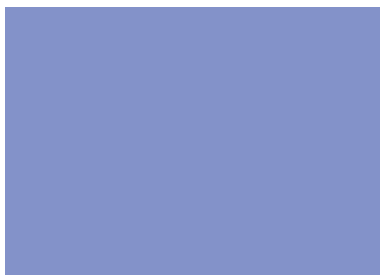
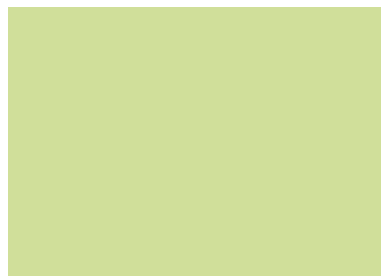
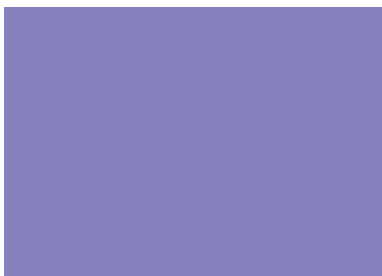


Ontwerpbestemmingsplan

Oranjelaan 11, Liempde

Gemeente Boxtel



Ontwerpbestemmingsplan

Oranjelaan 11, Liempde

Gemeente Boxtel

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:500

Datum:

16 januari 2012

Projectgegevens:

TOE01-HDP00001-01c

REG01-HDP00001-01c

TEK01-HDP00001-01c

Identificatienummer:

NL.IMRO.0757.BP07oranjelaan11-OTW1

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

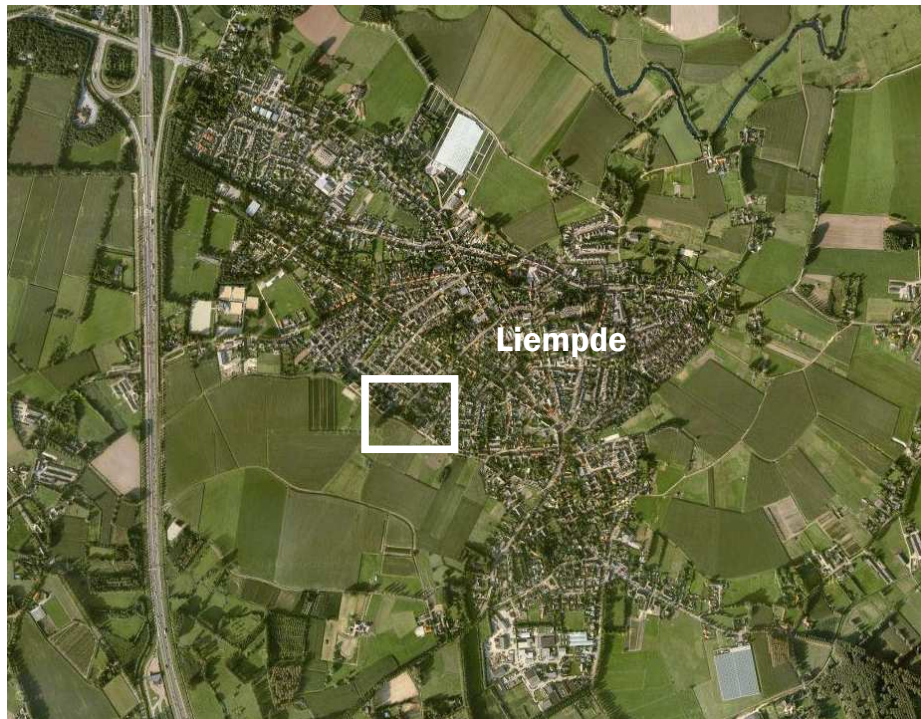
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	5
2.1	Het initiatief	5
2.2	Vertaling naar het bestemmingsplan	6
3	Beleidskader	7
3.1	Nationaal en provinciaal beleid	7
3.2	Gemeentelijk beleid	8
3.3	Conclusie	10
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	11
4.1	Bodem	11
4.2	Geluid	11
4.3	Luchtkwaliteit	12
4.4	Externe veiligheid	12
4.5	Bedrijven en milieuzonering	13
4.6	Kabels en leidingen	13
4.7	Verkeer en parkeren	13
4.8	Water	14
4.9	Flora en fauna	16
4.10	Archeologie	16
4.11	Cultuurhistorie	17
5	Haalbaarheid	19
5.1	Financieel	19
5.2	Maatschappelijk	19
6	Bronnen	21
6.1	Boeken en rapporten	21
6.2	Websites	21

Bijlagen

1. Vooronderzoek bodem, Lankelma Ingenieursbureau, 26 oktober 2011.
2. Waterparagraaf: HNO-berekening, Croonen Adviseurs, 4 oktober 2011
3. Quicksan flora en fauna, Croonen Adviseurs, 24 oktober 2011.



Globale ligging en begrenzing plangebied (Bron: Google Maps en Bing Maps, 2011)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Oranjelaan 11 in Liempde staat een schoolgebouw dat al enige tijd niet meer in gebruik is. Het pand is inmiddels tijdelijk verhuurd als woonruimte. De gemeente Boxtel heeft het perceel recentelijk verkocht aan een particulier, die de wens heeft het pand om te bouwen naar een fysiotherapiepraktijk. Dit gebruik is reeds mogelijk binnen de huidige geldende bestemmingsplanregeling voor het perceel.

De initiatiefnemer is daarnaast voornemens op het zuidelijk gedeelte van het perceel een vrijstaande woning te realiseren. De woning komt op een kavel van circa 1.000 m². Dit gedeelte van het perceel is momenteel onbebouwd.

De voorgenomen realisatie van de vrijstaande woning past niet binnen het huidig vigerend bestemmingsplan, zodat voorliggend bestemmingsplan is opgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de realisatie van de woning mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Oranjelaan in het westen van Liempde, aan de rand van het dorp. De Oranjelaan komt op korte afstand ten zuidwesten van het plangebied uit op de Rosenhofstraat, die de grens vormt tussen de kern en het buitengebied. Ter hoogte van Oranjelaan 11 sluit de Beneluxlaan aan.

Het perceel Oranjelaan 11 is reeds herverkaveld en staat kadastraal bekend als 'Gemeente Liempde, sectie E, nummer 6015 en 6016'. De woningbouwlocatie betreft het kadastrale perceel 6015, aangezien de verbouwing van de voormalige school naar een fysiotherapiepraktijk reeds mogelijk is op grond van het geldend bestemmingsplan.

De school vormt de enige afwijkende functie in de buurt waar het plangebied ligt. De buurt bestaat namelijk volledig uit woningen, met name vrijstaand en twee-onder-één-kap van één of twee lagen met kap. Het voormalige schoolgebouw bestaat uit één laag en heeft een plat dak. Het gebouw is op enige afstand van de weg gesitueerd. Een heg begrenst het voormalige schoolplein en vormt tevens de afscheiding met het plangebied ten zuiden ervan.



Zicht vanaf Oranjelaan: links het voormalige schoolgebouw en rechts het plangebied, van het schoolplein afgescheiden door middel van een heg (Bron: Google Maps, 2011)

Het plangebied betreft een strook grond van circa 1.000 m² die zich volledig aan de zuidzijde van het perceel uitstrekt tussen de Oranjelaan in het westen en de achterste perceelsgrens met de woning aan de Pauwkesstraat 26 in het oosten. Dit gedeelte van het perceel kent een volledig groene invulling in de vorm van bomen, bosschages en gras. Ook het aangrenzende perceel aan de zuidzijde van het plangebied heeft een zelfde groen karakter en vormt daarmee een groene overgang naar het buitengebied.



Oranjelaan richting buitengebied

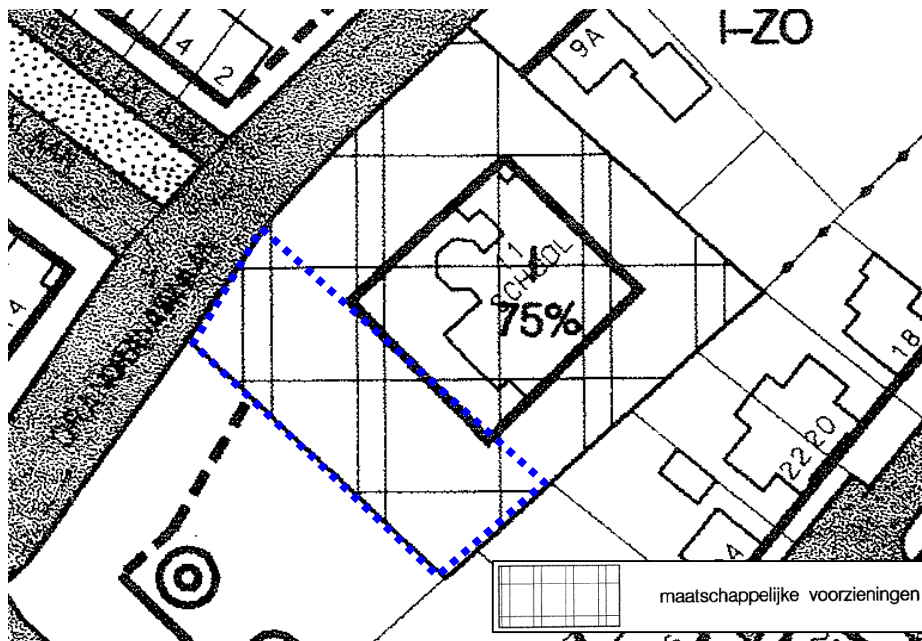


Beneluxlaan

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kom Liempde'. Dit bestemmingsplan is op 24 januari 2002 vastgesteld door de gemeenteraad en op 13 augustus 2002 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant.

Het gehele perceel Oranjelaan 11 heeft de bestemming 'maatschappelijke voorzieningen'. Binnen deze bestemming zijn woningen niet toegestaan.



Uitsnede bestemmingsplan 'Kom Liempde' met aanduiding plangebied

(Bron: gemeente Boxtel, 2002)

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- en voorliggende toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven, waarna in hoofdstuk 3 het relevante geldende beleidskader aan bod komt. In hoofdstuk 4 worden diverse milieuhygiënische en planologische aspecten verantwoord. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de financiële en maatschappelijke haalbaarheid beschreven.

2 Planbeschrijving

2.1 Het initiatief

In het plangebied is de realisatie van een vrijstaande woning voorzien. Er is nog geen concreet bouwplan gereed. Daarom is op basis van de huidige stedenbouwkundige situatie een passende situering en maatvoering van de nieuwe woning bepaald.



Luchtfoto met aanduiding plangebied en voorgevelrooilijn overige woningen Oranjelaan

De nieuwe woning komt aan de zuidwestzijde van de bestaande rij met vrijstaande woningen aan de Oranjelaan te liggen. De voorgevels van deze woningen liggen allen in dezelfde rooilijn, met een afstand van circa 10 meter tot de perceelsgrens. Het voorliggend initiatief sluit aan op deze systematiek door de woning eveneens op een afstand van 10 meter vanaf de perceelsgrens te projecteren.

Met deze situering wordt het bebouwingslint aan de Oranjelaan in zuidelijke richting op een passende wijze uitgebreid. Het bestaande voormalige schoolgebouw aan de Oranjelaan 11 staat enkele meters verder naar achteren en blijft door de toevoeging van de nieuwe woning op ondergeschikte wijze in het straatbeeld aanwezig.

De nieuwe woning krijgt net als de overige vrijstaande woningen aan de Oranjelaan een hoogte van één laag met kap. Behalve met de situering wordt dus ook in ruimtelijk opzicht aangesloten op de directe omgeving.

2.2 Vertaling naar het bestemmingsplan

Bij de vertaling van het initiatief naar het bestemmingsplan is uitgegaan van de zeer recente gemeentelijke bestemmingsplansystematiek, zoals vastgelegd in het handboek bestemmingsplannen van de gemeente Boxtel van 1 november 2011. Daarbij voldoet het plan aan de nationale RO-standaard SVBP2008.

Voor het gedeelte van het plangebied waar de woning met de bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd is de bestemming 'Wonen' toegekend. Deze bestemming is specifiek bedoeld voor een vrijstaande woning. De woning mag alleen gerealiseerd worden binnen het bouwvlak. Het bouwvlak ligt in de voorgevelrooilijn van de vrijstaande woningen aan de Oranjelaan in noordelijke richting en heeft een diepte van 14 meter. De afstand van het bouwvlak tot de (toekomstige) zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt 3 meter, waarmee de breedte van het bouwvlak uitkomt op circa 14 meter.

De maximum goothoogte van de woning is in de regels conform het handboek vastgelegd op 6 meter, de maximum bouwhoogte op 10 meter.

De gronden voor het bouwvlak en naast het bouwvlak tot 3 meter achter de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak mogen in beginsel niet worden bebouwd met gebouwen en zijn om die reden bestemd voor 'Tuin'. Op deze gronden mogen uitsluitend kleine uitbouwen, zoals erkers, serres, luifels en dergelijke, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

3.1 Nationaal en provinciaal beleid

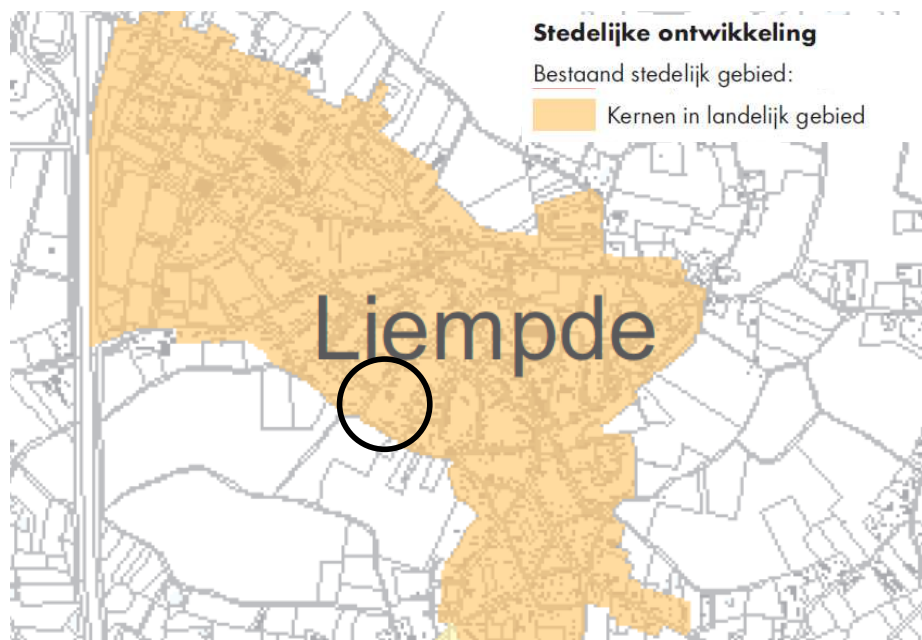
De ontwikkeling moet ten eerste passen binnen het nationaal en provinciaal beleid. In de Nota Ruimte (2006) wordt aangegeven dat inbreiden de voorkeur heeft boven uitbreiden.

Het provinciaal beleid borduurt hierop voort. In de Structuurvisie (2011) ligt het plangebied in 'overig stedelijk gebied'. De provincie streeft in haar ruimtelijk beleid naar verdere intensivering van bestaand stedelijk gebied.

In de Verordening Ruimte van de provincie (2011) is het plangebied eveneens tot bestaand stedelijk gebied gerekend. Het plangebied ligt daarbij in bestaand stedelijk gebied en betreft dus geen uitbreiding van de kern Liempde.

Conclusie

Het initiatief past binnen het nationaal en provinciaal ruimtelijk beleid.



Verordening Ruimte - uitsnede kaart stedelijke ontwikkeling met globale aanduiding plangebied (Bron: provincie Noord-Brabant, 2011)

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurvisie Verfrissend Boxtel

Op 28 juni 2011 heeft de gemeenteraad de structuurvisie 'Verfrissend Boxtel' vastgesteld. De structuurvisie is het beleidskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is enerzijds een toetsingskader voor nieuwe initiatieven, anderzijds de basis voor concrete projecten en daarnaast een instrument om ondernemers en andere overheden bij de planvorming te betrekken en ze daarin te faciliteren. De plannen en ontwikkelingen op gemeentelijk niveau dienen daarnaast te matchen met de doelstellingen op rijks- en provinciaal niveau. De structuurvisie is ook hiervoor het richtinggevende kader.

De structuurvisie 'Verfrissend Boxtel' neemt de kans waar om Boxtel in meer brede zin te beleven, én buiten én binnen. Boxtel wordt als het ware buitenste binnen gekeerd. Boxtel en Het Groene Woud worden onmiskenbaar aan elkaar gekoppeld, het wonen en werken kunnen daar direct van profiteren. In de structuurvisie worden de bestaande sterke kanten van de gemeente Boxtel benut. De visie bouwt voort op een sterk merk en het 'verfrist' een ingeslagen weg.

In de visie wordt een aantal concentratiegebieden (ofwel knopen) onderscheiden, waarin de voor de structuurvisie belangrijke projecten van Boxtel geplaatst en gebruikt worden. Er worden zeven primaire knopen onderscheiden; Centrum plus, Zuidelijke knoop (Liempde), Scheeken, Westelijke knoop (Lennisheuvel), Kampina, Noordelijke knoop (Selissen) en Geelders. Tussen de knopen ontstaan verschillende verbindingen. Soms is die verbinding een route, soms is het een nieuw gebied dat een koppeling legt tussen gebouwen of functies.

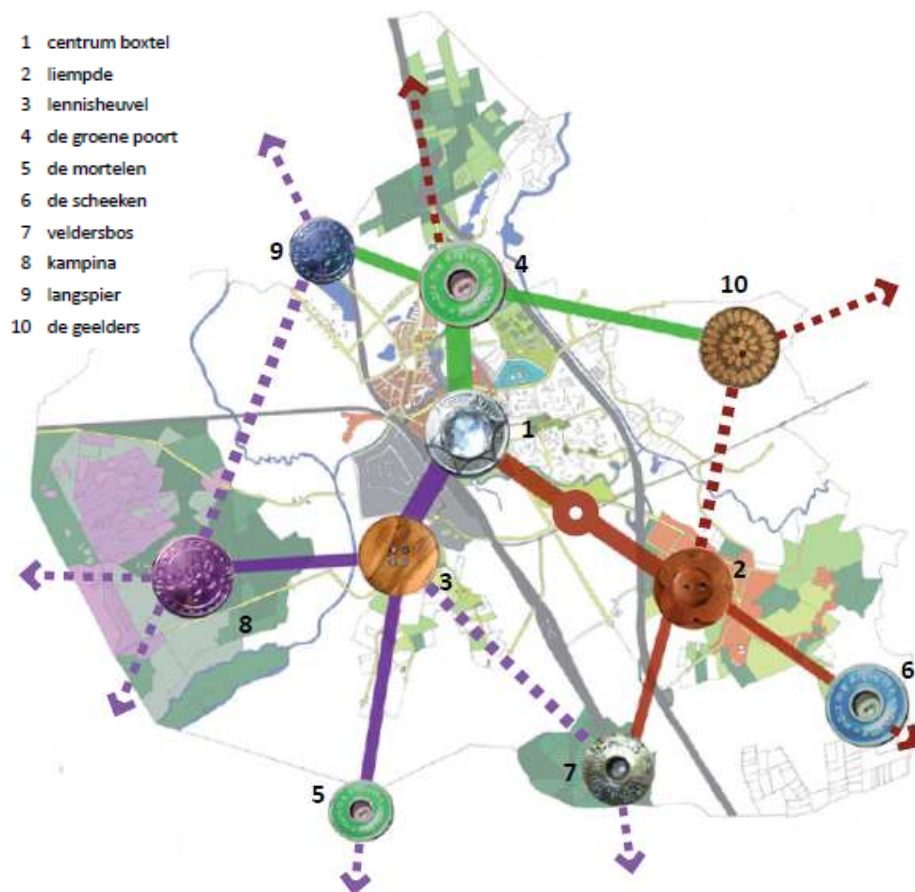
Het woningbouwprogramma voor Liempde (met voor de komende tien jaar een programma van ongeveer 10 tot 15 woningen gemiddeld per jaar) zal een flexibele mix moeten zijn van transformatielocaties en kleinschalige uitbreidingen aan de randen van de kern, als afronding van de kern.

Daarnaast vormt het integraal Dorpsontwikkelingsplan (iDOP) Liempde een belangrijke bouwsteen voor de structuurvisie. Dit plan is in de volgende paragraaf beschreven.

Conclusie

Voorliggend initiatief betreft een kleinschalige ontwikkeling binnen de bebouwde kom van Liempde. De ontwikkeling maakt tevens onderdeel uit van een transformatie van de (voormalige) schoollocatie. Het voormalige schoolgebouw wordt omgebouwd tot fysiotherapiepraktijk en op het zuidelijk gedeelte van het perceel (het plangebied van dit bestemmingsplan) wordt een vrijstaande woning gerealiseerd.

Zodoende sluit het initiatief aan bij de doelstellingen uit de gemeentelijke structuurvisie.



Knopenkaart structuurvisie 'Verfrissend Boxtel' (Bron: gemeente Boxtel, 2011)

3.2.2 Integraal Dorpsontwikkelingsplan (iDOP) Liempde

De kernpunten voor de visie op Liempde zijn in december 2010 vastgelegd in het Integraal Dorpsontwikkelingsplan Liempde (iDOP Liempde). De belangrijkste doelstellingen zijn als volgt:

- Woningbouw concentreren op een klein aantal inbreidingslocaties en één groot-schalige uitbreidingslocatie aan de rand.
- Evenwichtige ontwikkeling voor alle leeftijdscategorieën.
- Duurzaam leefbaar, met respect voor natuur, water, landschap en cultuurhistorie.
- Behoud van een economische basis in het dorp.
- Behoud van voorzieningen, als onderdeel van het 'sociale leven'.
- Centrum van Liempde wordt autoluw en krijgt een recreatieve uitstraling.
- Uitbreiding van bedrijventerrein Daasdonk, mede om verplaatsing vanuit het dorp zelf mogelijk te maken.
- Inzetten op verkeersveiligheid.

In het iDOP Liempde komt nadrukkelijk de wens van de bewoners naar voren om woningen te bouwen voor ouderen. Naar dit type woningen is veel vraag, zo blijkt ook uit het woonwensenonderzoek van 2010.

Conclusie

Het initiatief vindt plaats op een inbreidingslocatie en sluit hiermee aan bij de doelstellingen uit het iDOP.

3.2.3 Woonvisie 2010-2014

De Woonvisie 2010-2014, in januari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Boxtel, beschrijft de gemeente haar woonbeleid tot en met 2014. De Woonvisie geeft de richting aan waarin de gemeente het wonen in de gemeente wil vormgeven. De huidige stand van het wonen in Boxtel wordt geschetst, evenals verwachte ontwikkelingen en trends, met oplossingen voor vraagstukken die er nu zijn. In de Woonvisie is de lange-termijnopgave verbonden met de problematiek van dit moment.

De Woonvisie is gebaseerd op een aantal uitgangspunten. De belangrijkste zijn als volgt:

- Binnen een gedifferentieerd aanbod voldoende woningen in de nieuwbouw voor starters en senioren in koop- en huursector bouwen.
- Voldoende woningen voor starters en senioren in de bestaande huurwoningenvoorraad creëren. Dit door aanpassing en 'labeling' van daarvoor in aanmerking komende delen van de woningvoorraad.
- Bouwen van uitsluitend nog levensloopbestendige woningen met een hoog duurzaamheidsgehalte staat hoog op de agenda.
- Een bestaande woningvoorraad verwezenlijken, die zoveel mogelijk voldoet aan eisen van duurzaamheid, veiligheid en het langer zelfstandig kunnen wonen.
- Aandacht voor een veilige en leefbare woonomgeving.
- Een duurzaam en gestructureerd overleg met marktpartijen en belangenorganisaties plaats laten vinden om te komen tot een goed woonbeleid.

In de Woonvisie wordt in het bijzonder aandacht besteed aan bouwmogelijkheden in de kernen Liempde en Lennisheuvel, waarbij binnen de kern Liempde de locaties Dorpsstraat 11 en Oranjelaan worden aangemerkt als woningbouwlocaties die met prioriteit ontwikkeld worden

Conclusie

Het initiatief vindt plaats aan de Oranjelaan, ofwel een woningbouwlocatie die benoemd is in de Woonvisie.

3.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft een kleinschalige inbreiding binnen het bestaand bebouwd gebied van Liempde en past hiermee binnen de nationale, provinciale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten. Daarnaast draagt de realisatie van de woning bij aan het woningbouwprogramma voor de gemeente.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het geldend beleidskader.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Door Lankelma Ingenieursbureau is hiertoe een vooronderzoek bodem verricht. Het doel van het vooronderzoek is het verzamelen van relevante gegevens om te bepalen of er sprake is van een verdachte locatie en/of sprake is van een puntbron. De rapportage, d.d. 26 oktober 2011, is als bijlage opgenomen, hierna zijn de conclusies vermeld.

Uit het vooronderzoek is geen informatie naar voren gekomen waaruit zou kunnen blijken dat op de locatie sprake is, of is geweest van activiteiten welke een bedreiging voor de bodemkwaliteit zouden kunnen vormen. Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

4.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaï en/of spoorweglawaaï. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km-zone.

In het plangebied wordt een woning gerealiseerd. Dit is een geluidgevoelige functie, maar het plangebied wordt volledig omgeven door 30 km-wegen. Conform de Wet geluidhinder geldt voor deze wegen geen eis tot akoestisch onderzoek.

Conclusie

Er zijn geen akoestische belemmeringen voor het bestemmingsplan aan de orde. In het kader van de in een later stadium in te dienen omgevingsvergunning voor het bouwen dient een akoestisch onderzoek te worden verricht om de binnenwaarde van de geluidsbelasting te berekenen, waarmee in de bouwtechnische uitwerking van de woningen rekening moet worden gehouden.

4.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van één woning. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart (2011) blijkt dat het plangebied niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, transportroutes en leidingen ligt.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

In en in de directe omgeving van het plangebied is geen (agrarische) bedrijvigheid aanwezig die hinder veroorzaakt. De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied betreft de realisatie van woningen, zodat ook geen hinderlijke activiteiten worden toegevoegd.

Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.6 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Verkeer en parkeren

Het plangebied is direct ontsloten op de Oranjelaan. De realisatie van de woning brengt geen noemenswaardige toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee. Het parkeren wordt volledig op eigen terrein opgevangen.

Conclusie

Met betrekking tot de aspecten verkeer en parkeren zijn geen problemen te verwachten.

4.8 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door Croonen Adviseurs in oktober 2011 navolgende waterparagraaf opgesteld.

4.8.1 Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheersplan 'Krachtig water', waarbij een indeling is gemaakt in de volgende thema's:

- droge voeten
- voldoende water
- natuurlijk water
- schoon water
- schone waterbodem
- mooi water

De kerntaken van het Waterschap bestaan uit het voorkómen van wateroverlast en het herstellen van het watersysteem binnen Natura 2000-gebieden. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Het beleid van de gemeente Boxtel voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is mede het Waterplan Boxtel opgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden te worden uitgevoerd. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden. Voor de hierna beschreven onderzoekslocatie zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan 'Krachtig water' en het Waterplan Boxtel gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

4.8.2 Locatiestudie

De locatie aan de Oranjelaan ligt op een maaiveldniveau van circa 10 m + NAP, waarbij het grondwater zich bevindt op een diepte van 60-80 cm onder maaiveld. Het plangebied is gesitueerd op een hoge zwarte enkeerdgrond waarvan de bodemsamenstelling globaal bestaat uit lemig fijn zand, geschikt voor infiltratie.

In de huidige situatie behoort het plangebied tot een voormalig schoolcomplex en is momenteel in gebruik als groenafscheiding naar het rondomliggend gebied. Het planvoornemen voorziet in de realisatie van één woning in combinatie met de bijbehorende voorzieningen.

Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Het te projecteren watersysteem dient de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting éénmaal per 10 jaar voorkomt.

Eveneens dient bij een neerslagsituatie van éénmaal per 100 jaar geen wateroverlast te ontstaan op eigen terrein of bij derden.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Dakoppervlakte bebouwing	0	150*
Terreinverharding	0	150**
Onverhard terrein	1.000	700
Totaal	1.000	1.000

* aanname voor één (grote) vrijstaande woning (150 m²)

** aanname voor bijgebouwen en tuin-/erfverharding: gelijk aan oppervlakte vrijstaande woning

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak van circa 300 m² tot gevolg hebben.

4.8.3 Conclusie en aanbevelingen

Op basis van de HNO-tool is de bergingsbehoefte bepaald. De parameters die gebruikt zijn om deze ruimte te bepalen en de uitkomsten van deze berekening zijn als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Op basis van deze berekening heeft het initiatief een bergingsbehoefte met een inhoud van 12 m³, bij een neerslagsituatie die eens in de tien jaar voorkomt.

Conform de doelstellingen van de gemeente Boxtel wordt, indien mogelijk, ingezet op het vasthouden en bergen van hemelwater op het eigen terrein. Het bewaren van water betekend in de droge gebieden dat gebiedseigen water wordt vastgehouden om de infiltratiecapaciteit van de bodem te benutten. Het voorliggend initiatief sluit aan op deze doelstellingen door infiltratie plaats te laten vinden binnen het perceel, op het onverharde terrein.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. De aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsstelsel voor hemel- en vuilwater.

Aan de hand van de bovenstaande maatregelen wordt voldaan aan de benodigde waterberging binnen het plangebied, zonder afwenteling naar het omliggend gebied te creëren. Hierdoor zijn voor het aspect water geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen te verwachten.

De bovenstaande conclusies en bevindingen worden bij het Waterschap De Dommel neergelegd voor een wateradvies. Na het verstrekken van het wateradvies wordt de waterparagraaf, indien noodzakelijk, aangepast en definitief gemaakt.

4.9 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. Door Croonen Adviseurs is daarom in oktober 2010 een quickscan flora en fauna uitgevoerd.

Naar aanleiding van het bureauonderzoek is op 20 oktober 2011 een verkennend veldbezoek uitgevoerd voor het plangebied en de directe invloedssfeer van de locatie. Tijdens dit terreinbezoek zijn aanwezige biotopen vastgesteld en is geïnventariseerd of beschermde soorten in het plangebied en directe omgeving voorkomen. Uit de veldinventarisatie blijkt dat in het plangebied geen beschermde plant- of diersoorten voorkomen of zijn te verwachten.

Er is daarom geen noodzaak voor een voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of een compensatieplan in het kader van de Verordening Ruimte.

4.10 Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie.

Op de gemeentelijk archeologische waardenkaart (verwachte vaststelling eind 2011) heeft het plangebied een lage verwachtingswaarde voor de aanwezigheid van archeologische resten. Er is daarom geen noodzaak tot het uitvoeren van een archeologisch onderzoek. Er kan vanuit worden gegaan dat bij de realisatie van het initiatief geen archeologische waarden verloren gaan.

Conclusie

Er is geen aanleiding te veronderstellen dat er bij de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied archeologische waarden worden aangetast.

4.11 Cultuurhistorie

Op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (2011) is de Oranjelaan aangeduid als historisch geografische lijn van redelijk hoge waarde. Verder zijn er geen cultuurhistorisch waardevolle objecten in of nabij het plangebied aangegeven.

Met de realisatie van de nieuwe woning wordt het bebouwingslint aan de Oranjelaan in zuidelijke richting uitgebreid, waarbij het bestaande straatprofiel in stand blijft.

Conclusie

Het initiatief heeft geen negatief effect op cultuurhistorische waarden.

5 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van de ontwikkeling aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

5.1 Financieel

5.1.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

5.1.2 Kostenverhaal

Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In voorliggend geval is het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

5.2 Maatschappelijk

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg gepleegd te worden met het Waterschap en met die diensten van de provincie en het Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke bij het plan in geding zijn.

Het concept-ontwerpbestemmingsplan 'Oranjelaan 11, Liempde' is besproken tijdens het periodiek overleg van de gemeente Boxtel met zowel het Waterschap de Dommel alsmede de Provincie Noord-Brabant. Hierbij is aangegeven dat beide vooroverleginstanties geen aanleiding hebben tot het maken van opmerkingen.

Na vooroverleg doorloopt het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening. De resultaten van deze procedures worden te zijner tijd in deze toelichting vermeld.

6 Bronnen

6.1 Boeken en rapporten

- Gemeente Boxtel (2002). *Bestemmingsplan Kom Liempde*
- Ministerie van VROM (2006). *Nota Ruimte*
- Provincie Noord-Brabant (2010). *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening*
- Provincie Noord-Brabant (2011). *Verordening Ruimte*

6.2 Websites

- Google Maps (2011). www.maps.google.com
- Bing Maps (2011). www.bing.com/maps
- Nationale risicokaart (2011). <http://nederland.risicokaart.nl>
- Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Noord-Brabant (2011).
<http://www.brabant.nl/kaarten/culturele-kaarten/cultuurhistorische-waardenkaart-2010.aspx>