tot in het plangebied. Het bedrijf vormt geen belemmering voor de op te richten woning en dit bedrijf wordt niet belemmerd in het functioneren. Bovendien zal het bedrijf op termijn verplaatsen.

4.3 Flora en fauna

Algemeen
Op basis van de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet is het een vereiste om inzicht te bieden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijk beschermde planten en dieren. Als er significant schadelijke gevolgen zullen zijn voor een wettelijk beschermde soort en/of zijn leefgebied, zal bezien moeten worden in hoeverre de schadelijke effecten kunnen worden voorkomen. Zijn deze effecten niet weg te nemen, bijvoorbeeld door een andere locatie te kiezen, of op en andere manier naar een oplossing te zoeken, terwijl de uitvoering van het plan noodzakelijk wordt geacht (dwingende redenen van groot openbaar belang) dan zal in het kader van de wet ontheffing moeten worden gevraagd en zal moeten worden voorzien in compensatie. Daarnaast voorziet de sinds februari 2005 in werking getreden nieuwe AmvB in een wijziging van het 'Besluit beschermde dier- en plantsoorten'. Met de inwerkingtreding van dit besluit is een algemene vrijstelling van in Nederland algemeen voorkomende soorten afgegeven. Voor deze soorten is geen ontheffing van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet meer nodig.

Plangebied
Omdat sprake is van een beperkte ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied, behoeft geen rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van beschermde dier en plantensoorten. Het plangebied valt buiten de invloedssfeer van de voor de Natuurbeschermingswet aangewezen gebieden. Vanuit de Flora- en faunawet zijn effecten op strenger beschermde soorten redelijkerwijs uit te sluiten. Dergelijke terreinen bieden in het geheel geen geschikte habitats voor de juridisch strenger beschermde planten- en diersoorten.

Conclusie
Een flora en fauna onderzoek en eventueel bijhorende ontheffingen zijn niet noodzakelijk.

4.4 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 plan 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.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. De Regeling NIBM geeft vooralsnog invulling aan de volgende categorieën:
- woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan (artikel 3 en bijlage C);
- Inrichtingen (artikel 1 en bijlage A). Hieronder vallen landbouwinrichtingen en spoorwegemplacementen. Veehouderijen van beperkte omvang zijn nog niet in de Regeling NIBM opgenomen, dit zal op een later moment wel gebeuren. Daarnaast is een voorschrift gereserveerd voor defensie-inrichtingen, maar hieraan is nog geen invulling gegeven.

Conclusie
In de Regeling NIBM is opgenomen dat een plan van 500 woningen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Conform het DHV-rapport "Bepaling van IBM planomvang op basis van herziene uitgangspunten", Ministerie van VROM (december 2006) heeft een woning een verkeersaantrekkende werking van 2,6 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit betekent dat een plan met minder dan 1.300 motorvoertuigbewegingen (500 woningen * 2,6 motorvoertuigbewegingen) niet in betekende mate aan de luchtkwaliteit bijdraagt.

De ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, genereert minder dan 1.300 voertuigbewegingen. Dit betekent dat het initiatief niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van een bepaalde stof.
Een luchtkwaliteitonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Conform de Wet luchtkwaliteit 2007 kan het initiatief dan ook doorgang vinden.

4.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen[4] vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico
Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

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

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

(Beperkt) kwetsbare objecten
Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan.

---

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

(Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants.

Plangebied
De ontwikkeling van een woning betreft de ontwikkeling van een kwetsbaar object en moet getoetst worden aan het Bevi en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Risicovolle bedrijven
Volgens de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant[5] is in de omgeving van het plangebied één bedrijf gevestigd dat gevaarlijke stoffen transporteert of opslaat. Aan de Roderweg 35 is een autobedrijf gevestigd met een plaatsgebonden risicocontour van 35 meter. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt maximaal 150 meter. Het plangebied is gelegen op ruim 800 meter afstand. Daarmee zijn er vanuit dit oogpunt geen belemmeringen voor het initiatief.

Transport gevaarlijke stoffen
Er bevinden zich tevens één transportroute van gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied. De A2 is gelegen op circa 1.500 meter en daarmee reikt het invloedsgebied van het groepsrisico niet tot het plangebied. Er bevinden zich geen andere transportroutes van gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied.

Geconcludeerd kan worden dat in het kader van de externe veiligheid geen belemmeringen aanwezig zijn ten aanzien van transportroutes.

Conclusie
Er bevinden zich geen inrichtingen en/of transportroutes in de nabije omgeving van het plangebied, die de ontwikkeling van de woning belemmeren. Geconcludeerd kan worden dat in het kader van de externe veiligheid geen belemmeringen aanwezig zijn.

4.6 Waterparagraaf

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

[5] Provincie Noord-Brabant, Risicokaart

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

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

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

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

Waterschap de Dommel
Waterschap De Dommel is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het oppervlaktewater in de gemeente Boxtel. In het waterbeheerplan van het waterschap is met name het beleid vastgelegd. Tevens wordt een doorzicht gegeven naar 2018. Voor de periode 2006-2009 is het waterbeheerplan geactualiseerd met de Strategisch Nota "Waterwerk in uitvoering". Uitgegaan wordt van het streven naar duurzaam, integraal waterbeheer. Het waterbeheer is gericht op het behoud van gebruiksmogelijkheden op de lange termijn, zowel voor wat betreft de kwaliteit als de kwantiteit van het water. Belangrijke thema's zijn:

- ruimte voor water;
- water als ordenend principe;
- duurzaam stedelijk waterbeheer;
- de relaties tussen het watersysteem en de waterketen.

Waterplan Boxtel
Samen met de gemeente Sint-Michielsgestel en Waterschap De Dommel heeft de gemeente Boxtel het Waterplan opgesteld. Het plan biedt een overzicht van de maatregelen die genomen moeten worden voor een goed waterbeheer. Daarbij gaat het om maatregelen op de korte en de lange termijn. Het Waterplan is een raamwerk voor alle watermaatregelen. Bij het vaststellen van het toekomstperspectief voor een duurzaam watersysteem in Boxtel is een onderscheid gemaakt in vijf thema's.

- veiligheid;
- water;
- schoon;

- water als waarde;
- samenwerking/ communicatie.

Voor het onderliggende plan betekent dit dat er gestreefd moet worden naar hydrologisch neutraal bouwen en het afkoppelen van (schoon) regenwater. Hydrologisch neutraal bouwen houdt in dat het hemelwater dat op daken en verharding valt, in principe niet versneld mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Er zal moeten worden gezocht naar vormen van hergebruik, vasthouden of bergen van hemelwater.

Samenwerking met de waterbeheerder
De Ruimtelijke Onderbouwing dient in het kader van de watertoets door de gemeente Boxtel te worden voorgelegd aan het Waterschap de Dommel.

Kenmerken watersysteem (huidige situatie)
Het plangebied ligt op de grens van de vlakken "soms kwel" en infiltratiegebied. In infiltratiegebieden vindt het merendeel van de grondwateraanvulling naar diepere watervoerende pakketten plaats.

Bodemopbouw
De planlocatie ligt in het bebouwd gebied van Liempde. De planlocatie is daarmee gelegen in het droge gebied. Deze gronden betreffen de oorspronkelijke dekzandruggen die vanwege hun relatieve hoge ligging in het landschap veelal droog bleven. Op deze gronden vestigden de eerste bewoners van het gebied zich en gingen in de omliggende dekzandvlakte landbouw bedrijven.
Bodem en grondwater
Binnen het grondwatersysteem is sprake van diep en ondiep grondwater. Het diepe grondwater kent een meer regionale oorsprong en het ondiepe grondwater wordt vooral gevoed door lokale neerslag. Neerslag op hogere gronden infiltreert in de bodem en komt elders als kwel naar boven. Via het oppervlaktewatersysteem wordt overtollig regenwater afgevoerd. Afvoer van grondwater kan ook plaatsvinden via grondwateronttrekkingen. De resultante van de aanvoer en afvoer van water is de grondwaterstand. De grondwaterkwaliteit wordt bepaald door de kwaliteit van de neerslag, de bodemsamenstelling en de aanlevering vanuit diffuse bronnen en puntbronnen. In het plangebied is de grondwaterstand 8 tot 9 meter + NAP. Het plangebied behoort tot Grondwatertrap VII.

De ondiepe bodem in de gemeente Boxtel bestaat voornamelijk uit humusrijke zandige gronden. Binnen deze gronden kunnen podzolgronden, eerdgronden en kalkloze zandgronden worden onderscheiden. De podzolgronden zijn relatief arme gronden, die relatief droogtegevoelig zijn. De eerdgronden kenmerken zich door een humusrijke toplaag, ontstaan door eeuwenlange bemesting. Het plangebied bestaat uit enkeerdgronden.

Oppervlaktewater
De Dommel stroomt op circa 500 meter ten noorden van de *plan*locatie. Het plangebied ligt op de grens van een attentiegebied. Dit is een beschermingszone van gemiddeld 500 meter rondom de natte natuurparels. In deze attentiegebieden worden in beginsel geen nieuwe grondwateronttrekkingen toegelaten en is het niet toegestaan om bestaande grondwateronttrekkingen naar deze gebieden toe of binnen deze gebieden te verplaatsen.
Daarnaast is op een afstand van 90 meter ten westen en op 60 meter ten noorden van het plangebied een watergang gelegen. Dit betreft geen A-watergang. In het plangebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig.

Riolering
In de gemeente Boxtel wordt afvalwater en hemelwater in de meeste gebieden gemengd via de riolering afgevoerd. Dit wordt aangeduid als een gemengd stelsel. In de huidige situatie wordt tevens de bebouwing aan de Vendelstraat en de Misse ontwaterd via de gemengde riolering. Dit wil zeggen dat het huishoudelijk afvalwater en het afvloeiend hemelwater van de daken via een apart systeem worden afgevoerd.

Wateroverlast
Voor zover bekend, is er op de *plan*locatie in het recente verleden geen sprake geweest van (grond)wateroverlast.

Water in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen
Het plangebied bestaat uit enkeerdgronden en is gelegen op een dekzandrug met een diepe grondwaterstand (gemiddeld hoogste grondwaterstand ligt dieper dan 75-100 cm beneden maaiveld). In de huidige situatie is het plangebied onverhard en grotendeels in gebruik als tuin. De nieuwe ontwikkelingen bestaan uit de bouw van een woning (hoofdgebouw en aanbouw), inrit en terras. Het dakoppervlak van de woning bedraagt circa 130 m^2. De inrit heeft een oppervlak van circa 35 m^2. Het terras heeft een oppervlakte van ongeveer 20 m^2.

Door het Waterschap de Dommel is een maatgevende berging doorgerekend. Deze bedraagt op basis van bovenstaande gegevens 5 m^3 (T= 10+10%). Het verzoek van het Waterschap is om er zorg voor te dragen dat 7 m^3 (T= 100+10%) niet tot wateroverlast op de locatie of daarbuiten leidt.

Gezien de bodemopbouw en grondwaterstand is het mogelijk het hemelwater te bergen en te infiltreren en zal gebruik gemaakt worden van grindkoffers. De voorkeur gaat uit naar grindkoffers en niet naar het afkoppelen van het hemelwater op de omliggende sloot om de volgende redenen:

- vanuit het waterbeleid gezien gaat de voorkeur uit naar het afkoppelen/bergen van hemelwater binnen het plangebied;
- praktisch gezien is het afkoppelen van het hemelwater op de omliggende sloot niet aantrekkelijk; vanwege de relatief grote afstand van het plangebied tot aan de sloot (minimaal 60 meter), doorsnijding van percelen en/of openbreken van de weg is nodig voor de aanleg van de buisleiding.

Deze maatregelen zullen voor kosten van de initiatiefnemer komen en zijn dan ook relatief duur.
Gekozen kan worden voor de aanleg van grindkoffers. De capaciteit van grindkoffers kan per grindsoort verschillen, omdat de holle ruimte tussen grindkorrels (porositeit) verschilt, naar gelang de grootte van de kiezels. Hier wordt uitgegaan van grindkoffers, waarbij 1/3deel uit holle ruimte bestaat. In dit geval is de volgende capaciteit benodigd: T=100 + 10% - situatie: 7 m³ (7 m³ / 0,33 = 21 m³). Deze grindkoffers dienen in hun geheel te worden aangelegd boven de GHG. Deze ligt 75 tot 100 cm beneden maaiveld. Uitgaande dat grindkoffers op 50 cm diepte kunnen worden aangelegd zal de totale oppervlakte 42 m² bedragen. Deze grindkoffers worden bij voorkeur aangelegd langs de gevels van de bebouwing of langs de bestrating (inrit). Bij extreme buien kan het hemelwater dat niet in de infiltratievoorziening past afgevoerd worden naar het gemengd rioolstelsel in de gemeente Boxtel.

Indien de voorgestelde grindkoffers niet mogelijk of wenselijk zijn, dan kan alsnog gekozen worden om het hemelwater af te koppelen op het gemengd rioleringsstelsel van de gemeente Boxtel. Dit is in afstemming met het waterschap.
Het huishoudelijk afvalwater zal op het gemeentelijk rioleringsstelsel worden afgekoppeld. Om vervuiling te voorkomen mogen geen uitlogende bouwmaterialen gebruikt te worden.

<u>Conclusie</u>
Indien voor 42 m² aan grindkoffers wordt aangelegd, wordt de maatgevende berging behaald en is het plan conform de richtlijnen van het Waterschap de Dommel. Indien de voorgestelde grindkoffers niet mogelijk of wenselijk zijn, dan kan alsnog gekozen worden om het hemelwater af te koppelen op het gemengd rioleringsstelsel van de gemeente Boxtel. Dit is in afstemming met het waterschap.

4.7 Bodem

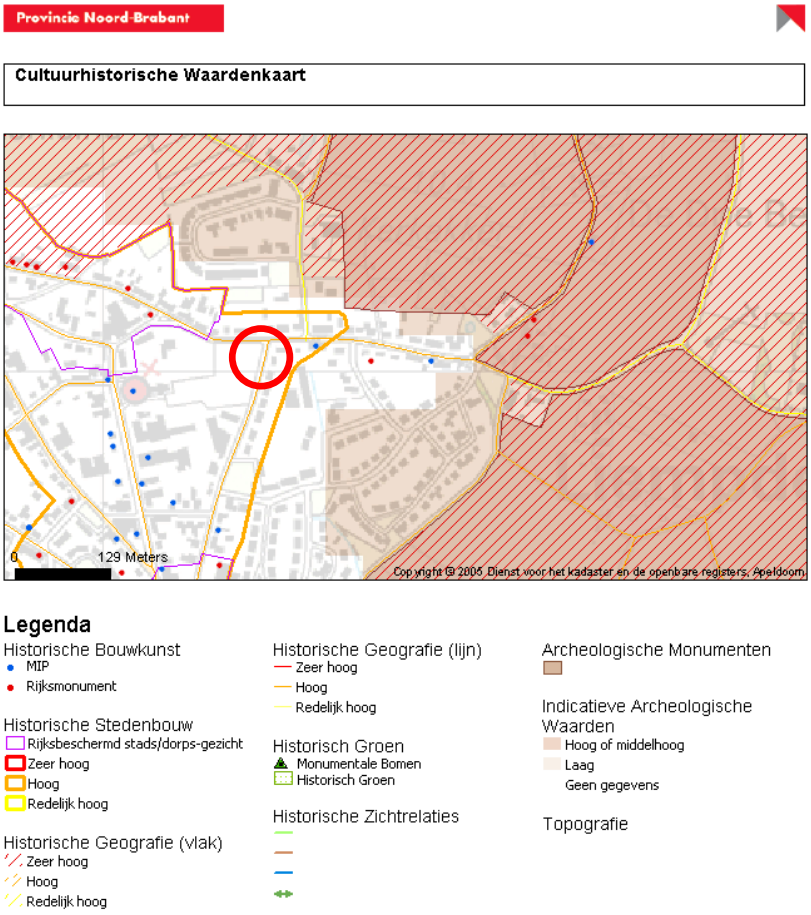
In het kader van de vrijstellingsprocedure vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Voor het plangebied is een bodemonderzoek uitgevoerd[6]. Het bodemonderzoek wordt als separate bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hieronder worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

Conclusie
In de grond en het grondwater zijn geen verhoogde concentraties van bodemvervuilende stoffen aangetroffen. De locatie is als geheel onverdacht. De bodem vormt geen belemmering voor het gebruik van het terrein.

[6] Verkennend bodemonderzoek aan de Vendelstraat 14 te Liempde, Van Vleuten consult bv, 15-09-2009

4.8 Archeologie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant is de kans op het aantreffen van archeologische resten aangegeven. De indicatieve archeologische waarde is ten aanzien van het plangebied niet gekarteerd.



Er is een quickscan archeologisch onderzoek uitgevoerd[7]. Hieronder wordt enkel de conclusie en het advies uit dit rapport beschreven. Het gehele rapport is als bijlage bij het bestemmingsplan bijgevoegd.

Conclusie en advies
Uit het onderzoek volgt dat de kans op het aantreffen van archeologisch resten op basis van het kaartbeeld hoog is.

Ofschoon het plangebied en zijn directe omgeving op basis van exploitatie en deductie een relatief hoge kans heeft (of vóór de bouw van de woonwijk op zijn minst moet hebben gehad) op het aantreffen van archeologische resten, kan men twijfe-

[7] Quickscan Archeologie Liempde-Vendelstraat 14 (gem. Boxtel), Archaeo, 03-06-09

len aan de zin en noodzaak van een nader archeologisch onderzoek. Gezien het beperkte verstoringsoppervlak (ca 130 m^2) is dit archeologisch-inhoudelijk beschouwd, volgens de onderzoeker weinig zinvol.
De gemeente Boxtel bereidt momenteel een eigen archeologiebeleid voor. In dit beleid zal ook worden verankerd wat bij bodemverstoring de ondergrens voor verplichting tot archeologisch onderzoek wordt in gebieden met een bepaalde archeologische verwachting. Wettelijk is deze grens momenteel 100 m^2, maar de gemeente mag hier onderbouwd van afwijken. De gemeente wordt in overweging gegeven om in het kader van de bestemmingsplanwijziging geen nader archeologisch onderzoek verplicht te stellen. De (hoge) archeologische verwachtingswaarde van het totale perceel blijft (totdat door archeologisch onderzoek het tegendeel is bewezen) bestemmingsplantechnisch in principe gehandhaafd. Het is wellicht zinvol om lokale amateurarcheologen of door een gemeente aan te wijzen archeologisch deskundige, in de gelegenheid te stellen een controle-waarneming/inspectie (het zoeken naar en als niet vaststellen van eventuele bodemsporen en vondsten) te doen tijdens of direct na het uitgraven van de bouwput. Het is dan zaak dat de initiatiefnemer ruim op tijd de start van de graafwerkzaamheden via de gemeente meldt, waarop de amateurarcheologen/gemeentelijk deskundige afspraken kunnen maken over de wijze en het moment van de waarneming. Een dergelijke waarneming leidt, mits goed afgestemd, in de regel niet tot vertraging van de graafwerkzaamheden. Eventuele vondsten dienen gemeld te worden door middel van Archismelding.

4.9 Kabels en leidingen

Het verrichten van werkzaamheden in de nabijheid van hoogspanningsmasten, hoogspanningslijnen, hoogspanningskabels, warmwaterleidingen e.d. kan gevaar met zich meebrengen. Om dit gevaar zoveel mogelijk te beperken dient de leidingbeheerder aan te geven onder welke voorwaarden de werkzaamheden veilig plaats te kunnen vinden.

Ter plaatse van het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen kabels en/of leidingen aanwezig die belemmeringen opleveren voor de toekomstige ontwikkeling. Ten tijde van de bouwvergunning zal een KLIC-analyse worden uitgevoerd voor de kleinschaligere kabels en leidingen.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald. In het voorgaande hoofdstuk is beschreven welke ontwikkelingen in het plangebied plaatsvinden. In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke juridisch-planologische instrumenten daarbij worden ingezet.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) die per 1 juli 2008 in werking is getreden verplicht gemeenten tot het opstellen van een bestemmingsplan voor het gehele grondgebied. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan.
Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. Deze onderdelen zijn bindend voor de burger. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting is niet juridisch bindend, maar wordt als handvat en beleidskader / interpretatiekader voor het bestemmingsplan gebruikt.

De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan en de gewenste bestemmingsmethodiek van de gemeente Enkhuizen. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar, dit is de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

5.2 Systematiek van de planregels

De verbeelding is opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). Dit uit zich met name in de structuur en verbeelding. De verbeelding is opgebouwd en gecodeerd volgens IMRO 2008 en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2008. Hiermee wordt aangesloten bij de landelijke richtlijn voor het benoemen van de bestemmingen, het bijbehorende kleurgebruik etc.

5.3 Bestemmingsregels

De planregels vallen in vier hoofdstukken uiteen. Hoofdstuk I bevat de algemene geldende bepalingen, de inleidende regels. Hoofdstuk II regelt de bestemmingen en het hierbij toegestane gebruik. Hoofdstuk III bevat de algemene regels, zoals de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene ontheffing- en algemene wijzigingsregels en de algemene procedureregels. Tot slot komt in hoofdstuk IV de slotbepaling aan bod.

Hoofdstuk I Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)
In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover er geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Wijze van meten (artikel 2)
Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht worden genomen, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Wonen (artikel 3)
Binnen het plangebied wordt de bestemming 'Wonen' mogelijk gemaakt. De gebouwen dienen binnen de bouwvlakken gerealiseerd te worden. Daarnaast worden er regels gegeven ten aanzien van de diepte, breedte en hoogte van de hoofdgebouwen. Binnen de bestemming 'Wonen' is tevens beroep aan huis in een woning toegestaan en kan met een ontheffing, beroep aan huis in vrijstaande bijgebouwen worden toegestaan. Voorts worden er regels gegeven ten aanzien van aanbouwen en bijgebouwen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 4)
In dit artikel is opgenomen dat grond, welke eenmaal in aanmerking is of moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van een andere aanvraag buiten beschouwing dient te blijven.

Algemene bouwregels (artikel 5)
In dit artikel zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot algemene bepalingen over bestaande afstanden en andere maten.

Algemene ontheffingsregels (artikel 6)
Ten behoeve van de flexibiliteit en bruikbaarheid in de praktijk is voorzien in ontheffingen. Met de ontheffingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders o.a. een afwijking van de maatvoering van bouwwerken toestaan met ten hoogste 10%. Tevens kan er ontheffing worden verleend voor het bouwen van kleine, niet voor bewoning bestemde gebouwen en kunstwerken e.d.

Algemene wijzigingsregels (artikel 7)
De algemene wijzigingsregel betreft het aanpassen van de bestemmingsgrenzen indien dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein.

Algemene procedureregels (artikel 8)
Voor de ontheffingbevoegdheid en de nadere eisen is art 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Daarnaast is ten behoeve van de wijzigingsbevoegdheid artikel 3.9 a Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

Hoofdstuk IV Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 9)
In dit artikel wordt het overgangsrecht uiteengezet.

Slotregel (artikel 10)
Het laatste artikel van de regels betreft de citeertitel van het onderliggende bestemmingsplan.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding van het planproces zijn er geen kosten voor de gemeente in exploitatieve sfeer. De toegelaten ontwikkelingen bevinden zich op particulier terrein en de ontwikkeling betreft een particulier initiatief.

6.2 Exploitatieplan

Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 Wro, moet de gemeente een exploitatieplan vaststellen voor de gronden waarop een in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen bouwplan is voorgenomen. Indien een anterieure overeenkomst is afgesloten, hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden. Initiatiefnemer heeft met de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten.

7. OVERLEG

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

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

Regels

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