

Bestemmingsplan

Eindhovenenseweg 10-12

te Boxtel

April 2017

meewerkend

boxtel



Bestemmingsplan Eindhovenseweg 10-12 te Boxtel

Gemeente Boxtel

| | |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Rapportnummer: | 211x07446_3 |
| Datum: | April 2018 |
| Contactpersoon opdrachtgever: | IMvest Vastgoed B.V. De heer W. Claassens |
| Projectteam BRO: | Pascal Hendriks/Toby van Baast/ Fabian Tijhof |
| Concept: | - |
| Voorontwerp: | - |
| Ontwerp: | Maart 2017 |
| Vaststelling: | 20 februari 2018 |
| Onherroepelijk: | - |
| Bron foto kaft: | BRO, Abstract 4 |
| Beknopte inhoud: | bestemmingsplan, woningbouwontwikkeling, Eindhovenseweg, Boxtel |

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

| | |
|-------------------------------------------------------|-----------|
| 1. INLEIDING | 3 |
| 1.1 Aanleiding | 3 |
| 1.2 Ligging en begrenzing plangebied | 4 |
| 1.3 Vigerend bestemmingsplan | 5 |
| 1.4 Leeswijzer | 6 |
| | |
| 2. BESTAANDE SITUATIE | 7 |
| | |
| 3. INKADERING BOUWPLAN | 8 |
| | |
| 4. BELEIDSKADER | 13 |
| 4.1 Rijksbeleid | 13 |
| 4.2 Provinciaal beleid | 15 |
| 4.3 Gemeentelijk beleid | 22 |
| 4.4 Ladder voor duurzame verstedelijking | 25 |
| | |
| 5. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN | 27 |
| 5.1 Inleiding | 27 |
| 5.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling | 27 |
| 5.3 Geluid | 28 |
| 5.4 Luchtkwaliteit | 30 |
| 5.5 Externe veiligheid | 31 |
| 5.6 Bodem | 34 |
| 5.7 Water | 40 |
| 5.8 Flora en fauna | 40 |
| 5.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden | 44 |
| 5.10 Verkeer en parkeren | 46 |
| 5.11 Bedrijven en milieuzonering | 49 |
| 5.12 Geurhinder | 50 |

| | |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 6. JURIDISCHE TOELICHTING | 51 |
| 6.1 Inleiding | 51 |
| 6.2 Systematiek van planregels | 51 |
| 6.2.1 Inleidende regels | 51 |
| 6.2.2 Bestemmingsregels | 52 |
| 6.2.3 Algemene regels | 53 |
| 6.2.4 Overgangs- en slotregels | 54 |
| 6.3 Beschrijving per bestemming | 54 |
| | |
| 7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID | 57 |
| | |
| 8. OVERLEG EN INSPRAAK | 58 |
| 8.1 Inspraak | 58 |
| 8.2 Overleg | 58 |
| 8.3 Vaststellingsprocedure | 58 |
| 8.4 Beroep | 59 |
| | |
| SEPARATE BIJLAGEN BIJ TOELICHTING | |
| Bijlage 1: Visie Park Stapelen | |
| Bijlage 2: Principebesluit college locatie Eindhovenseweg | |
| Bijlage 3: Waterparagraaf Agel Adviseurs | |
| Bijlage 4: Akoestisch onderzoek Eindhovenseweg | |
| Bijlage 5: Externe veiligheid | |
| Bijlage 6: Bodemonderzoeken | |
| Bijlage 7: Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek Archeodienst | |
| Bijlage 8: Quicksan Flora en Fauna | |
| Bijlage 9: Beeldkwaliteitplan en landschappelijk inrichtingsplan | |
| Bijlage 10: Memo verantwoording industriekwaliteit | |
| Bijlage 11: Brief omgevingsdienst Saneringsplan | |

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Eindhovenseweg, aan de zuidzijde van Boxtel ligt een voormalige bedrijfslocatie. Het complex staat geruime tijd leeg. De locatie grenst aan het Stadslandgoed Stapelen. Grote delen van het Stadslandgoed zijn in eigendom van de Paters Assumptionisten. In 2015 verblijven de Assumptionisten honderd jaar op deze plek. Dit honderdjarig bestaan is voor de paters aanleiding om na te denken over de toekomst van kasteel en park. De paters willen graag dat hun gedachtengoed voor de toekomst behouden blijft en dat kasteel en park een daarbij aansluitende bestemming krijgen. Hiervoor zijn eigenaren van aangrenzende gronden benaderd om mee te denken in de vorming van een Stadslandgoed voor het gebied globaal gelegen tussen Dommel, Parallelweg-Zuid, Prins Hendrikstraat, Grote Beemd, Brederodeweg en Eindhovenseweg. De locatie Eindhovenseweg 10-12 is daarvan onderdeel.

Om de ambities van het gebied te kunnen verwezenlijken is in 2014 de stuurgroep Stadslandgoed Stapelen in het leven geroepen en is een gebiedsvisie geschreven. De planlocatie is hierin benoemd als 'rand van het gebied'. De randen van het StadsLandgoed zijn nu gefragmenteerd en rafelig. Er is een onlogische overgang en een harde grens tussen het StadsLandgoed en de bebouwde rand. Door verbindingen te leggen met de omgeving en bestaande wandelroutes kunnen de randen verweven worden met de bestaande bebouwde rand en wordt het hele gebied verankerd in haar omgeving. De bebouwing in de randen krijgen daardoor een duidelijke functie in relatie tot het StadsLandgoed. Concreet voor het projectgebied Eindhovenseweg 10-12 is dat een woonbestemming.

Afwijken bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'

Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' is woningbouw op de locatie Eindhovenseweg niet mogelijk. Het perceel Eindhovenseweg 12 heeft de bestemming "Bedrijf". Aan de achterzijde van de woningen Eindhovenseweg 10 en tussen de woningen Eindhovenseweg 8 en 10 hebben de perceeldelen de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Woningbouw is niet direct toegestaan. Voor de herontwikkeling van de percelen is dan ook een wijziging van het vigerend bestemmingsplan nodig. Onderhavig bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van de locatie Eindhovenseweg 10-12 mogelijk.

Afbeelding 1: Luchtfoto bestaande situatie projectgebied



Image © 2014 Aerodata International Surveys© 2014 Tele Atlas© 2014 Google™



Image © 2014 Aerodata International Surveys© 2014 Tele Atlas© 2014 Google™

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt direct aan de Eindhovenseweg in Boxtel. Het plangebied wordt aan de noord(west) zijde begrensd door het perceel Eindhovenseweg 8. Aan de oost- en zuidzijde van het perceel vormt het StadsLandgoed de begrenzing van het plangebied.

Het plangebied betreft de percelen die kadastraal bekend zijn als gemeente Boxtel, sectie K, nummer 1439, 1743 en 2110.

Op de afbeelding op nevenstaande pagina is de globale ligging van het plangebied in groter verband weergegeven. Daarnaast is een gedetailleerde luchtfoto afgebeeld waarop de ligging van het plangebied in zijn nabije omgeving te zien is. De exacte begrenzing van het plangebied is ingetekend op de verbeelding van dit bestemmingsplan.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment is het bestemmingsplan “Buitengebied 2011” van de gemeente Boxtel het vigerende bestemmingsplan voor het onderhavige plangebied. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 10 april 2012 en onherroepelijk op 10 juli 2014. Daarnaast geldt het bestemmingsplan ‘Opheffen geluidzone bedrijventerrein Ladonk’, dat op 23 september 2014 is vastgesteld.

Het perceel Eindhovenseweg 12 hebben de bestemming ‘Bedrijf’ met de dubbelbestemmingen ‘Waarde-Archeologie-Categorie 3’ en ‘Waarde-Leefgebied soorten van kleinschalig cultuurlandschap’. Het perceel Eindhovenseweg 10 heeft de bestemming ‘Wonen’ met de dubbelbestemmingen ‘Waarde-Archeologie-Categorie 4’ en ‘Waarde-Leefgebied soorten van kleinschalig cultuurlandschap’. De percelen aan de west- en noordzijde van het perceel Eindhovenseweg 10 (tussen nr. 8 en 10) hebben de bestemming ‘Agrarisch met waarden-Natuur en landschap’ en de dubbelbestemmingen ‘Waarde-Archeologie-Categorie 4’ en ‘Waarde-Leefgebied soorten van kleinschalig cultuurlandschap’.

Met onderhavig bestemmingsplan zal de bestemming van het plangebied wijzigen naar ‘Wonen’.

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met (separate) bijlagen waarin relevante onderzoeksresultaten zijn opgenomen en de resultaten van het (voor)overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit acht hoofdstukken en enkele (separate) bijlagen. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat er sprake is van een logische volgorde in vraagstelling (wat, waarom, waar, hoe, etc.).

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'Bestaande situatie', dit gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en directe omgeving. In hoofdstuk 3 wordt de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt op een rij gezet.

Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de voorgestane ontwikkeling in lijn is met dit beleid. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals externe veiligheid, luchtkwaliteit en water wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom de ontwikkeling die voorliggend bestemmingplan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 6 wordt de juridische planopzet toegelicht. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Hoofdstuk 7 geeft inzicht in de economische uitvoerbaarheid van het plan. In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan zal verslag worden gedaan van inspraak en (voor)overleg.

2. BESTAANDE SITUATIE

De gemeente Boxtel is gelegen ten zuiden van 's-Hertogenbosch. De gemeente heeft een hoofdkern (Boxtel), twee nevenkernen (Liempde en Lennisheuvel) en een reeks gehuchten. Boxtel is de hoofdkern en kan worden gekarakteriseerd als een groot dorp, met wat stedelijke karaktertrekken. Verschillende lijnen bepalen de dominante noord-zuid-oriëntatie in de ruimtelijke structuur. Ten eerste is er van oudsher de Dommel aanwezig die globaal van zuid naar noord loopt. Later is de landweg 's-Hertogenbosch – Eindhoven ontwikkeld, daarna de spoorlijn en ten slotte de rijksweg A2.

Binnen de kern Boxtel is sprake van een zeer sterke geleiding van het 'stedelijk weefsel'; het betreft geen compact bebouwd gebied. Hierdoor is Boxtel te karakteriseren als een dorp opgebouwd uit fragmenten, geled door groene parkachtige tussenruimten, waarbij de Dommel een voorname rol speelt.

Het plangebied ligt aan de Eindhovenseweg. Deze weg is de zuidelijke entree van Boxtel en is, zoals de straatnaam het al zegt, van oudsher de verbinding tussen Boxtel en Eindhoven. De Eindhovenseweg staat in de huidige situatie in verbinding met de Keulsebaan. Deze weg verbindt de Eindhovenseweg met onder andere de op- en afrit van de A2. Nog steeds is de weg een belangrijke ontsluitingsroute voor de zuidzijde en het centrum van Boxtel.

De planlocatie ligt aan de kernrand van Boxtel, even ten noorden van de Dommel. De planlocatie is gesitueerd op een donk, rivierduin of zandopduiking (landschapselement) in het beekdal van de Dommel. Op de locatie zijn er steilrandjes te zien van ca. 60 cm hoogteverschil. Op het perceel Eindhovenseweg 12 staat bedrijfsbebouwing uit verschillende tijdperiodes. De oudste delen van het complex zijn gebouwd tussen 1875 en 1900 ten behoeve van een stoomwasserij. Het gebouw Eindhovenseweg 10 is tussen 1850 en 1875 gebouwd als café. Tussen 1953 en 1963 wordt een schuur gebouwd tussen de nr.'s Eindhovenseweg 10 en 12. Tussen 1972 en 1984 wordt het complex Eindhovenseweg 12 aan de achterzijde uitgebreid.

3. INKADERING BOUWPLAN

Visie StadsLandgoed Stapelen¹

In de Visie Stadslandgoed Stapelen wordt een totaalvisie gepresenteerd op het gebied tussen Eindhovenseweg, Grote Beemd, Prins Hendrikstraat, Parallelweg Zuid en De Dommel. De visie is een leidraad en toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied en inrichting van de verschillende onderdelen van StadsLandgoed Stapelen.

De locatie Eindhovenseweg 10-12 is in de Visie StadsLandgoed als concrete ontwikkelingslocatie benoemd. De ambitie voor de locatie is onder meer:

- Entree van het StadsLandgoed;
- Een natuurlijk balkon (venster) naar het landschap, een belvedere, in combinatie met de overige bestaande bebouwing aan de Eindhovenseweg;
- De locatie vormt een verbinding van woonwijk Boxtel-Oost via StadsLandgoed Stapelen naar Kasteel Stapelen voor wandelaars via een laarzenpad;
- Bestaande monumentale panden integreren in de nieuwbouwplannen;
- Nieuwbouwplannen dienen de locatie te bevestigen in de landschappelijke verschijningsvorm (hoger gelegen donk in een lager gelegen beekdal);
- Te ontwikkelen bebouwing als één geheel behandelen, één totaalgebied;
- Ontwikkelen van een gemeenschappelijk binnengebied (openbaar) waar de bezoeker doorheen kan lopen;
- Aan de buitenranden van het plangebied een natuurlijke overgang maken naar de natuur, extensief gebruik.

Het bouwplan is een uitwerking van de in de visie opgenomen ambities voor de locatie.

Principebesluit bouwprogramma locatie Eindhovenseweg 10-12

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 21 december 2012 besloten om in principe medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van de locatie Eindhovenseweg 10-12. De basis voor de medewerking ligt in het collegebesluit van 27 maart 2007, gebaseerd op een door H+N+S architecten opgestelde landschappelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de bouwmogelijkheden op de percelen Eindhovenseweg 10 en 12. In deze studie zijn in nauw overleg met de gemeente Boxtel drie modellen opgesteld voor de mogelijke herontwikkeling van de locatie. Model 2 is als voorkeursmodel verder uitgewerkt in concrete en toetsbare randvoorwaarden. Hierop heeft het bedrijf Urban Jazz een concreet ontwerp gemaakt voor het gebied.

¹ Visie StadsLandgoed Stapelen, december 2014, opdrachtgever Assumptie-stichting

Afwijking collegebesluit

In het collegebesluit van 27 maart 2007 is opgenomen dat een strook van 50 meter moet worden aangehouden voor de Dommeloever. In eerdere besprekingen tussen gemeente, waterschap en de initiatiefnemer is gesproken over deze strook van 50 meter, die vrij gehouden zou moeten worden vanuit de aanwijzing als ecologische verbindingszone. Inmiddels is het project 'De Dommel door Boxtel' genoeg afgerond. In het project is gekozen voor een 'Step Stone Principe' voor de inrichting van de ecologische verbindingszone door Boxtel. Dat betekent, dat de bebouwingsvrije zone van 50 meter kan worden teruggebracht naar 35 meter vanaf de Waterlijn, mits deze volledig ecologisch wordt ingericht in combinatie met recreatief medegebruik. In overleg met gemeente Boxtel en het bestuur van stichting Dommelbimd is overeengekomen om deze afstand definitief vast te leggen op 35 meter vanaf de Waterlijn. De verbeelding behorende bij onderhavig bestemmingsplan is aangepast dat de bestemming Natuur langs de Dommel in overeenstemming is met de afspraken tussen ontwikkelaar en stichting Dommelbimd. Een deel van deze 35 meterzone heeft op basis van het bestemmingsplan Buitengebied 2011 de bestemming "Water met de functieaanduiding milieuzone- ecologische verbindingen" (vallend buiten plangebied van onderhavig bestemmingsplan). Met het verschuiven van de bestemmingsgrens in het plangebied én nadere afspraken over inrichting van de gronden grenzend aan de Dommel, maar buiten eigendom van de ontwikkelaar, kan stichting Dommelbimd een natuurverbindingszone van 35 meter realiseren.

Uitwerking initiatief

Op basis van het collegebesluit en de visie op StadsLandgoed Stapelen is de locatie Eindhovenseweg 10-12 verder uitgewerkt.

Het voormalige kantoor Eindhovenseweg 12 (met ketelhuis) is een gemeentelijk monument en blijft behouden. De cultuurhistorische bebouwing wordt versterkt door het realiseren van een monument/kunstwerk op de plek van de voormalige schoorsteen bij het ketelhuis. De panden Eindhovenseweg 10 en schuur achter deze woningen blijven in de nieuwe situatie behouden en geïntegreerd in de nieuwe bebouwingsopzet voor het gebied. In het gebouw worden twee appartementen gesitueerd. Alle overige bebouwing op het terrein wordt gesloopt. De nieuwe ontsluiting van het gebied vindt plaats door middel van een ontsluitingsweg tussen de panden Eindhovenseweg 10 en 12. Het pand Eindhovenseweg 12 blijft zijn eigen ontsluiting op de straat behouden. De ruimte voor en naast het pand wordt deels ingericht als parkeerruimte.

Tussen het pand Eindhovenseweg 8 en 10 worden twee vrijstaande woningen gerealiseerd. De woningen worden globaal in de lijn van de woningen Eindhovenseweg 8 en 10 gerealiseerd en worden ontsloten op het achtergebied.

Aan de achterzijde van de panden Eindhovenseweg 10-12 vindt de grootste verandering plaats. Daar worden 18 woningen gerealiseerd rondom een pleinruimte. De voorzijde van de woningen richten zich met de voorzijde op de pleinruimte. De achterzijde grenst aan de onbebouwde ruimte van het StadsLandgoed. De achterzijde van de percelen gelegen tussen Eindhovenseweg 8 en 12 grenzen aan de pleinruimte of de kavels van de nieuwe woningen.

De pleinruimte is aan de achterzijde van de percelen tussen Eindhovenseweg 8 t/m 12 breed van opzet en versmalt richting de Dommel (zuidwestzijde). Daar vormt de ruimte een venster en balkon richting de Dommel. De balkonfunctie van het gebied wordt benadrukt door de hogere ligging van het gebied. De nieuwe woonlocatie profileert zich nadrukkelijk ten opzichte van het lager gelegen beekdal-landschap. Door de hogere ligging zijn de buitenranden van de woonfunctie duidelijk gemarkeerd. Daarmee kan de omgeving van het plangebied worden ingericht ten behoeve van de natuur (extensief gebruik). De buitenranden worden zo bestemd dat er geen gebouwen, ook geen vergunningvrije bouwwerken gerealiseerd kunnen worden. Het doel hiervan is om samenhang tussen woongebied en het naastgelegen gebied te creëren. De pleinruimte wordt vormgegeven als een gemeenschappelijk binnengebied (openbaar) waar de bezoeker doorheen kan lopen. Er is daarnaast ruimte voor groen en parkeren.

Inpassing plangebied binnen Park Stapelen

Het Park Stapelen kent een eigen structuur van wegen en dommelarmen. Deze is van grote betekenis door de historische defensiefunctie, verkeersfuncties en de sierwaarde, die het steeds heeft verleend aan de omgeving van het kasteel. Het vormt ook het ruimtelijke basispatroon, waaraan het bospark zijn vormgeving ontleent.

Door de gaafheid en oorspronkelijkheid van het lanenstelsel, die in een directe samenhang het Kasteel omgeeft, kan hieraan een hoge cultuurhistorische waarde worden toegekend. Aan de overige lanen, die vooral een sierfunctie hebben, kan een positieve cultuurhistorische waarde worden toegekend.

Aan de beplanting van het hele park, die op een eenvoudige wijze de kenmerken vertoont van de Late Landschapstijl, wordt een positieve cultuurhistorische waarde toegekend.

Park Stapelen als park met bomen en lanen in de huidige situatie is nog gaaf aanwezig. Het park is in de loop der tijd 'ingeklemd' door de bebouwingsrand van Boxtel. Waar het park vroeger een natuurlijke (ver)binding had met de kern, zijn het nu 2 werelden. De rand is een harde grens en is niet een logische overgang en verbinding met het park.



Het plangebied kenmerkt zich door de situering aan de zuid-entree van de bebouwde kom van Boxtel en het beekdal van de Dommel. Dit beekdal en daarmee ook Hobbendonk maakt langs de zuidrand van de kern van Boxtel onderdeel uit van StadsLandgoed Stapelen, waar wandelroutes en kunstuitingen cultuurhistorische en landschappelijke elementen verbinden.



De begrenzing van het plangebied volgt de contouren van een rivierdonk (verhoging in het landschap). Mede door deze hogere ligging ten opzichte van het beekdal, fungeert het als een markant punt. Het plangebied profileert zich naar deze bijzondere omgeving met een mix van wonen, recreëren en landschappelijke inrichting.

Naast de erfafscheidingen die beeldbepalend zijn voor de uitstraling van de randen van Hobbendonk zal ook de nieuwe bebouwing zichtbaar zijn vanuit de directe omgeving. Ondanks dat de woningen aan de binnenplaats staan en een voor grondgebonden woningen normale massa hebben van twee bouwlagen met kap. Om deze bebouwing zo min mogelijk impact te laten hebben op de beleving van het Dommeldal worden de dakvlakken aan de kant van het landschap verder doorgetrokken. Door de lagere goothoogte kan de overgang tussen de gevel en het dak en het verschil daarin van materiaal en kleur aan het zicht onttrokken worden. Dit levert een rustiger beeld op, vanuit de omgeving gezien. Dit past bovendien in het agrarische landschap dat Boxtel omringd, waarin de grote dakvlakken van (oude) schuren tussen het groen altijd al het beeld bepaald hebben.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte² staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

² Vastgesteld op 13 maart 2012.

Uit bovenstaande drie doelen zijn de nationale belangen naar voren gekomen. Voor de regio Brabant zijn de volgende opgaven van nationaal belang:

- het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland;
- versterking van de primaire waterkeringen;
- deelprogramma's Veiligheid, Zoetwater en Nieuwbouw en herstructurering van het Deltaprogramma;
- EHS inclusief Natura 2000-gebieden;
- buisleidingennetwerk ruimtelijk mogelijk maken;
- onderzoek naar goederenvervoer over het spoor;
- hoofdenergienetwerk (380 KV) over de grens;
- voorkeursgebieden grootschalige windenergie Westelijk Noord-Brabant.

Doorwerking plangebied

De percelen Eindhovenseweg 10-12 liggen op een locatie binnen de kern Boxtel, zonder nationaal belang. Het rijksbeleid vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2011)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit (eerste tranche) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijkswaagewegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarbij nationale belangen gemeoid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op het bestemmingsplan.

Ladder voor duurzame ontwikkeling

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de “ladder duurzame verstedelijking”). De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten³. De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed ontsloten moeten zijn.

Doorwerking rijksbeleid voor plangebied

De ontwikkeling is in overeenstemming met de eerste trede van de ladder van duurzame verstedelijking. Het plangebied maakt onderdeel uit van de aanduiding ‘integratie stad-land’⁴. De huidige bebouwing op het perceel Eindhoveneweg 12 maakt plaats voor nieuwe bebouwing. Hier is sprake van transformatie van bestaand stedelijk gebied. Het woningtype en aantal is in overeenstemming met het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Het gemeentelijke woningprogramma is afgestemd op de regionale woningbehoefte (SRE). Daarin wordt geconstateerd dat er sprake is van een bevolkingstoename binnen de regio Eindhoven. Op 1 januari 2011 woonden in de regio Eindhoven bijna 739.000 mensen. Rond 2030 zullen dat er ongeveer 751.500 zijn. Een tweede demografische factor die bijdraagt aan de toenemende woningbehoefte is de vergrijzing. Het aantal 75- plussers zal stijgen van 53.000 op dit moment naar ongeveer 100.000 in 2040. Tot slot is er een toename van een- en tweepersoonshuishoudens. De gemiddelde huishoudensgrootte in de regio is van 2001 – 2011 gedaald van 2,4 naar 2,28 personen per huishouden. Er is derhalve sprake van een blijvende regionale behoefte naar nieuwe woningen.

Het plangebied wordt daarnaast direct ontsloten op de Eindhoveneweg. Deze weg is een belangrijke doorgaande weg in Boxtel. Gezien het voorgaande vormt de ladder voor duurzame ontwikkeling geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

De Structuurvisie ruimtelijke ordening is op 1 oktober 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 januari 2011 in werking getreden. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op

³ Bron: Nota van Toelichting bij het besluit, p. 49-51 (Staatsblad 2012, 388).

⁴ Provincie Noord-brabant, Besluit 61/14B. Wijziging Verordening Ruimte2014, kaartaanpassingen 2, 31 oktober 2014.

de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

De provincie streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur- en landschapsontwikkeling, een robuust verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. De visie is gericht op een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Er is aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen en voor een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Daarnaast is er aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter) nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

Een en ander is vertaald in de volgende 13 provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Ruimte voor duurzame energie;
7. Concentratie van verstedelijking;
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. Groene geleidingszones tussen steden;
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. Economische kennisclusters;
12. (inter)nationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Voor de ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, spelen verschillende belangen een rol. Voor de planlocatie speelt een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem een rol.

Robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem

De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. Behoud en ontwikkeling van natuurwaarden in én buiten natuurgebieden is hier belangrijk. De gebieden in de groenblauwe structuur zijn ook belangrijk vanuit economisch en sociaal-cultureel opzicht. De provincie wil de samenhang daartussen verbeteren en de mogelijkheden voor gebruik en beleving van deze gebieden verbeteren.

Gebiedsontwikkeling

De planlocatie is onderdeel van een gebied met de definitie provinciale gebiedsontwikkeling. Een provinciale gebiedsontwikkeling heeft provinciale betekenis en uitstraling. De gebiedsontwikkeling is gebiedsgericht en draagt bij aan de realisatie van meerdere provinciale belangen. Het plangebied is onderdeel van het gebied 'Groene Woud'.

De provincie vindt de ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit in deze gebieden belangrijk en zorgt in het proces voor de borging van dit belang, door onder andere:

- In de opgave ruimtelijke kwaliteit (h)erkennen: De provincie geeft in het proces aan hoe met ruimtelijke kwaliteit wordt omgegaan: de provincie streeft naar een open en toegankelijk planproces waarin ruimtelijke kwaliteit in een vroeg stadium wordt geïntroduceerd en tot aan de realisatiefase onderdeel van het proces uitmaakt. De provincie formuleert de regionale ontwerp-opgave voor de gebiedsontwikkeling en neemt in het programma van eisen een kwalitatieve eisenpakket op;
- Als opdrachtgever verantwoordelijk te zijn voor ruimtelijke kwaliteit: De provincie neemt de verantwoordelijkheid om het belang van ruimtelijke kwaliteit te promoten;

Zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit

Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. In de verordening is als hoofdregel opgenomen dat ontwikkelruimte bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Essentieel daarbij is dat de basis van Noord-Brabant op orde blijft: er wordt verantwoord omgegaan met bodem, water, natuur en cultuurhistorische waarden. De zorgplicht voort de ruimtelijke kwaliteit omvat dat:

- Er zorgvuldig wordt omgegaan met het ruimtegebruik;
- Er rekening wordt gehouden met de omgeving;
- De ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Dit principe is van toepassing op zowel het stedelijk als het landelijk gebied en wordt uitgewerkt in de Verordening ruimte.

Landschappen van Allure

De provincie investeert de komende jaren extra in het verhogen van de allure van dit mooie landschap. Mooie en sterke landschappen zijn van grote waarde voor een aantrekkelijke provincie. Het Groene Woud en de provincie investeren de komende jaren in:

- Verbinden van steden met Het Groene Woud;
- Verbinden en vergroten van beekdalen en grote natuurgebieden;
- Verbinden van het landschap met economische activiteiten;
- De samenwerking versterken tussen overheid, bewoners en ondernemers;
- Stimuleren van toerisme in het gebied

Doorwerking plangebied

Het plangebied is onderdeel van het StadsLandgoed Stapelen. Om dit gebied de komende jaren te ontwikkelen wordt gebruik gemaakt van de regeling in het kader van 'Landschappen van Allure'. Om sturing te geven aan de ontwikkeling is een 'Visie Stadslandgoed Stapelen' opgesteld. In deze visie is onderhavige planlocatie als herontwikkelingslocatie gespecificeerd en randvoorwaarden voor de her-

ontwikkeling opgenomen. Daarmee is de gewenste ontwikkeling op de planlocatie in lijn met uitgangspunten van de provinciale structuurvisie.

Verordening Ruimte

De Verordening ruimte is op 7 februari 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en op 19 maart 2014 in werking getreden. In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

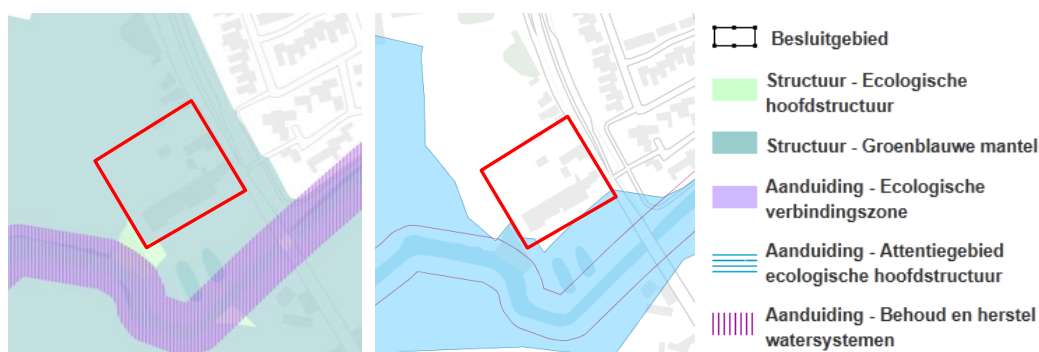
De provincie heeft onlangs een ontwerp actualisatieplan 'Wijziging Verordening ruimte 2014, actualisering regels 2017' in procedure gebracht. Na vaststelling van dat plan geldt dat voor de vigerende regels altijd de Verordening ruimte 2014 (geconsolideerde versie per 01-01-2017) en 'Wijziging Verordening ruimte 2014, actualisering regels 2017' moet worden geraadpleegd.

De Verordening bevat regels voor:

- Bevordering van ruimtelijke kwaliteit;
- Stedelijke ontwikkeling;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Water;
- Groenblauwe mantel;
- Aardkunde en cultuurhistorie;
- Agrarisch gebied;
- Intensieve veehouderij;
- Glastuinbouw;
- Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied;
- Regionaal ruimtelijk overleg;
- Bevoegdheden van Gedeputeerde Staten.

Doorwerking plangebied

De digitale versie van de Verordening Ruimte (d.d. 18-03-2014) geeft aan dat de gronden onderdeel van de planlocatie Eindhovenseweg 10-12 behoren tot de 'structuur- Groenblauwe mantel'. In de vergadering van 31 oktober 2014 heeft de provincie een positief besluit genomen om onderhavige planlocatie te wijzigen naar de aanduiding 'Integratie Stad-Land'.



De Verordening Ruimte laat een stedelijke ontwikkeling ter plaatse van de aanduiding 'integratie stad-land' toe mits:

- a) Deze in samenhang en evenredigheid geschiedt met een groene en blauwe landschapsontwikkeling binnen de aanduiding 'integratie stad-land' of de naaste omgeving;
- b) De ontwikkeling geen uitbreiding van een middelzwaar- en/of zwaar bedrijventerrein betekend.

Daarbij moet de stedelijke ontwikkeling aansluiten bij het bestaande stedelijke gebied en wordt bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en de naaste omgeving. De stedelijke ontwikkeling moet in omvang en ruimtelijke kwaliteit evenredig zijn met de beoogde groene en blauwe landschapsontwikkeling.

De ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, betreft deels de herontwikkeling van bestaande percelen. Om het bouwplan te optimaliseren is het plangebied in noordwestelijke richting uitgebreid om de onbebouwde ruimte tussen de panden Eindhovenseweg 8 en 10 op te vullen. Dit ruimtebeslag vindt plaats richting de bestaande bebouwde kom van Boxtel. Daarmee kan tot een zorgvuldige inpassing van het bouwplan te komen.

Met het gewenste bouwplan (bouw van 20 grondgebonden woningen, omzetten van schuur Eindhovenseweg 10 naar woning en enkele appartementen in het bestaande pand Eindhovenseweg 12 wordt de balkonfunctie van het Stadslandgoed aan de Eindhovenseweg verder versterkt. Het bouwplan houdt rekening met het parkachtige karakter van het gebied. Het plan werkt als een schakel tussen het Stadslandgoed en de bebouwing aan de Eindhovenseweg. Door sloop en herontwikkeling wordt het mogelijk om een bedrijfsmatige functie aan de rand van het Stadslandgoed te herstructureren naar wonen. Het woonkarakter van het lint Eindhovenseweg kan daarmee verder worden uitgebouwd. Bij de herontwikkeling wordt cultuurhistorisch waardevolle bebouwing behouden en krijgt het een nieuwe functie.

De visie voor het totale StadsLandgoed Stapelen is het behoud van een landgoed waarin een goede balans behouden blijft tussen rood (bebouwing en integratie van het monument), groen (behoud parklandschap en natuurontwikkeling) en blauw (zone langs de Dommel). Op grond van provinciaal en gemeentelijk beleid is vanwege het bouwplan aan de Eindhovenseweg een investering nodig ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap.

Op grond van provinciaal en gemeentelijk beleid is vanwege het bouwplan een investering nodig ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap. De vereiste investeringen kunnen niet (volledig) binnen het eigen terrein worden uitgevoerd.

Aan de Prins Hendrikstraat en de Eindhovenseweg worden aan de randen van het StadsLandgoed rode functies toegevoegd. Dat zijn locaties waarop binnen de vigerende bestemmingsplannen reeds bouwmogelijkheden aanwezig zijn. De medewerking aan deze bouwplannen kan worden gemotiveerd op grond van volgende overwegingen:

- De ontwikkelingen zijn ruimtelijk ingepast in de gebiedsvisie voor het totale StadsLandgoed Stapelen;
- Er is balans tussen rode, groene en blauwe functies in hun ruimtelijke samenhang;
- Alle bewoners van Boxtel kunnen investeren in behoud van het park;
- De initiatiefnemer van het bouwplan aan de Eindhovenseweg investeert in kunst, openbaar gebied en de ecologische verbindingszone ter hoogte van het plan;
- Initiatiefnemers voor de bouwplannen zullen de vereiste afdracht of inspanning doen vanwege 'Kwaliteitsverbetering landschap'.

Met deze maatregelen wordt de kwaliteit en duurzaamheid van het StadsLandgoed Stapelen gegarandeerd.

De ontwikkeling en het borgen van de groene en blauwe landschapsontwikkeling is op de volgende wijzen geborgd:

In de 'Visie StadsLandgoed Stapelen' is de samenhang en evenredigheid van de rode ontwikkelingen en de groene en blauwe landschapsontwikkelingen in het hele gebied Integratie StadLand, waar de Eindhovenseweg 10-12 deel van uitmaakt, in beeld gebracht. De borging en daadwerkelijk uitvoering van de groene en blauwe landschapsontwikkelingen is op diverse niveaus geregeld. Dit is mede ingegeven vanuit de bestaande borging in de geldende bestemmingsplannen in combinatie met veel verschillende grondeigenaren. Hierna volgt een overzicht van deze borgingsniveaus:

1. Verklaring grondeigenaren 12 december 2014 en vaststelling visie en uitvoeringsparagraaf gemeenteraad 8 september 2015
2. Kloppend Hart
3. Vigerende bestemmingsplannen
4. Anterieure overeenkomst Eindhovenseweg 10-12

Ad 1

Voor de borging van de groene en blauwe landschapsontwikkelingen is door alle publiek/private eigenaren binnen het stadslandgoed op 12 december 2014 de volgende verklaring ondertekend:

1. StadsLandgoed Stapelen is een groene long, dicht bij het centrum van Boxtel, voor veel bewoners en gebruikers van grote waarde.
2. Vergroting van de toegankelijkheid en versterking van de kwaliteiten en de gebruikswaarden van het StadsLandgoed Stapelen hebben prioriteit.
3. De bestaande kwaliteiten op het gebied van natuur, landschap en cultuurhistorie dienen daarbij zo veel mogelijk te worden versterkt.
4. De Visie StadsLandgoed Stapelen is het gezamenlijk kwaliteitsdocument om de bestaande kwaliteiten en waarden van het StadsLandgoed te bevestigen en bewaken en ook om randvoorwaarden aan te reiken voor ontwikkeling.
5. De grondeigenaren verklaren dat zij zich zullen inspannen om de visie als kader stellend kwaliteitsdocument te hanteren bij gebruik, ontwikkelingen, beheer en onderhoud op hun grondeigendom en bij eigendom overstijgende belangen.
6. De beoogde ontwikkeling van StadsLandgoed Stapelen is een structurele opgave, waarvoor blijvende samenwerking tussen grondeigenaren noodzakelijk is.

7. De grondeigenaren verklaren dat zij bereid zijn tot passende verdere samenwerking en desgewenst deel te nemen in de nieuw op te richten Beheerstichting StadsLandgoed Stapelen op basis van de condities zoals verwoord in de Visie en uitvoeringsparagraaf voor StadsLandgoed Stapelen.
8. Wanneer de gemeenteraad van Boxtel de visie als structuurvisie heeft vastgesteld, treden de grondeigenaren in overleg over het oprichten van de Beheerstichting StadsLandgoed Stapelen.
9. De grondeigenaren verklaren dat zij zich zullen inspannen om de visie met het kunst – en landschapsprofiel als kwaliteitsdocument te hanteren bij de invulling van kunst.

Deze verklaring is afgelegd door de volgende eigenaren:

- I. Park Stapelen / Assumptiestichting
- II. Over de Dommel / gemeente Boxtel
- III. Dommelbimd / Brabants Landschap
- IV. Woonstichting Sint Joseph
- V. Waterschap De Dommel
- VI. Technasium / Jacob Roelandslyceum
- VII. School voor creatieve industrie, SintLucas
- VIII. Ontwikkeling Eindhovenseweg 8A-10-12
- IX. Ontwikkeling Prins Hendrikstraat 43-45
- X. Historische as / gemeente Boxtel
- XI. Gemeentegrond Burgakker / gemeente Boxtel

Verder heeft de gemeenteraad op 8 september 2015 de Visie StadsLandgoed Stapelen vastgesteld inclusief uitvoeringsparagraaf. De uitvoeringsparagraaf geeft een antwoord op de vraag hoe en met welke inzet van middelen en instrumenten de Visie StadsLandgoed Stapelen wordt gerealiseerd. Voor de exacte maatregelen per deelgebied en de bijbehorende investeringen wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van de uitvoeringsparagraaf.

Ad 2

Voor het stimuleren/borgen van de groene en blauwe landschapselementen is door de provincie Noord-Brabant een subsidie toegekend aan het project "Stadslandgoed Stapelen" als onderdeel van Landschappen van Allure. Landschappen van Allure is een investeringsprogramma voor natuur- en landschapsprojecten in Het Groene Woud, De Maashorst en De Brabantse Wal, waarbij de provincie in het totaal • 56 miljoen in 8 projecten in deze 3 Brabantse landschappen investeert. Vanuit de regio's komt daarnaast zelf nog eens bijna • 75 miljoen om de plannen te realiseren. Het project "Stadslandgoed Stapelen" omvat een project van ca 10 miljoen.

Binnen dit project wordt het park opnieuw ingericht als kunspark. Door het creëren van een stadslandgoed, verbindingen te leggen tussen bestaande wandelroutes en het inbrengen van culturele elementen maken mensen kennis met deze verborgen cultuurhistorische parel aan de Dommel. Er is een planning en budgetteringsschema gemaakt en het geheel is verdeeld in clusters. Vanuit de penvoerder wordt de stand van zaken van deze projecten teruggekoppeld naar

de provincie in tussenrapportages. Van het gehele Park Stapelen is een inventarisatie van de totale boomopstand gemaakt inclusief onderhoudsplan en gezondheid/conditie van de bomen. Tevens is de waterhuishouding en bodemstructuur onderzocht t.b.v. het toekomstige onderhoud van het park.

Ad 3

Stadslandgoed Stapelen is gedeeltelijk gelegen binnen het bestemmingsplan "Centrum" en het bestemmingsplan Buitengebied 2011. De gronden binnen bestemmingsplan "Centrum" zijn grotendeels bestemd als Natuur. De gronden binnen bestemmingsplan buitengebied 2011 zijn grotendeels bestemd als 'agrarisch met waarden – natuur en landschap'. De voorgenomen groene en blauwe landschapontwikkelingen passen binnen de geldende bestemmingen en worden na realisatie direct beschermd het aanlegvergunningstelsel binnen de geldende bestemmingsplannen. Kortom, de groene en blauwe landschapontwikkelingen uit de Visie StadsLandgoed Stapelen zijn geborgd op basis van de geldende bestemmingsplannen binnen stadslandgoed Stapelen. In de eerstvolgende integrale herziening van het geldende bestemmingsplan worden deze gronden bestemd als Natuur.

Ad 4

Ten behoeve van onderhavig initiatief heeft de gemeente met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten waarin naast het verhalen van de kosten voor de grondexploitatie ook afspraken over de uitvoering van de Visie Stadslandgoed Stapelen zijn vastgelegd.

Dit betreft zowel investeringen binnen het plangebied zoals de inrichting van een brede ecologische verbindingzone langs De Dommel en de uitvoering van een kunstproject (kunstzinnig herstel schoorsteen bij monumentaal gebouw), alsook investeringen buiten het plangebied (gronden Dommelbimd), zoals aanleg verbinding/entree naar het stadslandgoed inclusief bijbehorende voorzieningen (brug). Door deze overeenkomst voor dit deelgebied binnen Stadslandgoed Stapelen de groene en blauwe landschapontwikkelingen geborgd.

Conclusie

Het initiatief is passend binnen de provinciale beleidskaders.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Verfrissend Boxtel

In juli 2011 heeft de gemeenteraad van Boxtel de Structuurvisie Verfrissend Boxtel voor het gemeentelijk grondgebied vastgesteld. Hierin wordt een integrale visie gegeven op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. De visie bestaat ten eerste uit een Atlas, hierin wordt een inventarisatie van het huidige beleid gemaakt en een beschrijving van het huidige Boxtel gegeven. Vervolgens is een analyse gemaakt op vier integrale thema's: wonen en leven, beleven, ondernemen en verbinden. Daarop volgend zijn een agenda, welke de belangrijkste vraagstukken bevat, en een bedrijfsplan gemaakt. De vier thema's vormen de rode draad van de visie. In het thema 'wonen en leven' wordt een voorwaar-

denkaart voor aangenaam leven geschetst, in het thema 'beleven' wordt een troevenkaart van Boxtel gegeven, in het thema 'ondernemen' wordt een kanskaart voor vitaliteit geschetst en in het thema 'verbinden' wordt een vervlechtingkaart van duurzame relaties gegeven.

In de structuurvisie wordt de nadruk gelegd op de ligging van Boxtel en de omliggende dorpen in het Nationale Landschap Het Groene Woud. Beide entiteiten zijn onmiskenbaar aan elkaar gekoppeld, het wonen en werken kunnen daar direct van profiteren. Ondanks de wenselijke verschillen tussen de bebouwde kommen en het buitengebied, wordt juist ook gezocht naar overeenkomsten. Hierbij wil de gemeente Boxtel de omgeving niet grondig in aanzien veranderen, maar de bestaande sterke punten van de gemeente worden beter benut. Hiertoe worden in de structuurvisie onder andere een aantal concentratiegebieden aangegeven waar de voor de visie belangrijke projecten worden geplaatst.

De woonomgeving in Boxtel is gevarieerd. De opgave voor het woningaanbod is te komen tot meer differentiatie en variatie. Onder andere via het organiseren van goed verspreide zorgvoorzieningen. De woningvraag in Boxtel leidt niet tot grootschalige uitbreidingen, maar eerder tot 'afronden' (met kleinschalige uitbreidingen) en 'inbreiden' en herstructureren. De leefomgeving kan nog beter worden uitgenut, onder andere door de openbare ruimte direct in te richten op het wonen.

Het gebied van Kasteel Stapelen (het Stadslandgoed) is in de structuurvisie als een 'Parel voor Boxtel' benoemd. Het kasteel ligt verscholen in een mooi prachtig gebied en is het eindpunt van de culturele as. Het kasteel is niet toegankelijk voor publiek. Deze waardevolle plek doet niet mee in de beleving van de bezoeker. Er loopt vanuit het centrum naar de Kampina een fietsroute. Het zuidelijke fiets- en wandelpad loopt evenwijdig met kasteel Stapelen (de Prins Hendrikstraat), maar geeft geen directe zichtrelatie of herkenning met het gebied door de dichte bebouwing. De structuurvisie steekt in op het verbinden van de 'parel' Stapelen met een verbinding tussen centrum en Groene Woud.

Programmatistische uitwerking

De structuurvisie is programmatisch uitgewerkt op de thema's 'wonen en leven' (via een uitgewerkt woningbouwprogramma) en 'beleven' (via investeringsprogramma's op het vlak van 'groen en water' en 'toerisme en recreatie'). In de structuurvisie is opgenomen dat er voor de periode tot 2020 nog ruimte is voor 350 woningen. In 2014 wordt de ontwikkeling van een cultuurhistorische as (Stapelenkerk) verder uitgewerkt.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is onderdeel van Stadslandgoed Stapelen, ligt aan de oostzijde van het plangebied en kan een invulling geven aan de in de structuurvisie benoemde wens om het kasteelpark zichtbaar te maken voor de inwoners van Boxtel. Met het initiatief wordt aan de oostzijde, direct grenzend aan een belangrijke fiets- en wandelroute van centrum naar Kampina/Groene Woud, een nieuwe entree en balkon gecreëerd die het Stadslandgoed op een logische manier verbindt met de Eindhovenseweg. Binnen de woningbouwplanning van Boxtel is in principe ruimte om bestaande bebouwing te herstructureren en nieuwe woningen binnen het bestaande stedelijke gebied toe te voegen. Daarmee is er dus sprake van inbreiding/transformatie en is de ontwikkeling in lijn met het beleid uit het Structuurvisie Verfrissend Boxtel.

Boxtel 2020, duurzaam en dynamisch centrum in het Groene Woud

In deze nieuwe strategische visie (29 juni 2009) is aangegeven in welke richting Boxtel zich in de periode 2010-2020 verder wil ontwikkelen. Aan deze visie is een intensief proces van praten met en luisteren naar inwoners en organisaties uit Boxtel voorafgegaan. De rode draden die hier uit zijn voortgekomen, zijn in deze visie verwerkt.

De strategische visie is verwoord in zes ambities. De zes ambities zijn ook niet echt verrassend, schrijft de gemeente in het document, omdat ze al een aantal jaren geleden in gang gezet zijn. Dat is ook begrijpelijk: de gemeente Boxtel ontwikkelt zich verder en "begint niet opnieuw". De ambities zijn ondersteund in de vele gesprekken die hebben plaatsgevonden en ze moeten worden voortgezet, zo mogelijk nog met meer kracht dan tot nu toe.

De zes ambities zijn:

1. Boxtel blijft voorop met duurzaamheid;
2. Boxtel ontwikkelt toerisme en recreatie tot een volwaardige bedrijfstak;
3. Boxtel versterkt zijn positie als werkgelegenheidsgemeente;
4. Boxtel werkt aan een sterk centrum;
5. Boxtel is ook in 2020 een prima woongemeente;
6. Boxtel heeft een modern bestuur.

Deze ambities zijn toegelicht in de zes hoofdstukken. Voor dit bestemmingsplan zijn ambities vier en vijf van belang. In de navolgende alinea wordt deze ambitie nader toegelicht.

Boxtel, een prima woongemeente

Binnen de gemeente Boxtel is er recent een leefbaarheidsonderzoek gehouden. De resultaten daarvan laten zien dat 73% van de inwoners het wonen en leven in Boxtel goed tot uitstekend vindt. Dit is een stijging van 4% ten opzichte van een soortgelijke peiling 5 jaar geleden. Ook in de gesprekken die in het kader van de strategische visie gevoerd zijn, geven mensen aan Boxtel een prima woongemeente te vinden. Maar ook in Boxtel is de situatie niet probleemloos: in het leefbaarheidsonderzoek wordt een toename van gevoelens van eenzaamheid geconstateerd en worden verkeersveiligheid, criminaliteit, parkeerproblemen, het schoonhouden van Boxtel of eigen wijk en de kwaliteit van het openbaar vervoer het vaakst als problematisch genoemd.

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

Boxtel werk aan een sterk centrum

De cultuurhistorische as van de Sint Petruskerk tot kasteel Stapelen moet worden versterkt. Met name de beeldkwaliteit van de bebouwing, de bijzondere functies die aan de as zijn gesitueerd en de in-

richting van de openbare ruimte. Daarnaast is de ambitie uitgesproken om de Dommel, die nauwelijks zichtbaar is in het centrum, zichtbaar en beleefbaar te maken.

Doorwerking plangebied

Met de genoemde aantallen woningen en de kwaliteiten van de locatie, biedt dit beleidskader volop beleidsruimte voor het project van de realisatie van een entree/balkon aan de oostrand van Stadslandgoed Stapelen.

4.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen geldt dat de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording bevat aan de hand van een drietal opeenvolgende treden ('ladder duurzame verstedelijking'). De eerste treden in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten. De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op de vraag of de ontwikkeling in bestaand gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed ontsloten zijn.

| |
|----------------------------------------------------------|
| Trede 1: Is er sprake van een regionale behoefte? |
|----------------------------------------------------------|

Toets trede 1

Woonvisie 2010–2014 gemeente Boxtel

In de Woonvisie 2010-2014⁵ heeft de gemeente Boxtel haar woonbeleid tot en met 2014 uitgezet. Inmiddels werkt de gemeente aan een nieuw woonwensenonderzoek. De resultaten van het onderzoek worden in de zomer van 2015 verwacht. Ook start de gemeente in 2015 met de voorbereidingen voor het opstellen van een nieuwe woonvisie.

In de Woonvisie 2010-2014 zijn verschillende maatschappelijke ontwikkelingen geconstateerd die van invloed zijn op de woonwens. Ontwikkelingen die zich op langere termijn voordoen maar ook ontwikkelingen die op (zeer) korte termijn ontstaan (waaronder de kredietcrisis).

Twee belangrijke aandachtspunten zijn de vergroening en vergrijzing van Boxtel. Een hoge 'groene' druk kan in de toekomst leiden tot een grotere vraag naar starterswoningen. Niet alleen omdat er verhoudingsgewijs meer jongeren zijn ten opzichte van de beroepsbevolking, maar ook omdat deze jongeren tot op latere leeftijd alleenstaand blijven en ook alleen blijven wonen, wat relatief vaker gebeurt. Dit heeft tot gevolg dat er meer eenpersoonshuishoudens komen die op zoek gaan naar een starterswoning. De grijze druk is van invloed op de vraag naar woningen. Zo zijn er verhoudingsgewijs niet alleen steeds meer senioren, ze worden ook ouder. Dit is van invloed op de kwaliteit en het ontwerp van de woningen.

⁵ In januari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Boxtel.

Categoriseringsplan

In de Woonvisie is gesproken om in de periode 2010-2014 930 nieuwe woningen te bouwen. In het planningsoverzicht in deze Woonvisie (van de toen bekende locatie met het beoogde woningbouwprogramma) is alleen de kwaliteit van desbetreffende bouwlocatie opgenomen. Een uitwerking naar de exacte kwaliteit is daarin echter niet opgenomen. In 2011 is een categoriseringsplan opgesteld om meer duidelijkheid te geven over de woonwensen van de huishoudens in de gemeente Boxtel die verhuisgeneigd zijn. Per bestemmingsplangebied/wijk is in het document aangegeven welke categorisering, zowel kwalitatief en kwantitatief wordt voorgestaan.

De planlocatie is onderdeel van het gebied 'Boxtel Centrum'. De locatie Eindhovenseweg is in het document genoemd als studiegebied. In de koopsector is er vraag naar seniorenwoningen > € 200.000 en > € 300.000. Ook is er kleinere behoefte is er naar vrijstaande woningen > € 300.000 en een zeer kleine vraag rijwoningen > € 200.000. Deze minimale vraag naar dit type rijwoningen is dermate klein dat deze is te verwaarlozen of gekeken moet worden of deze gecombineerd kunnen worden in een bouwplan waar aan de vraag naar de rijwoningen in de huursector wordt voldaan.

Regionale kwantitatieve afspraken

In december 2014 is de regionale agenda 'Wonen van de regio Noordoost-Brabant vastgesteld. Hierin worden beelden geschetst van de woningmarkt en de opgaven die daar de komende jaren liggen. Ook worden hierin jaarlijks kwantitatieve regionale woningbouwafspraken gemaakt.

De gemeente Boxtel heeft nog ruime bouw mogelijkheden voor 2014-2024. De netto toename woningvoorraad mag in deze periode volgens de regionale afspraken voor Boxtel 1255 woningen bedragen. De totale plancapaciteit, zoals die voor Boxtel bekend was op 1-1-2014, bedraagt ongeveer 50% van dit aantal. Hierin zijn de plannen voor de Eindhovenseweg al meegenomen.

Conclusie trede 1

Het project voorziet in een actuele behoefte, zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht.

| |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Trede 2:</u> Is (een deel) van de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied? |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Toets trede 2

De locatie maakt niet direct onderdeel uit van het bestaande stedelijke gebied, maar bevindt zich in de kernrandzone van Boxtel, langs de belangrijkste zuidelijke ontsluitingsweg van de kern (Eindhovenseweg). Het plangebied is aangemerkt als gebied 'integratie stad-land'. Het plangebied is op dit moment grotendeels bebouwing met voormalige bedrijfsbebouwing. Deze wordt gesloopt en vervangen door hoogwaardige bebouwing. Monumentale delen van het pand worden daarbij behouden. Het plan voldoet aan trede 2 .

Eindconclusie

Het plan voldoet aan de treden 1 en 2 van de 'ladder duurzame verstedelijking'.

5. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk worden de verschillende voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten behandeld.

5.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom vanaf 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is.

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. In het plangebied wordt de realisatie van 24 woningen mogelijk gemaakt (waarvan één bestaande woning). Er is daarmee geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r..
2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit paragraaf 5.8 (Flora en fauna) van de toelichting volgt dat het plangebied grenst aan een gebied dat beschermd wordt op basis van de natuurwaarden. Van externe werking is er geen sprake. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Belvédèregebied.
3. In Hoofdstuk 5 Milieuhygiënische en planologische aspecten zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavig bestemmingsplan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Zoals in bovenstaande opsomming blijkt, is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

5.3 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

De nieuw te bouwen woningen bevinden zich binnen de geluidszone van de Eindhovenseweg voor wat betreft het aspect railverkeer en binnen de geluidzone van de spoorlijn Boxtel-Eindhoven. Door Agel Adviseurs is een akoestisch onderzoek naar weg- en railverkeerslawaai uitgevoerd. Doel van het onderzoek⁶ is het bepalen van de geluidbelasting op de woonbestemming als gevolg van railverkeer en deze te toetsen aan de Wet geluidhinder. Daarnaast wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook de geluidbelasting beoordeeld als gevolg van de cumulatie van een weg- en railverkeerslawaai.

In het akoestisch rapport is uitgegaan van een ligging binnen de bebouwde kom in de zin van de Wegenverkeerswet. Voor woningen binnen de bebouwde kom geldt een maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Het kombord staat aan de Eindhovenseweg ter hoogte van Café Knus.

Het onderzoek is als separate bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. In onderhavige paragraaf zijn enkel de conclusies uit het onderzoek opgenomen.

Geluidbelasting nieuwe woningen

Uit de rekenresultaten blijkt dat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB als gevolg van de Eindhovenseweg ter plaatse van de eerstelijns bebouwing en de bestaande gebouwen wordt overschreden. Ter plaatse van de toe te voegen vrijstaande woningen tussen Eindhovenseweg 8 en 10 is sprake van een geluidsbelasting van 61 dB ter plaatse van de voorgevel en 55 tot 56 dB ter plaatse van de zijgevels. Ter plaatse van de achtergevels is sprake van een overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB.

Ter plaatse van de alle overige nieuwe woningen wordt voldaan aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB.

Voor de bestaande bebouwing Eindhovenseweg 12 is ter plaatse van de voorgevel sprake van een geluidsbelasting van 55 dB en ter plaatse van de zijgevel van 52 dB. Ter plaatse van de achtergevel is geen sprake van een overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB.

De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Voor de nieuwe woningen tussen Eindhovenseweg 8 en 10 zal een verzoek hogere waarde ingediend moeten worden. Voor de bestaande woningen aan de Eindhovenseweg zijn geluidwerende maatregelen noodzakelijk. Bij de aan-

⁶ Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder plangebied Eindhovenseweg ong. te Boxtel, AGEL Adviseurs, 27 januari 2015

vraag omgevingsvergunning moet met een berekening van de geluidwering van de gevel worden aangetoond dat voldaan wordt aan de geluidweringseisen van het Bouwbesluit 2012.

Railverkeer

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 55 dB ter plaatse van de ontwikkelingslocatie niet wordt overschreden. De hoogst optredende geluidbelasting bedraagt 52 dB ter plaatse van de meest nabij het spoor gelegen woningen.

Op basis hiervan kan gesteld worden dat het onderdeel railverkeer van de Wet geluidhinder geen beperkingen geeft aan de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

Cumulatieve geluidbelasting

Bij het vaststellen van een hogere waarde waarbij sprake is van een situering binnen meerdere zones van weg-, rail- en/of industrielawaai is inzicht vereist in de geluidbelasting als gevolg van alle gezoneerde geluidbronnen samen waarbij geen sprake is van een overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting. De gecumuleerde geluidbelasting mag daarbij niet leiden tot een onaanvaardbare geluidbelasting.

Uit de beoordeling van de rekenresultaten blijkt dat de KMKLDEN bij de nieuwe woningen tussen Eindhovenseweg 8 en 10 ter plaatse van de voorgevel en zijgevel sprake is van een tamelijk slecht tot slecht akoestisch klimaat en ter plaatse van de achtergevels van een goed akoestisch klimaat. Voor alle overige nieuw te bouwen woningen is in hoofdzaak sprake van een goed akoestisch klimaat.

Omdat er plaatse van de eerstelijns bebouwing langs de Eindhovenseweg sprake is van de aanwezigheid van een geluidluwe gevel waardoor sprake is van een goed akoestisch klimaat kan gesteld worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Hogere waarde Wgh

Bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Boxtel kan een ontheffing van de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting voor weg- en railverkeer worden aangevraagd. Hierbij dient te worden voldaan aan de voorwaarden zoals gesteld in het "Beleid hogere grenswaarden gemeente Boxtel". Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn bij de ontwikkeling van het onderhavige initiatief niet mogelijk of stuiten op financiële bezwaren. Daarnaast blijkt dat de planlocatie valt onder het afgeleide criterium stationslocatie. Er kan worden voldaan aan de ontheffingscriteria van de gemeente Boxtel er kan bij de gemeente Boxtel een verzoek tot hogere waarde worden ingediend.

Industrielawaai

In de huidige situatie ligt de planlocatie binnen de geluidzone van het bedrijventerrein Ladonk. De gemeente Boxtel actualiseert op dit moment het bestemmingsplan voor dit bedrijventerrein. Deze herziening van het bestemmingsplan voorziet in een gedeeltelijke dezonering van Ladonk I en II. Als gevolg van de dezonering wijzigt de geluidzone en zal deze binnen de begrenzing van het bedrijventerrein komen te liggen. Om die reden hoeft geen toetsing plaats te vinden aan de normstelling uit de Wgh.

Conclusie

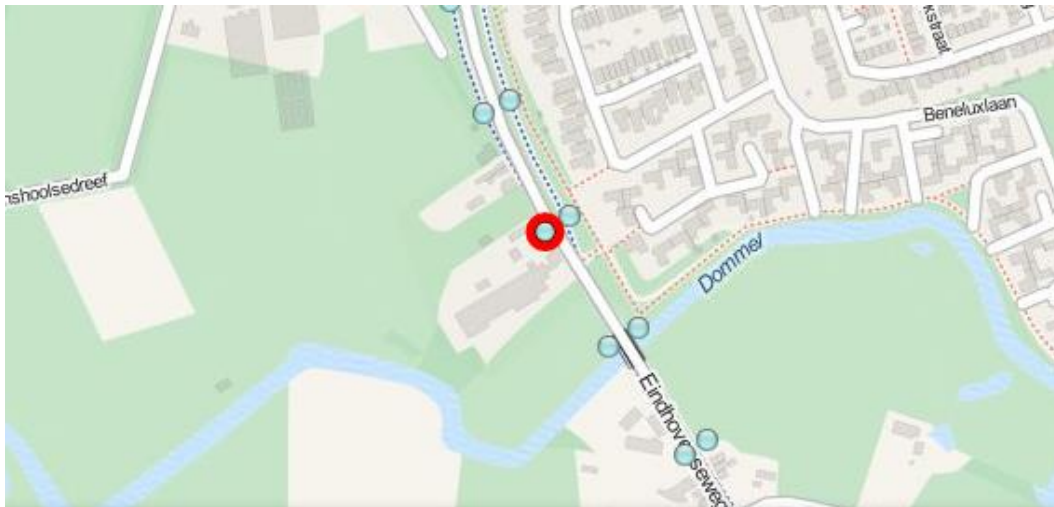
Op basis van het akoestisch onderzoek kan gesteld worden dat de verandering van de geluidbelasting als gevolg van de nieuwe ontwikkeling, ter plaatse van de bestaande woningen kan worden aange-merkt als acceptabel.

5.4 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Een nieuw initiatief is niet relevant als aannemelijk kan worden gemaakt dat de 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 (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende 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 van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Het woon- en leefklimaat ter plaatse is beoordeeld met behulp van de “Monitoring NSL 2015” van het rijk. De achtergrondwaarden zijn ruim lager dan de gestelde normen. Bij het opstellen van het ruimtelijk plan moet een luchtkwaliteitsberekening uitgevoerd worden. Vanwege de achtergrondwaarden en omdat er sprake is van realisatie van slechts 24 nieuwe woningen, zijn er met betrekking tot luchtkwaliteit er op voorhand geen belemmeringen voor de ontwikkeling te verwachten.



| | NO ₂ jaargemiddelde µg/m ³ | PM ₁₀ jaargemiddelde µg/m ³ | PM ₁₀ daggemiddelde | PM _{2,5} jaargemiddelde µg/m ³ |
|--------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------|
| Nabij Rossum | 24,20 | 23,70 | 12,95 | 14,88 |
| <i>Norm</i> | <i>40</i> | <i>40</i> | <i>35</i> | <i>25</i> |

Conclusie

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling (realisatie van 24 woningen, waarvan één bestaande woning) valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (de realisatie van 1.500 woningen). De onderhavige ontwikkeling is dan ook niet in betekende mate van invloed op de omgeving. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor het aspect fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstof. Aan de grenswaarden voor de genoemde stoffen wordt voldaan. Dat betekent dat een luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk is en er voor wat betreft luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling.

5.5 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), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁷ 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 die-

⁷ 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.

nen te worden beoordeeld op twee 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.).

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 het groepsrisico moeten 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. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁸.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Doorwerking plangebied

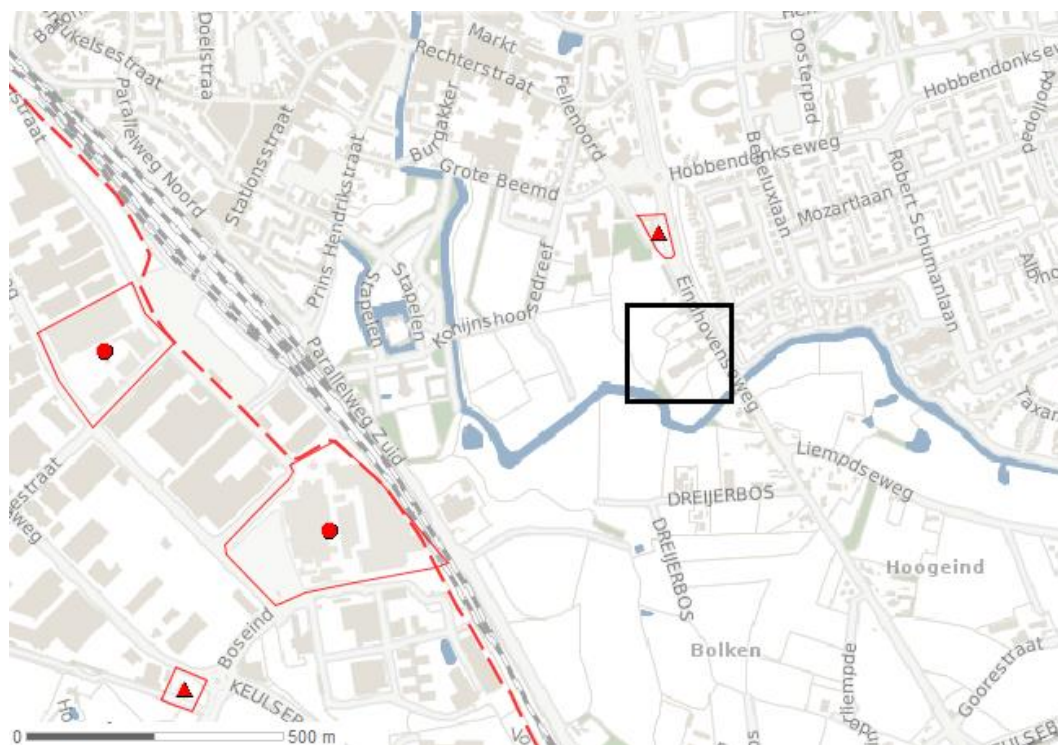
Met de ontwikkeling worden nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Woningen zijn kwetsbare objecten waardoor getoetst is aan het Bevi en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Deze toets is als separate bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd⁹. Onderstaand zijn enkel de conclusies van het onderzoek opgenomen

In de omgeving komen meerdere risicobronnen voor. Dat zijn het tankstation met LPG opslag aan de Eindhovenseweg. Deze bron op een afstand van ongeveer 100 meter ten noorden van het plangebied. Ten zuidwesten van het plangebied ligt op ongeveer 550 meter een bedrijf waar ammoniak

⁸ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

⁹ Paragraaf externe veiligheid Eindhovenseweg te Boxtel, Agel Adviseurs, projectnummer 20130566-053, 21 januari 2015.

wordt opgeslagen. Geen van de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} contouren overlapt het plangebied, waardoor voldaan wordt aan de grenswaarde en de haalbaarheid van het plan niet in het geding is. Enkel het invloedsgebied van transporten met gevaarlijke stoffen over het spoor en de Brederodeweg overlappen het plangebied. Het spoor en de Brederodeweg liggen op een afstand van circa 550 respectievelijk 560 meter.



Incidenteel vindt transport van gevaarlijke stoffen over de Brederodeweg plaats. Omdat de jaarintensiteit van brandbare gassen (stofgroep GF3) gering is, en de populatiedichtheid in de omgeving beperkt, is duidelijk dat sprake is van een groepsrisico dat lager is dan 01 x de oriëntatiewaarde. Het spoortraject Boxtel-Eindhoven is op circa 550 meter gelegen. Hierdoor is alleen het scenario van een incident met toxische gassen relevant voor het plangebied.

Voor beide transportroutes is in het kader van een goede ruimtelijke ordening ingegaan op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. De Veiligheidsregio wordt in het kader van het vooroverleg om advies gevraagd. Onderstaand het advies van Veiligheidsregio Brabant-Noord ten aanzien van rampenbestrijding.

Het plangebied maakt deel uit van een veel omvangrijker effectgebied. Dit betekent dat het aantal slachtoffers en schade waarmee de hulpdiensten worden geconfronteerd verder gaat dan alleen het plangebied.

In de bestaande situatie is het hulpaanbod afgestemd op de hulpvraag, dit beeld wijzigt als gevolg van deze ontwikkeling niet. De oprichting van de woningen heeft ook geen consequenties voor de opkomsttijden, de bereikbaarheid van het plangebied en de bluswatervoorziening.

Het advies van de Veiligheidsrisico is de initiatiefnemers en nieuwe bewoners actief te informeren over de beschreven risico's, gevolgen en het bijbehorende handelingsperspectief. Hiermee worden de mogelijkheden ten aanzien van zelfredzaamheid positief beïnvloed.

Het plan past tevens binnen de gemeentelijke beleidsvisie. Het plan maakt geen (beperkt) kwetsbare objecten binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} mogelijk. Daarnaast is sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde of een significante toename van het groepsrisico.

5.6 Bodem

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. In het gebied zijn verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd. Deze bodemonderzoek zijn als separate bijlagen bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd. Hieronder worden enkel de conclusies van de onderzoeken weergegeven.

In het gebied zijn de volgende bodemonderzoeken uitgevoerd:

| Rapport | Uitvoeringsdatum | Onderzoeksbureau |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------|
| Verkennd bodemonderzoek Eindhovenseweg 10-12, 04.7437 | 24 december 2004 | NIPA Milieutechniek |
| Nader bodemonderzoek Eindhovenseweg 12, 43118 | 28 januari 2006 | Agro Milieu |
| Nader bodemonderzoek Eindhovenseweg 12 conform NEN 5740, Tm2012.077NBO | 14 mei 2012 | Terra Milieu |
| Nader bodemonderzoek Eindhovenseweg 12 conform NTA 5755, Tm2012.077NBO | 8 juni 2012 | Terra Milieu |
| Nader bodemonderzoek inkadering grondwaterverontreiniging | 4 juni 2014 | Terra Milieu |
| Bodemonderzoek, asbest in bodem Eindhovenseweg 10-12 conform NEN 5707 | 27 mei 2014 | Terra Milieu |
| Nader bodemonderzoek , fase 2 Verontreiniging grond (metalen) + grondwater (arseen en chroom) | 21 augustus 2014 | Terra Milieu |

Verkennend bodemonderzoek Eindhovenseweg 10-12, 24 december 2004

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek uit 2004 blijkt dat ter plaatse van de voormalige wasserij en het ketelhuis met voormalige ondergrondse tanks zowel in de ondergrond als in het grondwater licht verhoogde gehalten aan minerale olie zijn aangetoond. Hoewel licht verhoogde gehalten aan minerale olie in principe geen aanleiding vormen tot vervolgonderzoek, wordt als gevolg van de zintuigelijke waarnemingen toch aanbevolen met name ter plaatse van het ketelhuis met voormalige tanks een aanvullend of nader bodemonderzoek uit te voeren naar de verontreiniging met minerale olie.

Ter plaatse van het zuidelijke terreindeel is in de toplaag van de vaste bodem een sterk verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond. Aanbevolen wordt nader bodemonderzoek uit te voeren naar de herkomst, ernst en omvang van de verontreiniging met minerale olie in de vaste bodem ter plaatse. Ter plaatse van de wasserij zijn zowel de vaste bodem als het grondwater niet (noemenswaardig) verontreinigd met de onderzochte parameters.

Ter plaatse van de spuiseterij zijn in de toplaag van de vaste bodem een matig verhoogd gehalte aan zink en licht verhoogde gehalten aan enkele metalen, PAK en minerale olie aangetoond. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan arseen, chroom en zink aangetoond. Aanbevolen wordt een aanvullend of nader bodemonderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van zink in de vaste bodem.

Ter plaatse van de loogbaden zijn in de ondergrond van de vaste bodem licht verhoogde gehalten aan koper, zin, PAK en minerale olie aangetoond. Ammonium is gemeten in een gehalte van 20 mg/kg ds. De gemeten gehalten zijn echter dermate laag dat, ons inziens, geen aanleiding bestaat een aanvullend of nader bodemonderzoek uit te voeren. In het grondwater zijn sterk verhoogde gehalten aan arseen en chroom, een matig verhoogd gehalte aan minerale olie en licht verhoogde gehalten aan koper, nikkel, kwik en xylenen aangetoond.

De aangetoonde gehalten vormen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek naar de ernst en omvang van de verontreinigingen in het grondwater ter plaatse van de loogbaden.

In zowel de toplaag als in de ondergrond van de vaste bodem ter plaatse van de overige terreindelen zijn licht verhoogde gehalten aan enkele metalen, PAK en olie aangetoond. De gemeten gehalten zijn echter dermate laag dat er geen aanleiding bestaat een aanvullend of nader bodemonderzoek uit te voeren. In het grondwater zijn geen verhoogde gehalten aan de geanalyseerde parameters aangetoond.

De aangetoonde EOX-gehalten vormen derhalve aanleiding een aanvullend onderzoek te verrichten naar welk van de bovengenoemde verbindingen de verhoogde EOX-gehalten veroorzaken.

Nader bodemonderzoek Eindhovenseweg 12, 28 januari 2006

Naar aanleiding van het uitgevoerde bodemonderzoek is 2004 is in 2006 een nader bodemonderzoek uitgevoerd bij de voormalige ondergrondse tanks, de spuiseterij, de loogbaden en het zuidelijke terreindeel. Ter plaatse van de voormalige ondergrondse tanks zijn in de bodem en in het grondwater geen

verontreinigingen met vluchtige aromaten en/of minerale olie aangetroffen. De bron die een eventuele bodemverontreiniging in 2004 heeft veroorzaakt is verwijderd. Ter plaatse van de spuitrij is in de bodem een zeer lichte verontreiniging met zink en bestrijdingsmiddelen aangetroffen. De hoeveelheid sterk verontreinigd grondwater met arseen chroom, waarbij de interventiewaarde wordt overschreden, wordt geschat op 115 m³. In de bovengrond wordt een lichte verontreiniging met minerale olie aangetroffen. Deze is diffuus op het terrein aanwezig. De minerale olie wordt in zeer lage concentraties aangetroffen. In het grondwater worden vluchtige aromaten en minerale olie niet aangetroffen.

Nader bodemonderzoek Eindhovenseweg 10-12 conform NEN 5740, 14 mei 2012

Het uitvoeren van een nader bodemonderzoek in 2012 is het actualiseren van de gegevens van de in het verleden uitgevoerde onderzoeken. Op van het in 2012 uitgevoerde onderzoek en de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat op de locatie zowel in de grond als het grondwater lichte verontreinigingen worden aangetroffen. De onderzoekslocatie, met uitzondering van de verdachte deellootatie, kan daarom niet meer als onverdacht worden beschouwd, de resultaten van het bodemonderzoek geven echter geen aanleiding om een nieuw onderzoek met een gewijzigde onderzoeksstrategie uit te voeren.

Op basis van de resultaten van dit bodemonderzoek zijn er geen bezwaren voor het huidige en/of toekomstige gebruik van de locatie.

Nader onderzoek verontreinigingen grondwater Eindhovenseweg 12 conform NTA 5755, 8 juni 2012

Naar aanleiding van de aangetroffen verontreinigingen van arseen en chroom in het grondwater is in 2012 een nader bodemonderzoek conform NTA 5755 uitgevoerd. Doel van het onderzoek is het verder inkaderen van de verontreiniging met arseen en chroom in het grondwater.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat op de sterke verontreiniging met arseen en chroom wordt bevestigd. De verontreiniging wordt vermoedelijk over een oppervlakte van 250 m² aangetroffen. Op basis van de analyseresultaten wordt de verontreiniging over het traject van 3,0 tot 5,0 m-mv verwacht. De omvang van de grondwaterverontreiniging bedraagt dan ca. 500 m³.

In het grondwater is zintuigelijk duidelijk een verontreiniging waarneembaar, de zintuiglijke waarneming stemt echter niet geheel overeen met de analyseresultaten. Ter plaatse van peilfilter 02 wordt namelijk een (donker)bruine kleur waargenomen, en tevens verhogingen van arseen en chroom ten opzichte van de interventiewaarde. Ter plaatse van peilfilters 104 en 106 wordt een bruine klei van het grondwater waargenomen, analytisch wordt hier echter maximaal een verhoging van chroom ten opzichte van de streefwaarde aangetroffen. Ter plaatse van peilfilter 100 wordt helder grondwater waargenomen, analytisch worden hier verontreinigingen van arseen ten opzichte van de tussenwaarde en chroom ten opzichte van de interventiewaarde aangetroffen.

Aangezien de zintuiglijke waarnemingen niet (geheel) corresponderen met de analyseresultaten bestaat het vermoeden dat met de analyse op arseen en chroom niet de gehele verontreiniging kan worden vastgesteld. Op basis van de duidelijke zintuiglijke waarnemingen worden daarom ook geadvi-

seerd om in het vervolg de verontreiniging tevens te bepalen via grondwatermetingen (pH en Ec) en zintuiglijke waarnemingen (kleur).

Nader bodemonderzoek inkadering grondwaterverontreiniging, 4 juni 2014

De in 2012 en 2013 uitgevoerde bodemonderzoeken hebben een sterke verontreiniging in het grondwater aangetoond met arseen en chroom. De verontreiniging is onvoldoende ingekaderd door de aanwezigheid van bebouwing op het terrein. In 2013 is de bebouwing op het terrein gesloopt. In 2014 is een uitvoering om de grondwaterverontreiniging nader in te kaderen. Op basis van dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat de verontreiniging op een gemiddelde diepte van ca. 2,0 tot 5,0 m-mv wordt aangetroffen. De oppervlakte van de verontreiniging wordt geraamd op circa 180 m². Op de locatie is een verontreiniging van arseen en chroom in het grondwater van circa 540 m³ aanwezig. Geadviseerd is om een peilbuis te plaatsen bij PB203 met een filtertraject van 5,5-6,5 m-mv om na te gaan of deze laag ook verontreinigd is. Daarnaast wordt geadviseerd een tweetal peilbuizen te plaatsen om de verontreiniging in zuidwestelijke richting in te kaderen.

Bodemonderzoek, asbest in bodem Eindhovenseweg 10-12 conform NEN 5707, 27 mei 2014

Voor de locatie Eindhovenseweg 10-12 is een bodemonderzoek uitgevoerd naar asbest in de bodem (conform NEN 5707). Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat in de grond geen asbest is aangetroffen. De locatie kan als 'niet verdacht' worden beschouwd. De resultaten van het bodemonderzoek geven geen aanleiding om een nieuw onderzoek uit te voeren.

Wel zijn in enkele gaten een bijmenging aan zinkassen aangetroffen die nader onderzocht moeten worden. Zinkassen is een product wat sterke verhoogde metalen bevat. Rekening moet worden gehouden met verhoogde stortkosten bij de afvoer van deze 'verontreinigde grond'.

Nader bodemonderzoek , fase 2 Verontreiniging grond (metalen) + grondwater (arseen en chroom), 21 augustus 2014

Met het uitgevoerde onderzoek in augustus 2014 is de grondwaterverontreiniging met arseen en chroom zowel verticaal als horizontaal verder ingekaderd en zijn ook de zintuiglijke verontreiniging met (zink)assen verder ingekaderd en onderzocht.

Grondwaterverontreiniging met arseen en chroom

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken kan worden geconcludeerd dat de verontreiniging met een gemiddelde diepte van ca. 2,0 tot 5,0 m-mv wordt aangetroffen. De oppervlakte van de verontreiniging wordt geraamd op circa 200 m². Op de locatie is een verontreiniging van arseen en chroom in het grondwaters van circa 600 m³ aanwezig.

Grondverontreinigingen met metalen

In de grond worden verhoogde concentraties aan nikkel, lood en zink ten opzichte van de tussenwaarde en van koper ten opzichte van de interventiewaarde aangetroffen. Zintuiglijk worden in de grond bijmengingen van assen/slakken waargenomen, op basis van de analyseresultaten gaat het hier vermoedelijk om (koper)slakken.

De sterke verontreiniging met koper is te relateren aan de bijmengingen van assen, puin en kolengruis. De verontreiniging is op basis van zintuiglijke waarnemingen ingekaderd. Op basis van de analysesresultaten wordt een heterogene verontreiniging met metalen verwacht.

Zintuiglijk wordt de verontreiniging met (koper)slakken, puin en kolengruis aangetroffen onder op de locatie aanwezige klinkerverharding over een oppervlakte van circa 900 m², waarbij over een dikte van circa 0,5 meter zintuiglijk bijmengingen worden aangetroffen. De omvang van de heterogene verontreiniging wordt dan ook geraamd op circa 450 m³.

Een uitbijter in dit geheel is boring B109 waar zintuiglijk geen bijmengingen zijn aangetroffen, maar analytisch een verhoging van zink ten opzichte van de tussenwaarde wordt aangetroffen. Gezien de lage concentratie aan koper ter plaatse van deze boring is deze (matige) verontreiniging vermoedelijk niet te relateren aan de verontreiniging met (koper)slakken waar sterk verhoogde concentraties aan koper worden aangetroffen.

Risicobeoordeling verontreinigingssituatie

Antea Group heeft de verontreinigingssituatie voor het terrein aan de Eindhovenseweg 12 in Boxtel beoordeeld op mogelijke risico's¹⁰. De risicobeoordeling is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Onderstaand wordt de risicobeoordeling samengevat.

Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat in de bodem ter plaatse van de toekomstige openbare ruimte ten hoogste licht verhoogde gehalten aan zware metalen zijn aangetroffen en betreft het klasse industrie. Het openbare gebied wordt ingericht geleverd aan de gemeente waarna de gemeente verantwoordelijk wordt voor het reguliere onderhoud van de openbare ruimte.

Bij werkzaamheden aan de oppervlakte, zoals schoffelen, grasmaaien, snoeien e.d. kan op voorhand geconcludeerd worden dat geen sprake is van contact met verontreinigde grond waardoor geen risico's op blootstelling met zware metalen aanwezig is. Voor deze werkzaamheden hoeven in relatie tot de basisklasse geen maatregelen te worden genomen.

Indien daadwerkelijk gegraven gaat worden in de bodem, dan is een blootstelling aan met zware metalen verontreinigde grond een reëler risico en dienen maatregelen te worden geformuleerd om risico's te beperken.

Bij de memo is een Taak Risico Analyse (TRA) opgenomen. Bij een TRA worden vooraf de te verrichten werkzaamheden genoteerd, hierbij worden de risico's geformuleerd en bij deze risico's worden dan beheersmaatregelen bedacht die ervoor zorgen dat de geïdentificeerde tot een absoluut minimum worden beperkt.

¹⁰ Antea Group, Memo Taak Risico Analyse (TRA) Werken in veiligheidsklasse Basisklasse, projectnummer 266582, 16 juni 2016

Samengevat kan gesteld worden dat met de risicobeoordeling is aangetoond (worst-case) dat geen sprake is van actuele risico's voor de volksgezondheid, verspreiding of het ecosysteem.

Aanbevelingen

Door Antea Group worden de volgende aanbeveling gegeven. Het grondwaterverontreiniging wordt via een grondwatersanering verwijderd. Ten behoeve van deze grondwatersanering zou het grondwater via pomputten kunnen worden opgepompt en via een grondwaterzuivering worden gezuiverd.

Naar verwachting betreft de verontreiniging in de grond een heterogene verontreiniging met metalen. Ten behoeve van het verder bevestigen van deze hypothese of het verder inkaderen van de verontreiniging zou aanvullend onderzoeken kunnen worden uitgevoerd. Aangezien het hier een heterogene verontreiniging betreft die vermoedelijk is te relateren een bijmengingen van (koper)slakken, puin en kolengruis in de bodem geeft een aanvullend onderzoek weinig meerwaarde.

Conclusie

De verontreiniging is zintuigelijk voldoende ingekaderd en betreft vermoedelijk een stabilisatielaad die is gebruikt onder klinkerverharding (oprit) om zwaar transport mogelijk te maken van en naar de laad/loskuil. Geadviseerd is om de verontreinigde laag onder de klinkerverharding te ontgraven en af te voeren.

Op basis van de onderzoeksresultaten blijkt dat de verontreiniging is toegenomen. Terra Milieu adviseert om de grondwaterverontreiniging te saneren als de aanwezige bebouwing is gesloopt.

De omgevingsdienst Brabant Noord (ODBN) en de gemeente Boxtel hebben ingestemd met het daarvoor opgestelde saneringsplan voor het grondwater. Deze brief is als bijlage bij onderhavige onderbouwing toegevoegd¹¹. Een volledig saneringsplan voor de bodem- en grondwatersanering is nog niet opgesteld. Het is nog onduidelijk of de (nog in te dienen) BUS-melding voldoet aan de voorkeursvariant van de gemeente Boxtel.

De ontwikkelaar heeft de adviezen van de ODBN ten aanzien van bodemsanering en grondwatersanering opgevolgd en heeft overeenstemming bereikt met de verkoper over de bodemsanering en grondwatersanering voor de planlocatie. De sterk verontreinigde grond van de locatie wordt ontgraven en afgevoerd. De grond zal worden afgegraven tot 1,0 meter beneden toekomstig maaiveld ter plaatse van woning en tuin. De ontwikkelaar dient voor aanvang van de bouwwerkzaamheden een saneringsplan/BUS melding in.

Als na uitvoering van bodemsaneringen blijkt dat de streefwaarden worden bereikt, is de bodem geschikt voor het beoogde gebruik (wonen).

¹¹ Odbn, Beoordeling saneringsplan Eindhovenseweg 12 Boxtel, projectnummer 266582, 13 juni 2016

5.7 Water

Door Agel adviseurs is ten behoeve van de ontwikkeling een watertoets uitgevoerd en waterparagraaf opgesteld. In de waterparagraaf, die als separate bijlage 12 bij onderhavig bestemmingsplan is gevoegd, wordt op beknopte wijze ingegaan op de (eventuele) invloeden die de toekomstige ontwikkeling op de aanwezige waterhuishouding heeft en middels welke maatregelen/voorzieningen deze invloeden kunnen worden geminimaliseerd. In verband met de watertoetsprocedure zijn de afwegingsstappen; 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer' doorlopen.

Conclusie

Met de voorgenomen planontwikkeling is er sprake van een verhardingstoename van 1.304,5 m², welke valt onder de grenswaarde van minder dan 2.000 m². Vanuit de Algemene Regel is er geen verplichting tot aanleg van een retentievoorziening. Het RWA-stelsel wordt voorzien van een lozingsvoorziening richting de Dommel.

Het vuilwater vanuit het plangebied dient te worden aangesloten op het persriool in de Eindhovenseweg. De verdere uitwerking hiervan en van het RWA-stelsel dient in samenspraak met de gemeente Boxtel te worden uitgevoerd. De capaciteit van het persriool is voldoende. Er zijn geen aanvullende voorzieningen noordzakelijk.

Het plangebied ligt deels in het reserveringsgebied waterberging voor de Dommel. Het maatgevend hoogwaterniveau van de Dommel in een T100-situatie bedraagt 6,82 m+NAP conform de eisen van het waterschap. De huidige en toekomstige maaiveldhoogte bedraagt ca. 7,30 m+NAP en ligt hiermee ca. 0,48 m boven het maatgevende hoogwaterpeil. Gezien de toekomstige gebruiksfunctie van het plangebied (stedelijk bebouwd gebied) wordt er met het huidige maaiveld voldaan aan de minimale ontwateringsdiepte van 0,7 m –mv.

5.8 Flora en fauna

Natuurwetgeving & Planologie

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau ruimtelijk is vastgelegd.

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er n.a.v. projecten, plannen en activiteiten mogelijkserwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoor-

¹² Waterparagraaf Eindhovenseweg te Boxtel, Agel adviseurs, projectnummer 20130566-053, 12 februari 2015

deeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermd Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Dat betekent dat o.a. opzettelijke verstoring niet is toegestaan. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1-soorten van het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrictlijn (tezamen tabel 3) en met vogels. Van deze laatste groep is een lijst opgesteld met vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn en een lijst met vogels waarbij inventarisatie gewenst is. Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen. Met passende maatregelen kan de aanvraagprocedure voor een ontheffing voorkomen worden. Voor soorten van 'tabel 2' geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Als passende maatregelen niet mogelijk zijn dan dient er een ontheffing aangevraagd te worden op grond van een belang behorende bij het beschermingsregime waaronder de soort beschermd wordt.

Provinciaal beleid

De EHS en de provinciale groenstructuur zijn ruimtelijk vastgelegd. De EHS is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Ook de beheersgebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de EHS. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Doorwerking plangebied

De herontwikkeling van de locatie aan de Eindhovenseweg kan negatieve gevolgen hebben voor de aanwezige flora- en faunasoorten op de locatie en het aangrenzende gebied. Er is een quickscan flora- en fauna uitgevoerd om te toetsen of de geplande activiteiten geen negatief effect hebben op beschermde plan- en/of diersoorten en leefgebieden. De quickscan flora- en fauna¹³ is als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd. In deze paragraaf is enkel de conclusie van het onderzoek opgenomen.

¹³ Quickscan flora en fauna Eindhovenseweg 10-12 Boxtel. Van der Poel Milieu Advies B.V. 16 december 2014 kenmerk 2014.419

Beschermde gebieden

De voorgenomen ingrepen hebben geen negatief effect op de naastgelegen Ecologische verbindingszone (NNN genoemd in de rapportage). Aantasting van beschermde gebieden door thema's als verzuuring, vermesting en verdroging vallen niet onder de reikwijdte van onderhavige quickscan flora en fauna.

Soortgroepen

Flora

De onderzoeksperiode was niet geschikt om te onderzoeken of er beschermde flora aanwezig is binnen het plangebied. De verwachtingen zijn laag, maar aanwezigheid geheel uitsluiten is niet mogelijk. Er dient in de juiste periode onderzocht te worden of er beschermde planten voorkomen. Van der Poel Milieu Advies B.V. heeft daarom op 22 mei 2015 een aanvullend floraonderzoek gedaan¹⁴. Tijdens het veldbezoek zijn onder andere de volgende soorten waargenomen: *Braam, heermoes, paardenbloem, gewone smeerwortel, scherpe en kruipende boterbloem, rode klaver, zenegroen, hondsdraf, smalle weegbree, ridderzuring, diverse soorten distels en grassen, witte klaver, witte dovenetel, wilde aardbei, dagkoekoeksbloem, bezembrem, gewone ereprijs, zilverschoon, bijvoet, fluitenkruid, vogelmuur, stinkende gouwe, kleefkruid, zevenblad, duizendblad, straatgras, groot streepzaad en gele lis*. Deze plantensoorten zijn met name soorten van verstoorde en voedselrijke gronden. Er zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Het verwijderen van de vegetatie zal geen overtreding van de flora- en faunawet tot gevolg hebben.

Vogels

Het plangebied kan in potentie worden gebruikt door algemeen voorkomende soorten om er te broeden/verblijven. De sloop- en rooiwerkzaamheden dienen buiten het broedseizoen van vogels (in verband met patrijs half maart tot oktober) plaats vinden.

De opstal met huisnummer 10 is in potentie geschikt als nestlocatie voor huismus en gierwaluw. Indien er ingrijpende maatregelen gaan plaatsvinden aan het dak van deze opstal, dient er een nader onderzoek naar jaarrond beschermde nesten van deze soorten plaats te vinden. Indien er ingrijpende werkzaamheden in de tuin van huisnummer 10 gaan plaatsvinden waardoor het functionele leefgebied van de huismus kan worden aangetast, dient eveneens onderzocht te worden of de huismus voorkomt binnen het plangebied.

Grondgebonden zoogdieren

De steenmarter kan in potentie een vaste verblijf- of voortplantingsplek hebben binnen het plangebied, met name in de opstal van huisnummer 10. Indien er ingrijpende werkzaamheden gaan plaatsvinden aan deze opstal zal een nader onderzoek naar de steenmarter moeten plaatsvinden. Dit onderzoek kan gelijktijdig met het vleermuizenonderzoek worden uitgevoerd.

¹⁴ Nader onderzoek flora Eindhovenseweg 10-12 Boxtel. Van der Poel Milieu Advies B.V. 22 mei 2015, kenmerk 2015FF.196

Vleermuizen

Gebouwbewonende vleermuissoorten kunnen een vaste verblijf- of voortplantingsplek hebben in de monumentale panden. Indien er ingrijpende werkzaamheden gaan plaatsvinden aan de daken van de monumenten zal een nader onderzoek moeten uitmaken of vleermuizen een verblijfplaats hebben in de gebouwen. Significante foerageergebieden zijn niet aanwezig. Significante vliegroutes worden niet aangetast.

Flora- en faunawet

Op basis van de bevindingen kan geconcludeerd worden dat er in de huidige situatie geen procedurele gevolgen zijn ten gevolge van de voorgenomen ingrepen. Een ontheffing artikel 75 van de Flora- en faunawet hoeft op dit moment niet te worden aangevraagd. Ten tijde van de omgevingsvergunning-aanvraag voor bouwen is het noodzakelijk dat de flora in het gebied in kaart wordt gebracht. De verwachting voor beschermde soorten is laag, maar er dient voor de zekerheid eenmalig in de maanden mei-juli een veldbezoek plaats te vinden om vast te stellen of er inderdaad geen beschermde soorten voorkomen.

Op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor in het wild levende dieren en hun leefomgeving. In onderhavige situatie zijn de maanden maart, oktober/november geschikte maanden om werkzaamheden uit te voeren. Deze maanden vallen namelijk buiten het broedseizoen van vogels en de winterrust van exemplaren van grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Voor algemeen voorkomende soorten (tabel 1) geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

Versterking natuurwaarden en biodiversiteit

Bij de nieuwbouw kan de natuurwaarde van het plangebied vergroot worden door het nemen van enkele eenvoudige maatregelen aangaande diverse soortgroepen.

Huismussen

In plaats van volgelschroot kunnen bij de nieuwe woningen zogenaamde vogelvides worden toegepast. Dit biedt de huismus extra nestgelegenheid.

Vleermuizen

In de nieuwbouwwoningen kunnen speciale kasten/stenen worden ingemetseld waarin vleermuizen kunnen verblijven. Ook kunnen aan de gevels vleermuiskasten worden opgehangen.

Takkenrillen

Door langs de perceelsgrenzen takkenrillen aan te brengen worden er schuil-, foerageer- en verblijfplaatsen gecreëerd voor vogels, amfibieën grondgebonden zoogdieren.

Aanduiding waarde ecologie

Ter versterking van de verbinding tussen de nieuwe woningen en de specifiek voor het gebied omliggende landschappelijke- en ecologische waarden is op de verbeelding een aanduiding 'waarde – eco-

logie' opgenomen ter plaatse van de bestemmingen 'tuin' en 'groen' in de meest westelijke en zuidoostelijke randzone van het plangebied.

5.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Cultuurhistorie

Beleidskader

Per 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is de Bro per 1 januari 2012 (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Het is daarmee dus verplicht om de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Doorwerking plangebied

De Eindhovenseweg is onderdeel van de straatweg van 's-Hertogenbosch naar Eindhoven/Luik. De weg is rond 1745 aangelegd. In 1935 werd een begin gemaakt met een omleidingsweg, rondom het centrum van Boxtel. In 1938 kwam de Nieuwe Rijksweg (huidige Brederodeweg gereed). Door de verdere toename van het verkeer volgde in 1967 de aanleg van een ruimere lus rond Boxtel, vanaf de kruising met de weg naar Esch/Sint-Michielsgestel aan de noordzijde tot de Barrièreweg bij Liempde, ten zuiden van Boxtel, tegenwoordig onderdeel van de A2¹⁵.

Aan de Eindhovenseweg ontstond bebouwing. Op het minuutplan uit het begin van de 19^e eeuw is het plangebied onbebouwd. Volgens de gegevens bij het minuutplan (OAT's) is het noordelijke perceel in gebruik als hooiland en het zuidelijke perceel als grasland. Direct ten noorden van het plangebied staan dan al huizen/boerderijen langs de weg.

In 1839 werd gedacht dat een aanval vanuit België aanstaande was. In Boxtel en omgeving werden daarom veldversterkingen, redoutes aangelegd. Deze waren onderdeel van de linie rond 's-Hertogenbosch. De verdedigingslinie bij Boxtel heeft uit drie redoutes bestaan (Gemeente Boxtel 2008). De defensiewerken hebben nooit daadwerkelijk dienst gedaan en zijn korte tijd later ontmanteld (Van Nooijen 2013). Het plangebied heeft ten zuiden van de verdedigingslinie gelegen.

Aan het einde van de 19^e eeuw breidt de bebouwing langs de Eindhovenseweg zich uit en worden ook in het plangebied panden neergezet. De twee kleine panden in de noordelijke punt bestaan tegenwoordig niet meer, maar het andere pand ten zuiden ervan staat er nog. Dit pand is een gemeentelijk monument (www.boxtel.nl). Het betreft een zogenaamd éénlaags dwarshuis (Eindhovenseweg 10).

¹⁵ Bron: Ontstaan van Boxtel en fragmenten geschiedenis, Ruud van Nooijen – website heemkunde Boxtel, 9 augustus 2013

Het betrof oorspronkelijk een café dat is gebouwd tussen 1850 en 1875 (www.bhic.nl). Ook het pand ten zuiden daarvan aan de Eindhovenseweg 12 is deels aangemerkt als gemeentelijk monument. De exacte datering van het pand is niet bekend maar ergens tussen 1875 en 1900. De functie van het pand was een stoomwasserij.

Op een luchtfoto uit 1944 is te zien dat het zuidelijke deel van het plangebied is beplant met bomen. Op historisch kaartmateriaal uit het begin van de 20^e eeuw is dit bos nog niet aangegeven, dus is het waarschijnlijk in de jaren dertig aangeplant. Dit bos heeft in de jaren zeventig/tachtig plaatsgemaakt voor de uitbreiding van de bedrijfsgebouwen bij huisnummer 12.

Op de themakaart 'cultuurhistorie' uit de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant is het gebied onderdeel van een groter vlak aan de zuidoostzijde van de kern Boxtel met de aanduiding 'cultuurhistorisch vlak'. Een bestemmingsplan moet de cultuurhistorische waarden en onderscheidende kenmerken voor dergelijke gebieden beschermen of herstel of duurzame ontwikkeling stimuleren. Hier dienen in het bestemmingsplan specifieke regels voor opgenomen te worden.

Als voorbereiding op onderhavige ontwikkeling is een visie voor het gehele parkgebied opgesteld. Er is een analyse van het gebied uitgevoerd om tot een zorgvuldige inpassing van het bouwplan te komen. Het bestemmingsplan wordt voor een specifiek deel van kasteelpark Stapelen herzien. Er zijn nadere specifieke regels opgesteld voor bescherming van de cultuurhistorische waarden in het gebied.

Met betrekking tot de monumentale waarden van het pand is het de ontwikkeling getoetst door de gemeentelijke monumentencommissie. Zijn gaan akkoord met de te slopen onderdelen van het plan.. De panden Eindhovenseweg 10 en 12 krijgen de bouwaanduiding 'monument' om de specifieke cultuurhistorische waarden te garanderen en te behouden.

Archeologie

Beleidskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Nota gemeentelijk Archeologiebeleid Boxtel (2012)

In de 'Nota gemeentelijk Archeologiebeleid Boxtel' worden de beleidsuitgangspunten van de gemeente ten aanzien van het gemeentelijke archeologiebeleid beschreven. Hierin is bepaald dat bij ruimtelijke initiatieven die leiden tot bodemverstoring archeologisch inventariserend (voor)onderzoek noodzakelijk is in gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde en in gebieden met bekende archeologische resten (de zogenaamde archeologische terreinen). Een onderzoekverplichting geldt als de oppervlakte van de bodemverstoring groter is dan een voor de gebieden vastgestelde ondergrens en indien de verstoring dieper reikt dan de gestelde diepte ondergrens (0,4 m in het binnenstedelijk gebied). Regulier grondgebruik wordt daarmee vrijgesteld van de archeologische onderzoeksverplichting.

Doorwerking plangebied

Voor het plangebied is een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd¹⁶. De volledige rapportage van het onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hier wordt enkel de conclusie van het onderzoek weergegeven.

De natuurlijke ondergrond ter plaatse bestaat uit zwak siltig, zeer fijn zand dat is verspoeld. In het zuidelijke deel van het plangebied is hier vanuit de Dommel een zandige kleilaag over afgezet. In het grootste deel van het plangebied is sprake van diepe bodemverstoringen en zijn geen restanten van de oorspronkelijke bodem meer aangetroffen. Alleen in het noordelijke deel van het plangebied is onder een recente ophoging vermoedelijk een restant van de oorspronkelijke bovengrond aanwezig. Geconcludeerd kan worden dat de bodem is opgehoogd.

Op basis van de aangetroffen bodemverstoringen en de conclusie dat geen sprake is van hogere welving wordt de middelhoge verwachting voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum en Mesolithicum en nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Volle-Middeleeuwen (tot in de 13^e eeuw) naar laag bijgesteld.

Aangezien op basis van het onderzoek de kans op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats klein wordt geacht, vormen de geplande graafwerkzaamheden ten behoeve van de nieuwbouw geen bedreiging voor het archeologisch bodemarchief.

Op grond van de resultaten van het onderzoek acht Archeodienst BV een archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk. Dat advies is akkoord bevonden door de gemeente Boxtel.

De groenzone is niet onderzocht in het onderzoek van Archeodienst BV. Deze groenzone krijgt een archeologische dubbelbestemming. Potentiële archeologische waarden in deze zone blijven beschermd.

5.10 Verkeer en parkeren

Bij ieder ruimtelijk plan dient het aspect 'Verkeer & parkeren' te worden meegenomen in de planvorming en de plantoetsing. De als gevolg van het ruimtelijk plan toegenomen verkeersbewegingen (verkeersgeneratie, uitgedrukt in motorvoertuigen per etmaal) mag geen significant nadelige invloed op de omgeving uitoefenen. Enerzijds dient een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden te worden gewaarborgd (zie voor deze verantwoording paragraaf 'geluid' in het bestemmingsplan), anderzijds mag het omliggende wegennetwerk niet onevenredig worden belast. Het omliggende netwerk van wegen moet de toegenomen verkeersdruk zonder problemen kunnen verwerken.

Naast het aspect 'verkeersgeneratie' is het aspect 'parkeren' van belang. Alle voor het plan benodigde parkeerplaatsen moeten in principe op het eigen terrein worden gerealiseerd om overlast in het omlig-

¹⁶ Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek verkennende fase Eindhovenseweg te Boxtel, Archeodienst rapport 614, 12-02-2015.

gende openbare gebied te voorkomen. Deze overlast bestaat enerzijds uit overlast in de vorm van gebrek aan parkeerplaatsen in de omgeving, anderzijds uit onveilige situaties voor deelnemend verkeer door verkeerd geparkeerde auto's.

Ligging plangebied

Conform de systematiek van CROW-317 is het plangebied gelegen in 'rest bebouwde kom' van een 'matig stedelijke gemeente'.

Bouwplan

In het voormalige kantoor Eindhovenseweg 12 (met ketelhuis) worden 2 appartementen gerealiseerd. Tussen het pand Eindhovenseweg 10 en 8 worden twee vrijstaande woningen gerealiseerd. De schuur achter woning Eindhovenseweg 10 wordt omgezet naar een vrijstaande woning. Aan de achterzijde van de panden Eindhovenseweg 10-12 worden 18 grondgebonden woningen (waarvan 5 rijtjeswoningen) gerealiseerd rondom een pleinruimte.

Parkeren

De parkeerbehoefte worden gebaseerd op landelijke kencijfers. Gemeenten kunnen van deze landelijke cijfers afwijken met een eigen parkeerbeleid. De landelijke kencijfers worden gegeven in CROW publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. De gemeente Boxtel heeft een eigen parkeerbeleid 'Parkeernormen Gemeente Boxtel, Binnen de bebouwde kom' vastgesteld (20-03-2007). Deze normen zijn overigens op de oude CROW publicatie 182 gebaseerd maar zijn wel toegespitst op de Boxtelse situatie.

Parkeernormen voor gemeente Boxtel 'woondoeleinden'

| Categorie | Omschrijving | Norm rest kom | Aandeel bezoek |
|------------------|------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Woning duur | Vrijstaande, 2-onder-1-kap | 2,0 | 0,3 |
| Woning midden | Rijtjes, appartement > 60 m ² | 1,8 | 0,3 |

Parkeerbilans Eindhovenseweg

| Categorie | Aantal wooneenheden | Aantal parkeerplaatsen |
|------------------|----------------------------|-------------------------------|
| Woning duur | 17 | 34 |
| Woning midden | 7 | 13 |

In het plangebied dienen 34+13 = 47 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

Bij het pand Eindhovenseweg 12 worden 7 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd. Daarmee kan voor wat betreft de woningen voldaan worden aan de parkeernorm.

Op de percelen van de vrijstaande woningen Eindhovenseweg 8 en 10 is ruimte om op eigen terrein om in de vereiste parkeernorm te voorzien.

Ook de vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen in het binnengebied hebben op de oprit/eigen perceel voldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein. De woningen beschikken over een garage

en oprit. Per woning kunnen dus 2 auto's op eigen terrein worden geborgen. In het openbare gebied worden twintig parkeerplaatsen aangelegd.

Parkeerplaatsen Eindhovenseweg

| Categorie | Op eigen terrein | In openbare ruimte |
|--------------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| Woning duur | 24 | 20 |
| Woning midden (met 3 tussenwoningen) | 0 | 7 |

In het plangebied worden $24+20+7 = 51$ parkeerplaatsen gerealiseerd. Geconcludeerd kan worden dat wordt voldaan aan de gestelde parkeereisen.

Verkeer

Ontsluiting

De woningen in het plangebied worden op verschillende manier ontsloten op de Eindhovenseweg. De appartementen in het monumentale gebouw Eindhovenseweg 12 hebben een eigen, bestaande, ontsluiting op de weg. De nieuw te realiseren vrijstaande woningen tussen de adressen Eindhovenseweg 10 en 8 worden ontsloten op de interne ontsluitingsweg in het gebied. Deze interne weg wordt tussen de panden Eindhovenseweg 10 en 12a ontsloten op deze weg. Het pand Eindhovenseweg 12 blijft zijn eigen ontsluiting op de straat behouden. De ruimte voor en naast het pand wordt deels ingericht als parkeerruimte. In het pand worden appartementen gerealiseerd.

De ontsluiting op de Eindhovenseweg zoals nu voorzien, is akkoord bevonden door de gemeente. Daarbij is wel gesproken over het mogelijk realiseren van een tussenberm.

Verkeersgeneratie

De gemeente Boxtel heeft geen eigen beleid ten behoeve van verkeersgeneratie vastgesteld. Deze kencijfers worden derhalve afgeleid van CROW-317.

Huidige situatie:

In de huidige situatie zijn twee woningen en een bedrijfsperceel (met een oppervlak van circa 2.088 m²) in het plangebied aanwezig. De totale verkeersgeneratie van de huidige situatie bedraagt hiermee als volgt:

| <i>Type woningen</i> | <i>CROW-norm</i> | <i>Aantal</i> | <i>Verkeersgeneratie</i> |
|--------------------------|--------------------------------------|---------------|--------------------------|
| Vrijstaande woning | 7,3 - 8,1 | 2 | 14,6 - 16,2 |
| Arbeidsintensief bedrijf | 6,3 - 8,0 per 100 m ² bvo | | 131,5 - 176,0 |
| Totaal | | | 146,1 - 192,2 |

Toekomstige situatie

De onderstaande tabel geeft de verkeersgeneratie van het bouwplan weer.

| Type woningen | CROW-norm | Aantal | Verkeersgeneratie |
|----------------------|-----------|--------|----------------------|
| Vrijstaande woningen | 7,8 - 8,6 | 7 | 54,6 - 60,2 |
| Twee-onder-een-kap | 7,4 - 8,2 | 10 | 74,0 - 82,0 |
| Rijwoningen | 6,7 - 7,5 | 5 | 44,9 - 37,5 |
| Gestapeld | 6,7 - 7,5 | 2 | 13,4 - 15,0 |
| Totaal | | | 186,9 - 194,7 |

Het onderhavige plan zorgt voor in de minimale variant voor een toename van het verkeer (nieuw minus oud) van tussen de 40,29 motorvoertuigen per etmaal. In de maximale variant is er sprake van een afname 2,5 motorvoertuigen per etmaal.

De verkeersbewegingen vinden plaats op de Eindhovenseweg – tussen de Hobbendonkseweg en Liempdeseweg. In het algemeen kan er vanuit worden gegaan dat als elke 2 seconden een voertuig passeert, dat de capaciteit dan 1.800 voertuigen per uur bedraagt. De capaciteit van de Eindhovenseweg bedraagt $1.800 \times 24 = 43.200$ motorvoertuigen per etmaal. De huidige verkeersintensiteiten van de weg is 11.421 motorvoertuigen per etmaal. De verkeersgeneratie van het onderhavige plan zorgt er derhalve voor dat deze weg niet overbelast raakt/zorgt er derhalve voor dat een belaste situatie op deze wegen ontstaat. In de minimale variant kan het omliggende netwerk van wegen de lichte toename van verkeerdruk verwerken.

5.11 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden zodat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.¹⁷

Doorwerking plangebied en omgeving

In de bebouwde kom liggen bedrijven veelal op korte afstand van woningen. Hierbij wordt meestal niet voldaan aan de (ongecorrigeerde) richtafstanden van de richtlijn. Aan de Eindhovenseweg worden woonfuncties afgewisseld met de bedrijfsfuncties. Het perceel Eindhovenseweg 12 heeft in de huidige situatie een bedrijfsbestemming. Ten zuiden van de planlocatie ligt op een afstand van circa 150 meter een perceel met een bedrijfsbestemming. Ten westen ligt een school voor voortgezet onderwijs (Grote beemd 3). Voor *scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs* geldt een minimaal te respecteren afstand van 30 meter voor het aspect geluid (grootste afstand). Met het bestemmingsplan

¹⁷ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

worden woonbestemmingen mogelijk gemaakt tot ongeveer 150 meter van de middelbare school. Aan de richtafstand wordt voldaan.

Bedrijventerrein Ladonk is gelegen op een afstand van ongeveer 550 meter. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ladonk' gaat bij milieuzonering uit van een zogenaamde 'inwaartse zonering', waarbij categorie 1 wordt uitgesloten, maximaal categorie 3 langs de randen en maximaal categorie 4 in het middengebied wordt toegestaan. De grootste richtafstand (categorie 4.2) bedraagt 300 meter. Aan deze afstand wordt voldaan.

Voor wat betreft het aspect bedrijf- en milieuzonering zijn er geen beperkingen bij de realisatie van de woongebouwen.

5.12 Geurhinder

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. Daarnaast is de wet van belang in verband met de zogenoemde 'omgekeerde werking' in het kader van de ruimtelijke ordening. De Wgv kent een aantal standaardnormen. Daarnaast hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen om binnen een wettelijk bepaalde bandbreedte van deze standaardnormen af te wijken. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen, dat is afgestemd op de plaatselijke situatie. Voor het plangebied en omgeving is geen gemeentelijke verordening vastgesteld.

In en nabij het plangebied bevindt zich geen belemmerende agrarische bedrijvigheid.

6. JURIDISCHE TOELICHTING

6.1 Inleiding

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

6.2 Systematiek van planregels

De opbouw van het bestemmingsplan is conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012). Naast de SVBP 2012 is aangesloten bij het handboek bestemmingsplannen van de gemeente Boxtel.

De planregels van het bestemmingsplan 'Eindhovenseweg Boxtel' bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels aan de orde komen. In de navolgende paragrafen wordt allereerst de indeling van de regels toegelicht. Vervolgens komen de verschillende bestemmingen aan de orde.

6.2.1 Inleidende regels

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

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

6.2.2 Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van gronden voor verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning met betrekking tot bouwen heeft verleend. Een omgevingsvergunning met betrekking tot bouwen wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de regels van bestemmingsplan, Bouwbesluit en Bouwverordening.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit¹⁸:

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

Hieronder volgt per bestemmingsonderdeel een korte toelichting:

Bestemmingsomschrijving

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

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

Bouwregels

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

Afwijken van de bouwregels

Door het opnemen van een afwijkingsregeling bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Afwijkingen dienen niet opgenomen te worden voor afwijkingen van bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze in (bijna) alle gevallen worden verleend. Dan dienen de bouwregels hierop aangepast te worden. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvan de afwij-

¹⁸ Duidelijk mag zijn, dat een bestemmingsplanbepaling niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

king wordt verleend, maximale afwijking die met het afwijken kan worden toegestaan en de situaties of voorwaarden waaronder afwijking wordt verleend.

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

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men strijdig acht met de bestemming. Hierin worden niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de bestemmingsomschrijving.

Afwijken van de gebruiksregels

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

Wijzigingsbevoegdheid

Middels het gebruik maken van een wijzigingsbevoegdheid kan het college van burgemeester en wethouders het bestemmingsplan – onder voorwaarden – wijzigen. Deze wijziging kan onder meer betrekking hebben op het wijzigen van de situering van het bouwvlak dan wel het wijzigen van een bestemming.

6.2.3 Algemene regels

Anti-dubbelregel

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

Algemene bouwregels

Deze regels hebben onder meer betrekking op ondergeschikte bouwdelen, bestaande afstanden en maten van het Bouwbesluit.

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om onder voorwaarden bestemmingen te wijzigen. Deze wijzigingen betreffen ondergeschikte wijzigingen (overschrijding van de bestemmingsgrenzen met een maximum van 3 meter, waarbij het bestemmingsvlak niet meer dan 10% mag worden vergroot).

6.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

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

Slotregel

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

6.3 Beschrijving per bestemming

Groen

De groene gebieden (met een openbaar karakter) hebben de bestemming 'Groen' toegewezen gekregen. Hierbinnen zijn functies als speelvoorzieningen en parkeervoorzieningen ondergeschikt aan het groen toegestaan. Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van het openbaar nut.

Natuur

De gronden grenzend aan de Dommel hebben de bestemming Natuur. Dit is conform de afspraken met de gemeente Boxtel en het bestuur van stichting de Dommelbimd om een afstand van 35 meter vanaf de waterlijn bebouwingvrij te houden. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van de natuurlijke en de landschappelijke waarden. Daarnaast is recreatief en educatief medegebruik toegestaan. Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van het openbaar nut.

Ten behoeve van de bescherming van de gronden is een vergunningenstelsel opgenomen wat betekent dat voor een aantal werken, geen bouwwerken, zijnde en werkzaamheden een vergunning benodigd is.

Verkeer-Verblijfsgebied

De openbare infrastructuur die gelegen is in het plangebied is bestemd met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Binnen deze bestemming zijn onder andere wegen, paden, groenvoorzieningen, water en parkeervoorzieningen toegestaan.

Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd.

Tuin

De tuinbestemming is toegekend aan de gronden voor de voorgevel van woningen tot en met 1 meter erachter. Ook is in de achtertuinen van de woonpercelen, het gedeelte direct grenzend aan het beekdal, een strook met tuinbestemming toegekend. De gronden rondom het pand Eindhovenseweg 12 hebben eveneens de tuinbestemming. De bouwmogelijkheden in de bestemming 'Tuin' zijn beperkt. Op of in deze gronden mogen namelijk geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van voor de voorgevellijn van en aansluitend aan woningen gelegen:

- erkers, serres en andere gebouwen op de begane grond;
- luifels en dakoverstekken;
- balkons.

De tuinen grenzend aan de Dommelbimd kennen ook de aanduiding 'ecologie'. Daar is bebouwing uitgesloten, tevens vergunningvrije bouwwerken zijn daar vanwege de specifieke waarden van het omliggende gebied en voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van het gebied niet toegestaan. Deze zone wordt gebruikt als groene verbinding tussen het woongebied en de Dommelbimd.

Wonen

De te realiseren woningen en (achter)tuinen binnen het plangebied hebben de bestemming Wonen. Het hoofdgebouw is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Per bouwvlak is aangegeven welk type woning is toegestaan. Binnen het plangebied zijn vrijstaande, twee-aaneengebouwde, gestapelde en aaneengebouwde woningen toegestaan. De bouwvlakken zijn strak begrensd. De maximaal toegestane hoogtes staan op de verbeelding. Daarnaast is per bestemmingsvlak aangegeven hoeveel woningen zijn toegestaan.

Kamerbewoning en beroep aan huis zijn direct toegestaan binnen de bestemming Wonen. Voor een bedrijf aan huis en mantelzorg is volgens het bestemmingsplan een omgevingsvergunning benodigd, maar inmiddels is mantelzorg in bestaande bebouwing vergunningsvrij.

Voor een tweetal panden in het plangebied is de bouwaanduiding 'monument' opgenomen. Dit zijn gemeentelijke monumenten welke ook zijn opgenomen op de gemeentelijke monumentenlijst.

Om de cultuurhistorische waarden te bescherm en behouden zijn specifieke regels opgenomen in de regels bij dit bestemmingsplan.

Waarde – Archeologie – Categorie 3

Binnen de bestemming 'Groen' geldt grotendeels tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – Categorie 3'. Dat houdt in dat de bescherming van eventuele archeologische waarden voorrang heeft op de onderliggende bestemming. Het is verboden om groter dan 250 m² en dieper dan 50 cm beneden maaiveld te bouwen, zonder een omgevingsvergunning, tenzij met een archeologisch onderzoek wordt aangetoond dat ter plaatse waar gebouwd gaat worden geen archeologische waarden als zodanig aanwezig zijn.

Waarde – Archeologie – Categorie 4

Binnen de bestemming 'Groen' geldt grotendeels tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – Categorie 4'. Dat houdt in dat de bescherming van eventuele archeologische waarden voorrang heeft op de onderliggende bestemming. Het is verboden om groter dan 500 m² en dieper dan 50 cm beneden maaiveld te bouwen, zonder een omgevingsvergunning, tenzij met een archeologisch onderzoek wordt aangetoond dat ter plaatse waar gebouwd gaat worden geen archeologische waarden als zodanig aanwezig zijn.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Boxtel verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Boxtel besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt geen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt.

Financiële haalbaarheid

De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd is er sprake van een positief saldo. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen.

De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

8. OVERLEG EN INSpraak

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).

8.1 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en dit is in de Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. In het kader van onderhavig bestemmingsplan vindt geen inspraak plaats. Daar is voor gekozen omdat de ontwikkeling niet van grote importantie is voor de totale dorpsgemeenschap en het toekomstig gebruik voor wonen passend is binnen de directe omgeving.

8.2 Overleg

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 zijn geïnformeerd. De reacties van deze instanties zijn in dit plan verwerkt.

8.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze termijn van zes weken stond de mogelijkheid open voor het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad. Binnen de termijn zijn twee pro forma zienswijzen en vijf zienswijzen ontvangen. Van de twee pro forma zienswijzen is één zienswijze aangevuld binnen de gestelde termijn, zodat in totaal zes zienswijzen zijn ingediend. Deze zes zienswijzen zijn allen ontvankelijk. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota van zienswijzen en

wijzigingen', Deze nota is als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd. In de nota is een tabel opgenomen waarin de laatste kolom van de tabel de overwegingen en besluitvorming van de gemeenteraad over deze zienswijze bevat. Onderhavig bestemmingsplan is conform deze nota en besluit van de gemeenteraad aangepast.

8.4 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

