

# Bestemmingsplan Vendelstraat Liempde

augustus 2019



**Bestemmingsplan Vendelstraat Liempde**  
**Gemeente Boxtel**  
**Vastgesteld**

Rapportnummer:	211X08616_2
IMRO-Code	NL IMRO.0757.BP07Vendelstr-VST1
Datum:	augustus 2019
Opdrachtgever:	Schepens Vastgoed BV
Projectteam BRO:	Joost van der Aa, Dennis van Mier
Concept:	april 2018
Voorontwerp:	november 2018
Ontwerp:	februari 2019
Vastgesteld:	27 augustus 2019
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, woningen, Liempde, pastorietaan, Vendelstraat.
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan dat 11 nieuwe woningen aan de Ven- delstraat in Liempde juridisch-planologisch mogelijk maakt. Het betreft de locatie van de voormalige pasto- rietaan, ten oosten van de Pastorie.

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

**Toelichting**

## Inhoudsopgave

pagina

<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
<b>2. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>6</b>
2.1 Omgeving plangebied	6
2.2 Huidige situatie	6
2.3 Voorgenomen ontwikkeling	7
<b>3. BELEIDSTOETS</b>	<b>13</b>
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Gemeentelijk beleid	17
<b>4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING</b>	<b>20</b>
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	20
4.2 Flora en Fauna	23
4.3 Waterparagraaf	23
4.4 Bodem	27
4.5 Bedrijven en milieuzonering	28
4.6 Kabels en leidingen	29
4.7 Akoestiek	29
4.8 Verkeer en parkeren	31
4.9 Luchtkwaliteit	33
4.10 Externe veiligheid	34
4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	36
4.12 Duurzaamheid	36
<b>5. JURIDISCHE PLANOPZET</b>	<b>38</b>
5.1 Algemene opzet	38
5.2 Toelichting op de verbeelding	38
5.3 Toelichting op de bestemmingen	38
5.4 Toelichting op de overige regels	40

<b>6. BURGERPARTICIPATIE</b>	<b>42</b>
<b>7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	<b>43</b>
<b>8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID</b>	<b>44</b>
8.1 Vooroverleg	44
8.2 Procedure	44
8.3 Beroep	44
<b>BIJLAGEN BIJ TOELICHTING</b>	
Bijlage 1: Archeologisch onderzoek	
Bijlage 2: Quickscan flora en fauna	
Bijlage 3: Waterparagraaf	
Bijlage 4: Bodemonderzoek	
Bijlage 5: Akoestisch onderzoek	
Bijlage 6: Akoestische berekeningen	
Bijlage 7: Nota Zienswijzen	

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Schepens Vastgoed BV is voornemens om 11 woningen te realiseren in de pastorietaan in het centrum van Liempde. Voor het perceel is 'Bestemmingsplan Liempde' geldig. Het perceel heeft de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is woningbouw niet toegestaan. Het oostelijk deel van het plangebied heeft naast de enkelbestemming "Maatschappelijk, de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 2" en "Waarde-Archeologie 3.

Het deel van de pastorietaan wordt van het bestaande kadastrale perceel afgesplitst, bekend als de voormalige gemeente Liempde, sectie B, nummer 2990.

De woningen worden in twee rijen geplaatst aan de Vendelstraat. De bestaande bomen in het plangebied blijven waar mogelijk behouden. Op eigen terrein worden parkeervoorzieningen aangelegd. Door COM\_zone\_ARCHITECT is een stedenbouwkundig plan én beeldkwaliteitsplan gemaakt.

Op 20 maart 2018 heeft het college besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de nieuwbouwplannen. Het plan moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid en er dient een wandelroute aangelegd te worden. Daarnaast moeten Stichting KEK Liempt en de monumentencommissie bij de voorbereidingen van het plan worden betrokken. Middels een bestemmingsplanherziening is de bouw van woningen mogelijk. Daarvoor dient een bestemmingsplan te worden opgesteld waarin is aangetoond dat het initiatief op verschillende onderdelen haalbaar is. Onderliggend rapport betreft het bestemmingsplan om de procedure te doorlopen.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Vendelstraat in de bebouwde kom in Liempde, ter hoogte van het Tooseplein. De Vendelstraat is een belangrijke doorgaande route aan de noordzijde van het dorp Liempde, welke via de Kapelstraat en Buxtelseweg aansluit op de rijksweg A2.

Het plangebied betreft de pastorietaan, welke onderdeel uitmaakt onderdeel uit van het terrein van de neogotische Sint Jans Onthoofdingkerk aan de Dorpsstraat met bijbehorende begraafplaats en pastorie. Dit terrein heeft de bestemming 'Maatschappelijk'. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de Vendelstraat.

De begrenzing van het plangebied is indicatief weergegeven op figuur 1.1. De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding.



Figuur 1.1: Begrenzing plangebied (pastorietuin)

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

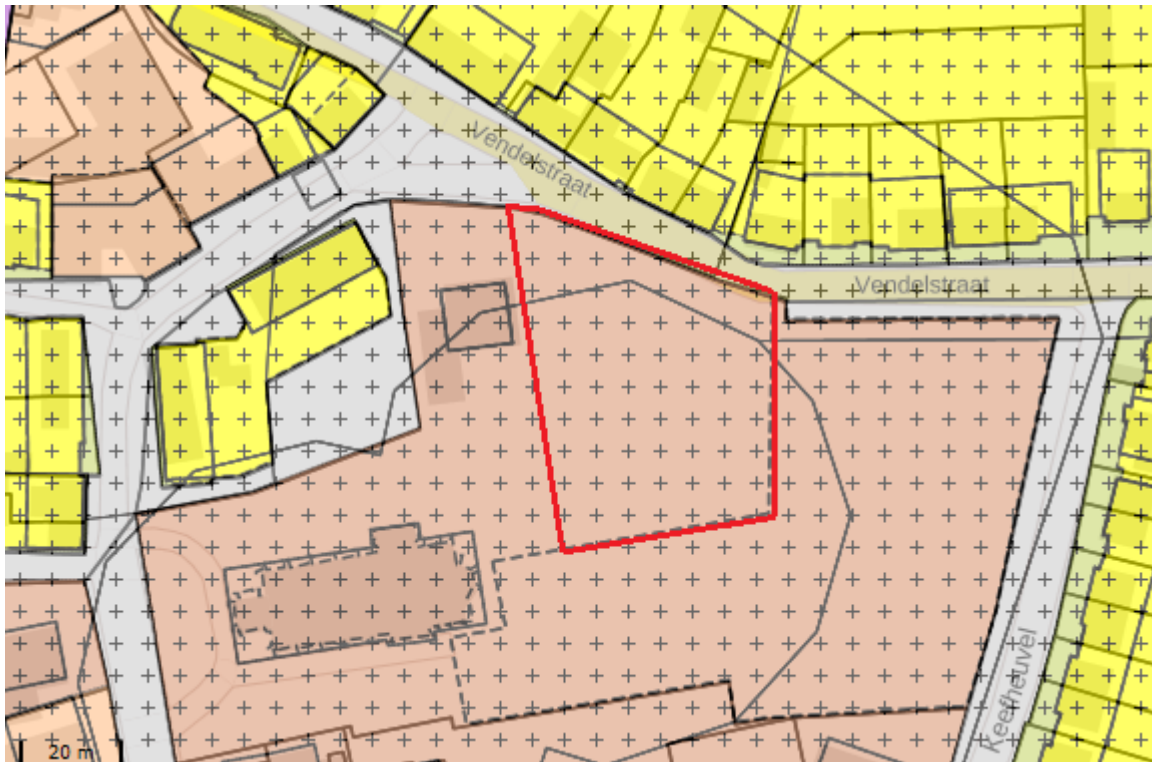
Voor het plangebied is 'Bestemmingsplan Liempde' het geldende juridische kader. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Boxtel op 17 december 2013.

#### Bestemming

Conform het bestemmingsplan is voor het plangebied de bestemming 'Maatschappelijk' geldend. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3' van toepassing.

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor gezondheidszorg, cultuur, welzijn, onderwijs, religie, evenementen en ondergeschikte horeca en detailhandel, met de daarbij behorende tuinen, erven, wegen, paden, waterlopen en parkeer-, groen- & speelvoorzieningen.

In de bestemmingsregeling voor 'Maatschappelijk' is geen binnenplanse afwijkingsbevoegdheid, noch een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee woningbouw kan worden toegestaan. Onderliggend document betreft het bestemmingsplan waarmee de ruimtelijke procedure kan worden doorlopen.



Figuur 1.2: Uitsnede verbeelding 'Bestemmingsplan Liempde'

## 1.4 Leeswijzer

De toelichting bestaat uit 7 hoofdstukken. Na deze inleiding volgt een beschrijving van het plan in hoofdstuk 2. De beleidstoets is in hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan opgenomen. In hoofdstuk 4 worden alle relevante milieuonderwerpen behandeld en verantwoord. De juridische toelichting is in hoofdstuk 5 opgenomen en in hoofdstuk 6 is de economische uitvoerbaarheid beschreven. In hoofdstuk 7 is tenslotte de maatschappelijke haalbaarheid beschreven. Rapportages van uitgevoerde sectorale onderzoeken zijn als separate bijlage aan dit bestemmingsplan gevoegd.



## 2. PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Omgeving plangebied

#### Landschap en stedenbouw

Het plangebied maakt onderdeel uit van de historische dorpskern van Liempde. Liempde ligt op een dekzandrug tussen de beekdalen van de Aa en Dommel. Liempde is een typisch esdorp. Er zijn verschillende op dekzandruggen gelegen akkercomplexen met een dik plaggendeck, weidegebieden en voormalige heidevelden.

De parochiekerk Heilige Johannes Onthoofding werd gebouwd in 1867. De kerk ligt met de westtoren aan de Dorpsstraat. Aan die zijde ter afscheiding van de straat is in 1989 een heringericht kerkplein gerealiseerd. Aan de noordoostzijde ligt het terrein van de pastorie (Vendelstraat 2) en aan de oostzijde de begraafplaats. De pastorie is in circa 1865 gebouwd. De pastorie heeft samen met de pastorietuin van circa 3.000 m<sup>2</sup> lange tijd te koop gestaan.

#### Functioneel

Het plangebied, de voormalige pastorietuin, sluit aan op de Vendelstraat. Ten oosten van het plangebied is er een begraafplaats aanwezig. Ten westen/zuidwesten grenst het gebied aan de pastorie en de kerk. De directe omgeving van het plangebied bestaat uit een woonwijk.

### 2.2 Huidige situatie

Het (nog niet gesplitste) perceel bestaat in de huidige situatie uit een erf met de pastoriewoning en een pastorietuin. De pastorietuin is begroeid met grassen en bomen. Het terrein is sterk verwilderd.



Figuur 2.1: Bestaande situatie, verwilderde pastorietuin



Figuur 2.2: Aanzicht vanaf het noordwesten op de pastorie (rechts) met doorkijk naar pastorietuin (midden)

Op het terrein zijn diverse bomen aanwezig verspreid over de locatie. Het merendeel van de bomen is begroeid met klimplanten. Binnen het plangebied zijn twee grasvelden aanwezig; een grasveld aan de ingang van de pastorietuin en een grasveld verscholen tussen de begroeiing. Binnen het plangebied zijn enkele overkappingen aanwezig. Rondom het grasveld is een laag hekwerk geplaatst.

### 2.3 Voorgenomen ontwikkeling

In de voormalige pastorietuin worden 11 (rij-)woningen ontwikkeld. Op eigen terrein worden 20 parkeerplaatsen en 1 garage gerealiseerd (zie paragraaf 4.8) en twee in- en uitgangen ter ontsluiting van het gebied. Er loopt een wandelroute langs de Pastorie, het woonhof en de woningen. Er wordt een haag van circa 2 meter gepland als scheiding van het gebied tussen de woningen en de begraafplaats.

#### *Stedenbouwkundige verantwoording*

De Pastorietuin maakt onderdeel uit van een 'Rooms' ensemble. Allereerst en meest voornamelijk in het gebied aanwezig is er de kerk. Daarachter is het ruime kerkhof gelegen, bestaande uit een ouder deel direct achter de kerk en een nieuwer en groenere deel meer richting de Vendelstraat. Aan de Vendelstraat is de monumentale Pastorie gelegen. De Pastorietuin grenst aan de Pastorie en wordt aan twee zijden omsloten door het kerkhof. Hoewel dit geheel niet valt binnen de zone van het beschermde dorpsgezicht, wordt de beeldkwaliteit hier wel aan gerelateerd.

In Liempde en zeker ook rondom het kerkhof komen allerlei achterpaden en doorgangen voor. Niet alleen worden straten via een 'achterom' met elkaar verbonden, ook zijn woningtoegangen vaak niet direct aan de (doorgaande) weg gelegen, maar juist aan een pad.

De invulling van de Pastorietuin sluit hierop aan, de woningen worden ontsloten aan het hof. Het openbaar toegankelijke hof en het pad zorgen voor een toevoeging aan de karakteristieke structuur in Liempde.

### *Bouwvolume & architectuur*

In de directe omgeving is het meest voorkomende gebouwtype de langgevelboerderij, bestaande uit één bouwlaag met een kap. Verder komen vrijstaande woningen en tweekappers voor. De Pastorie is een solitair gebouw met een massieve verschijning, twee lagen met een schildkap.

De nieuwe bebouwing in de Pastorietaan is voornamelijk gebaseerd op het langgeveltype. Niet alleen is dat de meest voorkomende karakteristiek in de directe omgeving, het sluit ook aan bij het dorpsgezicht. Daarbij is de schakeling en situering van de volumes gericht op het zichtbaar maken van de voor- en zijgevel van de Pastorie. Vanuit de Vendelstraat, komend vanuit oostelijke richting, wordt de Pastorie beter zichtbaar gemaakt, een verbeterslag ten opzichte van de huidige situatie. De dakhelling wordt overal gelijk gehouden. De standaardregeling voor dakkapellen is iets aangepast om de dakkapellen uit het stedenbouwkundige plan mogelijk te maken.

In architectuur wordt, zonder historiserend te zijn, aansluiting gezocht bij het langgeveltype. Maat, ritme en schaal zijn daarbij van belang. Ook een goede balans tussen individuele woning en het ensemble in de pastorietaan verdient aandacht.

### *Materialen*

In materialisering en kleurstelling worden rustige, natuurlijke materialen en accenten gevraagd. Qua materialen valt te denken aan gevels uitgevoerd in baksteen en/of hout, daken met een gebakken pan. De kleuren van de gevelvlakken zijn te kenmerken als aards zonder al te veel nuanceringen, aansluitend op het palet in de directe omgeving. Eventueel zijn eigentijdse en/of afwijkende kleuren mogelijk op specifieke planonderdelen. De daken worden uitgevoerd in een keramische pan in de kleur leigrijs. Op een aantal plekken worden accenten van kopergroene rabat in de bebouwing verwerkt. De Monumentencommissie stelt voor één dakkapel in kopergroene rabat uit te voeren en na oordelen een beslissing te maken. De bijgebouwen en schuttingen worden uitgevoerd in een potdekseel met zwarte kleur.



Figuur 2.3: schetsontwerp / stedenbouwkundige opzet in vogelperspectief (bron: COM\_zone\_ARCHITECT)



Figuur 2.4: Sfeerimpressie en zichtlijnen (bron: COM\_zone\_ARCHITECT)



Figuur 2.5: Verkaveling woningtypes (bron: COM\_zone\_ARCHITECT)

### *Inrichtingsplan*

De pastorietaan heeft in de huidige situatie een groene invulling. Met het stedenbouwkundig plan is het uitgangspunt het behouden van een robuuste groenstructuur. In onderhavig inrichtingsplan is deze groenstructuur voor de nieuwe situatie verder uitgewerkt. Voor realisatie van de woning is de kap van enkele bomen noodzakelijk. De bomen die gaan verdwijnen hebben ecologisch en landschappelijk gezien een beperkte waarde; er blijven in en rondom het plangebied voldoende bomen over. De waardevolle bomen binnen het plangebied worden beschermd via een aanduiding en een daaraan gekoppeld omgevingsvergunningstelsel, waardoor een afweging gemaakt kan worden over het toestaan van werken- en werkzaamheden die mogelijk schade toe kunnen brengen aan de bomen. Uit ecologisch oogpunt is het niet noodzakelijk om bomen aan het gebied toe te voegen. Ecologische meerwaarde kan worden gecreëerd door de bestaande haag tussen Vendelstraat en planlocatie grotendeels te behouden en een nieuw robuuste haagstructuur toe te voegen tussen pastorietaan en de entree van de begraafplaats. Deze entree wordt in de nieuwe situatie één van de entrees van het woongebied. De toe te voegen haag wordt een natuurlijke afscherming van het gebied en de bijbehorende tuinen. Uit ecologisch oogpunt biedt deze nieuwe haag schuilmogelijkheden voor o.a. mussen. In het middengebied tussen de nieuwe woningen wordt een groene ruimte toegevoegd die de verblijfskwaliteit moet versterken. In de met een lage muur afgebakende ruimte staan enkele bestaande bomen en kan het grasveld gebruikt worden als speelplek. Bewoners kunnen het muurtje als zitelement gebruiken. De voortuinen van de woningen werken als een groene plint in de openbare ruimte. De tuintjes worden met groenelementen aangelegd. In figuur 2.6. is het inrichtingsvoorstel verbeeld.



Figuur 2.6: Inrichtingsvoorstel groen (bron: BRO)

## 3. BELEIDSTOETS

### 3.1 Rijksbeleid

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (vastgesteld op 13 maart 2012) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk stelt dat een aanpak dient te ontstaan waarmee Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig wordt gemaakt. 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 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.

Uit bovenstaande drie doelen zijn de dertien nationale belangen naar voren gekomen. Deze zijn geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur. Het plangebied is niet binnen een van de Nationale hoofdstructuren gelegen.

#### *Conclusie*

De SVIR heeft geen specifieke betekenis voor dit bestemmingsplan.

#### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. 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.

#### *Conclusie*

Zoals al in voorgaande paragraaf bij de SVIR is aangegeven, is er geen sprake van nationale belangen in het plangebied. Het Barro bevat daarom ook geen kaderstellende uitspraken voor het plangebied.

#### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet toe op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveeringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: "De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling moet een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een tweetal opeenvolgende treden (de "ladder voor duurzame verstedelijking"):

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten;
2. indien uit de beschrijving, bedoeld in trede 1, blijkt dat sprake is van een behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

#### *Conclusie*

Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State woningbouwontwikkelingen vanaf 12 woningen beschouwt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het voorliggende initiatief maakt de realisatie van 11 woningen mogelijk en wordt daarmee niet beschouwd als stedelijke ontwikkeling waarvoor de Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden doorlopen. Derhalve worden vanuit het rijksbeleid geen belemmeringen voorzien ten aanzien van de planvorming.

## 3.2 Provinciaal beleid

### **Structuurvisie Noord-Brabant 2010 (partiële herziening 2014)**

De Structuurvisie Ruimtelijke ordening (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 1 oktober 2010) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Op 7 februari 2014 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie 2010, partiële herziening 2014 vastgesteld. Hierin is een aantal wijzigingen opgenomen ten aanzien van de Structuurvisie uit 2010.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdcoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.

De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de infrastructuur;
- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur.

Het plangebied ligt binnen het stedelijke gebied – Kernen in het landelijke gebied. In kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen, werken en voorzieningen.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

Voor de ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, spelen de elementen 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit' een rol.

#### *Zorgvuldig ruimtegebruik*

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden.

Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

#### *Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit*

Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Door bij stedelijke ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp behouden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap.

#### *Conclusie*

De ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, betreft de realisatie van 11 woningen op een groot perceel binnen bestaand stedelijk gebied in het centrum van de dorpskern Liempde. De bebouwing sluit aan bij de omliggende bebouwing, waardoor de karakteristiek van de kern, in het bijzonder het ensemble van de kerk, de begraafplaats en de pastorie intact blijft en er sprake is van het in stand houden van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Daarnaast is er met de voorgestane ontwikkeling sprake van inbreiding en daarmee van zorgvuldig ruimtegebruik.

#### **Verordening Ruimte**

De Verordening ruimte is op 7 februari 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en op 19 maart 2014 in werking getreden. De Verordening ruimte is in 2017 geactualiseerd. De vaststelling van de geactualiseerde Verordening ruimte vond plaats op 8 juli 2018 en is 14 juli 2018 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 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.

### *Conclusie*

Het plangebied ligt binnen gronden die op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte als 'bestaand stedelijk gebied; kernen in landelijk gebied' zijn aangeduid. Bestaand stedelijk gebied is gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Op deze gronden mogen nieuwe woningen gebouwd worden als dat nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Uit het gemeentelijk woningbouwbeleid, opgenomen in de volgende paragraaf, blijkt dat de woningbouw nodig is. De in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte bouw van 11 woningen is zodoende in overeenstemming met het provinciale beleid.

## **3.3 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. Daaropvolgend 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 voorwaardenkaart voor aangenaam leven geschetst, in het thema 'beleven' wordt een troevenkaart van de gemeente Boxtel gegeven, in het thema 'ondernemen' wordt een kansenkaart voor vitaliteit geschetst en in het thema 'verbinden' wordt een vervoortingskaart 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 beter benutten. Hiertoe worden in de structuurvisie onder andere een aantal concentratiegebieden aangegeven waar de voor de visie belangrijke projecten worden geplaatst.

Liempde is een kleinschalige woonkern, een Brabants dorp met kenmerkende driehoekige stratenpatronen. Liempde vormt de schakel tussen Boxtel centrum en de Geelders en de Scheeken. IDOP Liempde vormt een belangrijke bouwsteen voor de structuurvisie.

De woonomgeving in de gemeente 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 uitgeput, onder andere door de openbare ruimte direct in te richten op het wonen. De structuurvisie richt zich met name op nieuwe woningbouwlocaties.

### *Conclusie*

Met dit bestemmingsplan wordt een binnenstedelijke locatie herontwikkeld. De nieuwe woningen worden gerealiseerd op een inbreidingslocatie (in bestaand stedelijk gebied). Aan de Vendelstraat zijn reeds woningen aanwezig. Dit is in lijn met het beleid inzake de realisatie van nieuwe woningbouwlocaties.

### **Boxtel 2020, duurzaam en dynamisch centrum in het Groene Woud**

In deze strategische visie (29 juni 2009) is aangegeven in welke richting Boxtel zich in de periode 2010-2020 verder wil ontwikkelen. De strategische visie is verwoord in zes ambities. De ambities zijn ondersteund in de vele gesprekken die hebben plaatsgevonden en moeten worden voortgezet.

De zes ambities zijn:

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

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

### *Boxtel, een prima woongemeente*

Tot 2020 groeit de eigen bevolking van Boxtel nog 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<sup>1</sup>.

In dit geval worden 11 nieuwe woning gerealiseerd. Met de woningen wordt tegemoetgekomen aan de woningbouwopgave voor de gemeente Boxtel.

### *Conclusie*

Boxtel heeft behoefte aan een groei van de woningbouwvoorraad, vanwege een groei van de bevolking en de aanhoudende afname van de gemiddelde gezinsgrootte. Met 11 nieuwe woningen is Boxtel een stap dichterbij de realisatie van de woningbouwopgave.

---

<sup>1</sup> Deze gegevens zijn intussen geactualiseerd met de Woonvisie 2016-2025, zie daarvoor de bijlage, memo: Ladder voor duurzame verstedelijking.

### **Woonvisie 2016-2025**

Deze nieuwe woonvisie vormt het vervolg op de woonvisie 2010-2014. Voor een belangrijk deel zijn de doelen bereikt door nieuwbouw en locatieontwikkeling, zij het niet altijd volledig door de economische crisis, stagnatie op de woningmarkt en tijd die het vroeg om plannen vlot te trekken. Boxtel heeft mede daarom €400.000 beschikbaar gesteld aan startersleningen om de woningmarkt in beweging te krijgen.

Boxtel legt in de nieuwe woonvisie de prioriteiten van het woonbeleid vast voor de periode 2016-2025. Uit de nieuwe woonvisie blijkt dat Boxtel veel waarde hecht aan eensgezinswoningen voor senioren. Uit het (regionale) woonbehoefteonderzoek (2015) dat gedaan is in het kader van de woonvisie blijkt dat er behoefte is aan 1.315 woningen tot 2025. Uit recent onderzoek (2017) van de provincie Noord-Brabant<sup>2</sup> blijkt dat er behoefte is aan 1.375 woningen in de periode tussen 2017 en 2029.

Met de 11 rijwoningen wordt tegemoetgekomen aan de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwbehoefte van de gemeente Boxtel.

---

<sup>2</sup> De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant actualisering 2017, provincie Noord-Brabant.

## 4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOOR- DING

Er bestaat een duidelijke relatie tussen het milieubeleid en de ruimtelijke ordening. De laatste decenia groeien het ruimtelijk en milieubeleid naar elkaar in de vorm van omgevingsbeleid. De milieukwaliteit is derhalve een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dat verband dient bij de afweging bij de ontwikkeling van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op alle milieuaspecten.

### 4.1 Archeologie en cultuurhistorie

#### **Archeologie**

De gemeente Boxtel heeft een Nota vastgesteld waarin het archeologisch beleid is opgenomen. In deze nota (Nota gemeentelijk archeologiebeleid Boxtel) is een kaart met een classificatie opgenomen. De classificatie gaat in op de mogelijkheid tot het aantreffen van archeologische vondsten. De gemeente Boxtel heeft in 'Bestemmingsplan Liempde' deze classificaties doorvertaald in een dubbelbestemmingen voor het totale plangebied. Dat houdt in dat de bescherming van eventuele archeologische waarden voorrang heeft op de onderliggende bestemming.

Het is ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' verboden om groter dan 50 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm beneden het maaiveld te bouwen, zonder een omgevingsvergunning, tenzij op basis van een ingesteld archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat ter plaatse waar gebouwd gaat worden geen archeologische waarden als zodanig aanwezig zijn.

#### **Archeologisch onderzoek**

Aeres milieu heeft een verkennend archeologisch onderzoek<sup>3</sup> gedaan naar eventuele archeologische verwachtingswaarden. In onderstaande passage worden de belangrijkste bevindingen besproken. Het archeologisch onderzoek is uitgevoerd in het gebied waar de 11 rijwoningen worden gerealiseerd. In de overige delen van het plangebied vinden geen bodemingrepen plaats en deze zijn daarom buiten beschouwing gelaten.

#### *Hypothese*

Het plangebied ligt op een uitloper van een dekzandrug. Het beekdal van de Dommel ligt op circa 500 meter ten noorden en daarmee relatief ver van het plangebied. In de directe omgeving zijn geen vondsten bekend van vuurstenen artefacten. Om die reden geldt voor het plangebied een lage tot middel-hoge verwachting voor de periode laat-paleolithicum tot en met het mesolithicum.

---

<sup>3</sup> Aeres Milieu, Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, door middel van boringen Vendelstraat te Liempde, 25 juli 2016, projectnummer AM16224

De hoge ligging van het plangebied op een dekzandrug was een redelijk gunstige vestigingslocatie, al zal men de voorkeur hebben gegeven aan de hogere dekzandgronden die zich direct bij het beekdal van de Dommel bevonden. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen prehistorische vindplaatsen bekend. Op basis van deze gegevens geldt voor het plangebied een middelhoge verwachting voor zowel vindplaatsen uit de periode neolithicum en bronstijd als voor vindplaatsen uit de ijzertijd,

#### *Romeinse tijd en de vroege middeleeuwen*

Op basis van historische kaarten blijkt dat deze voormalige pastorie, behorend bij de kerk, waarschijnlijk deels binnen het noordwestelijke deel van het plangebied lag. De contouren van de oude pastorie zijn dan ook in onder andere de pastorietuin aangegeven. De huidige pastorie werd eind 19e eeuw gebouwd en grenst in het westen aan het plangebied. Het plangebied maakt vanaf dan deel uit van de pastorietuin en de aangrenzende bouwlanden. Op basis van deze gegevens geldt voor het plangebied een hoge verwachting voor nederzettings- en bebouwingsresten uit de periode middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd. Resten worden verwacht vanaf het maaiveld.

Volgens de gegevens in Bodemloket hebben er binnen of in de directe omgeving van het plangebied geen verstoringen plaatsgevonden. Voor zover bekend hebben in het plangebied geen ontgroningen plaatsgevonden.

#### *Bevindingen en conclusie*

Bodemkundig gezien is sprake van een geroerd humeus dek (Ap-horizont) direct op weinig veranderd en afgetopt uitgangsmateriaal (C-horizont). Ook de top van de C-horizont is geroerd, want in drie van de boringen is materiaal uit dit pakket opgewerkt en vermengd met de bovenliggende A-horizont. Op basis van de boorgegevens reikt de verstoring minimaal tot 90-120 centimeter –mv. Omdat de bodem bijna volledig blijkt omgezet tot in de top van de C-horizont, kan de archeologische verwachting voor alle perioden worden bijgesteld naar laag.

Met het veldonderzoek zijn geen stratigrafische lagen aangetroffen. De bodem is tot 90-120 centimeter –mv verstoord tot in de C-Horizont, waarbij alle tussenliggende lagen in de bouwvoor zijn opgenomen.

De bodem is in het verleden geroerd, waardoor een gedeelte van de oorspronkelijke bodem is opgenomen in het bouwlanddek. Het plangebied is grotendeels tot in de top van de C-horizont omgezet, vermoedelijk door ploegen. Mogelijk hebben ook versturende bodemingrepen plaatsgevonden bij het 'opschonen' van het terrein na het afbranden van de oude pastorie, oorspronkelijk gelegen aan de noordwestelijke zijde van het plangebied (boring 1). Het is lastig in te schatten hoeveel van de C-horizont is verstoord, omdat de diepte waarop de ongestoorde C-horizont werd aangetroffen varieert van 60 tot 120 cm –mv. Op basis van de aanwezigheid van een mengpakket in boring 2, 4 en 6 is in ieder geval de bovenste 10 centimeter verstoord. In het geval dat de ongestoorde C-horizont oorspronkelijk net als in boring 2 op 60 centimeter –mv voorkwam, betekent dit dat circa 60 centimeter van de C-horizont ontbreekt. Archeologische resten worden niet in situ verwacht. De voorgenomen ingrepen vormen dan ook geen bedreiging voor het bodemarchief.



## **Conclusie**

Omdat de bodem bijna volledig blijkt omgezet tot in de top van de C-horizont, en juist op dat niveau de eventueel aanwezige archeologische resten worden verwacht, wordt de archeologische verwachting voor alle perioden bijgesteld naar laag. Derhalve wordt geadviseerd geen vervolgonderzoek uit te voeren.

Voor de delen van het plangebied waar geen bodemingrepen plaatsvinden en buiten beschouwing zijn gelaten, blijven de dubbelbestemmingen gehandhaafd.

## **Cultuurhistorie**

Cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. "Behoud door ontwikkeling" is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

Door de monumentencommissie zijn op 21 september 2016, 18 januari 2017, 23 augustus 2017, 15 november 2017 en 25 april 2018 adviezen uitgebracht over het plan. De laatste twee adviezen hebben niet alleen betrekking op de verkaveling maar ook op het bijbehorende bouwplan. Door de achtereenvolgende beoordelingen en adviezen van de commissie is een plan tot stand gekomen dat zeer uitdrukkelijk met respect voor de cultuurhistorische waarden van de omgeving tot stand is gekomen.

Het plan voorziet in een centraal hof, waar de woningen omheen staan. Het ensemble is iets naar achteren geschoven ten opzichte van de pastorie, zodat de monumentale zijgevel van de pastorie zichtbaar blijft. Aan de voorzijde blijft de open tuin met het gazon gehandhaafd, terwijl aan de achterzijde de hoge bomen een extra coulisse vormen naar het kerkhof. De kloostermuur verbindt deze compositie en sluit aan bij de sfeer van kerk-kerkhof-pastorie als religieus erfgoed. De muur wordt aangevuld met groene hagen die de gelaagdheid van de plek verder uitwerken.

De gelaagdheid van de groene tuin (beukenhaag, gras met perken, groene wand voor het kerkhof) vormt het uitgangspunt voor de thematiek. De gelaagdheid met bestaande en nieuwe beukenhagen, twee gebouwde volumes en een groene wand met hoge bomen, worden ten opzichte van de kloostermuur geordend. De verschillende buitenzones krijgen binnen de lagen een eigen identiteit; er is een open voortuin (die het zicht op de ingang van de pastorie openhoudt), een ommuurde binnentuin en een lommerrijk parkeerterrein.

Gelet op de gekozen verkaveling, de maximale goot- en bouwhoogte van 3 respectievelijk 7,5 meter en een aantal specifieke functieaanduidingen zoals 'ontsluiting', 'pad' en 'waardevolle beplanting' is de cultuurhistorische waarde voldoende verankerd. In het bestemmingsplan is geregeld dat werken- en werkzaamheden die mogelijk schadelijk zijn voor de waardevolle haag en bomen alleen uitgevoerd mogen worden na verlening van een vergunning, waardoor het bevoegd gezag hierover een afweging kan maken.

## **Conclusie**

Het aspect cultuurhistorie leidt niet tot een belemmering van de voorgestane ontwikkeling.

## 4.2 Flora en Fauna

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat deze in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid moeten worden uitgevoerd. In het kader van een bestemmingsplanwijziging ten behoeve van de realisatie van circa 11 woningen in de pastoretuin aan de Vendelstraat te Liempde, is door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek (quickscan) een beoordeling gemaakt van de mogelijke effecten die het plan kan hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Omtrent houtopstanden is de voormalige nationale Boswet eveneens in de Wet natuurbescherming opgenomen. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

In de quickscan zijn de gevolgen van de ruimtelijke ingreep afgezet tegen potentieel aanwezige natuurwaarden die vanuit de Wet natuurbescherming en provinciaal beleid zijn beschermd. Deze werkwijze vloeit voort uit de brochure 'Soortenbescherming bij ruimtelijke ingrepen' van het Ministerie van Economische Zaken van december 2016.

### Veldbezoek

Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is op 11 augustus 2016 door een ecooloog van BRO een verkennend veldbezoek gebracht aan het plangebied, waaruit geen belemmeringen voor de ontwikkeling naar voren zijn gekomen. Omdat er enige tijd tussen dit bezoek en de vaststelling van dit bestemmingsplan ligt is het plangebied wederom onderzocht in mei 2019 en is een nieuwe quickscan opgesteld. De resultaten zijn beschreven in de bijgevoegde Quickscan Flora en Fauna.

### Conclusie

Wat betreft de natuurwetgeving zijn er geen belemmering voor het plangebied. Er is een sperwernest aangetroffen, maar dit is niet in gebruik. Enkele bomen in het gebied worden gekapt. Dit zal geschieden buiten het broedseizoen.

## 4.3 Waterparagraaf

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

## **Watertoets**

Voor ieder ruimtelijk plan is een formele watertoets noodzakelijk. Aeres Milieu heeft een waterparagraaf opgesteld<sup>4</sup>. De beschrijving van het proces en de onderzoeksresultaten komen samen in de beknopte waterparagraaf. Ook is een voorstel voor nadere planinvulling gedaan waarbij concrete oplossingen worden aangedragen voor het omgaan met de wateropgave. De waterparagraaf en nadere planinvulling zijn beiden te vinden in bijlage 3 van deze toelichting. De belangrijkste bevindingen worden in onderstaande passage besproken.

### *Beleid*

Waterschap De Dommel. Sinds maart 2015 is een gezamenlijke Keur door de Brabantse Waterschappen opgesteld. Op grond van de Keur zijn Algemene regels (Algemene regels Keur Waterschap De Dommel 2015) en een aantal Beleidsregels opgesteld.

Door samenwerking met de verschillende bevoegdheden (Gemeente, Provincie, Waterschap, Rijk) wordt gestreefd naar een duurzaam watersysteem.

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten.

Het gemeentelijk water en rioleringsbeleid van Boxtel is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2019. De belangrijkste aanpassing hierin ten opzichte van voorgaande gemeentelijke rioleringsplannen komt voort uit het in werking treden van de Wet verankering en bekostiging Gemeentelijk Wastaken. Gemeenten hebben daarin de verplichting om naast de zorgplicht voor inzamelen en transporteren van huishoudelijk afvalwater, ook de grondwater- en hemelwaterzorgplicht uit te werken en een plaats te geven. In de gemeente Boxtel wordt afvalwater en hemelwater in de meeste gebieden gemengd via de riolering afgevoerd. In nieuwere gebieden wordt neerslag bij hoge neerslagintensiteiten via een verbeterd gescheiden stelsel afgevoerd naar het oppervlaktewater. Bij lage intensiteiten wordt het afgevoerd naar de zuivering. In enkele gebieden in Boxtel is (een deel van) het verhard oppervlak afgekoppeld van het rioolstelsel en wordt het opgevangen regenwater geïnfilteerd in de bodem of gebufferd in oppervlaktewater.

Samen met de gemeente Sint-Michielsgestel en Waterschap De Dommel heeft de gemeente Boxtel een Watervisie opgesteld. Het plan biedt een overzicht van de maatregelen die genomen moeten worden voor een goed waterbeheer. Daarbij gaat het om maatregelen op de korte en de lange termijn.

De Watervisie Boxtel is een afgeleide van het Waterplan en vormt als zodanig het kader voor de nadere uitwerking van onderliggende plannen, waaronder het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP). De thema's en streefbeelden uit het Waterplan zijn geëvalueerd en waar nodig in de visie geactualiseerd. Dit betekent onder meer dat er 'hydrologisch neutraal' moet worden gebouwd, conform de Hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen.

### *Waterhuishoudkundig systeem*

De (water)systemen zoals die in het plangebied en omgeving voorkomen, worden onderverdeeld in grondwater, oppervlaktewater, hemelwater en afvalwater.

---

<sup>4</sup> Aeres Milieu, Waterparagraaf Vendelstraat te Liempde, 7 mei 2019, projectnummer AM16224

### *Grondwater*

Het plangebied is als ongekarteerd weergegeven op de Bodemkaart. Door extrapolatie is te verwachten dat binnen het plangebied hoge zwarte enkeerdgronden voorkomen bestaande uit lemig fijn zand (code zEZ23) (met grondwatertrap VII). Hierbij is de GHG op 80 cm-mv te verwachten.

Ter plaatse heeft een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. Uit de boorprofielen blijkt dat ter plaatse een humeuze, zeer fijne, zwak siltige toplaag aanwezig is tot ca. 0,8-1,0 m-mv. Hieronder bevindt zich een matig fijn, zwak siltige zandlaag. In de diepe boring is matig zandige leem aangetroffen op 2 m-mv.

Deze bodemopbouw laat voornamelijk horizontale verspreiding/infiltratie in de bodem toe. Bij insteken op infiltratie dient hiervoor voldoende berging aangelegd te worden om buien tijdelijk vast te kunnen houden.

De stroming van het freatische grondwater is noordwestelijk gericht. Zover bekend vormt de milieuhygiënische conditie van het grondwater geen belemmering voor de realisatie van het voorgenomen woningbouwplan. Het plangebied bevindt zich niet binnen de grenzen van een attentie- en/of beschermingsgebied behorend bij een waterwingebied.

### *Oppervlaktewater*

Binnen of nabij het plangebied is geen primair of secundair oppervlaktewater aanwezig. In de tuin is wel een geïsoleerde vijver aanwezig. Op circa 100 meter noordelijk is het dichtbijgelegen oppervlaktewater aanwezig. Verder is in de directe omgeving geen primair of secundair oppervlaktewater aanwezig.

### *Afvalwater*

Onder de Vendelstraat is een gemeentelijk gemengd vrijval rioolstelsel aanwezig (zie afbeelding 4). Het aanwezige rioolstelsel (rond 300) wordt vervangen na 2030. Noordelijk van het centrum bevindt zich een nieuwbouwwijk welke voorzien is van een gescheiden stelsel waarbij het regenwater afvoert naar een infiltratieriool.

Al het afvalwater dat na realisatie van de nieuwbouwwoningen zal worden geproduceerd, zal worden afgevoerd via een nieuw aan te leggen DWA-riool. Door de bouw van 11 woningen is toename aan afvalwater te verwachten ( $11 \times 0,03 \text{ m}^3/\text{uur} = 0,33 \text{ m}^3/\text{uur}$  (of ca.  $3,3 \text{ m}^3/\text{dag}$ ). Naar verwachting zal het lokale rioolstelsel dit kunnen verwerken zonder aanvullende ingrepen. Voor meer informatie of de aansluiting dient een aanvraag naar de gemeente Boxtel (beheerder openbare ruimte dhr. Maurits van der Stappen) gestuurd te worden. De kosten voor de aansluiting worden volledig doorberekend.

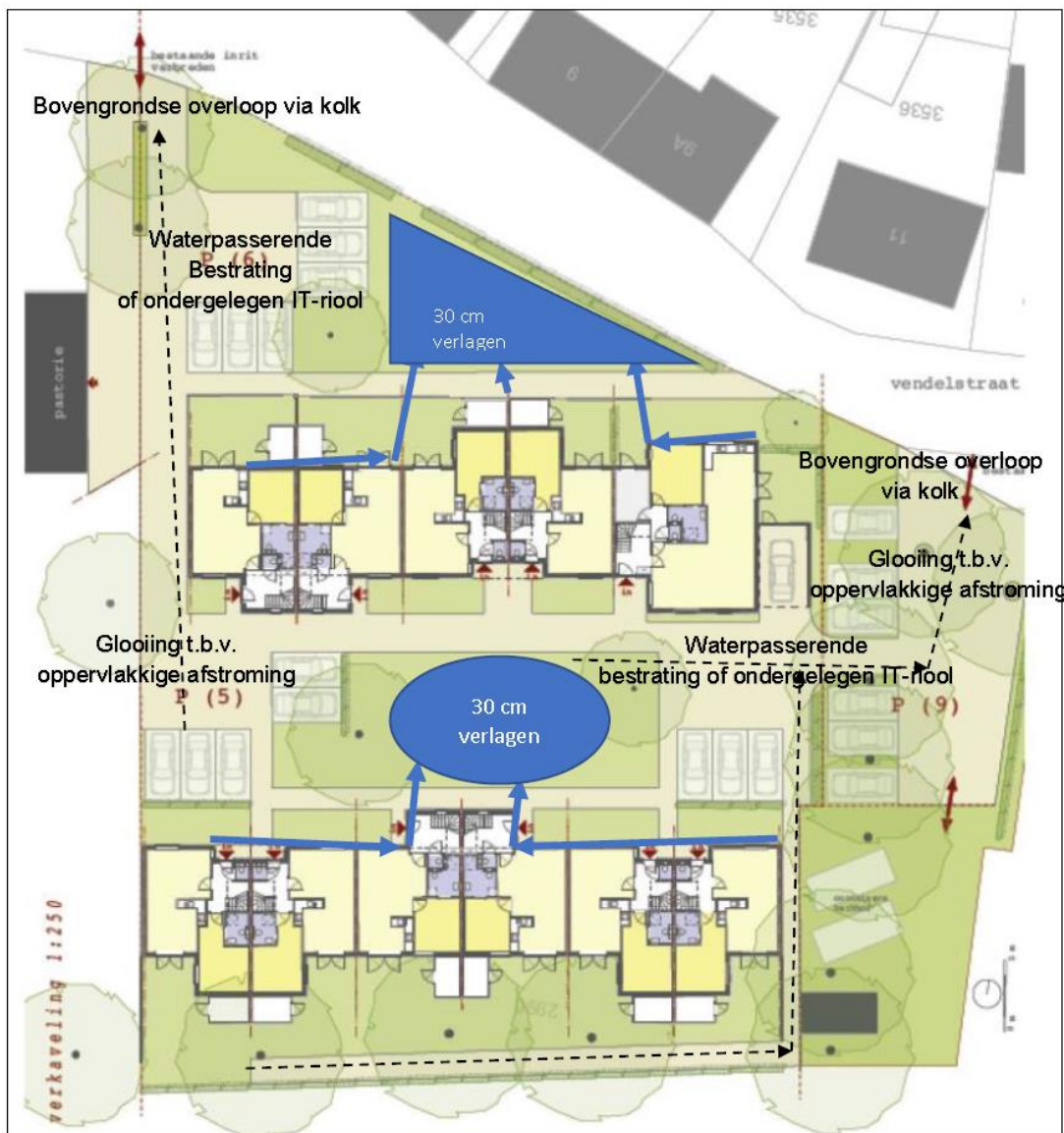
### *Hemelwaterberging en infiltratie*

Op planniveau geldt voor de herontwikkeling een bijkomend verhard oppervlak van 2.535 m<sup>2</sup>. Het bevoegd gezag stelt dat ontwikkelingen hydrologisch neutraal ontwikkeld dienen worden. Voor de planontwikkeling zijn compenserende voorzieningen noodzakelijk. Separaat houden van het hemelwater van de verharde oppervlakken is bij nieuwbouw eenvoudig realiseerbaar. Opgemerkt wordt dat de oppervlaktes berekend zijn op een conceptplanvoornemen. Bij wijzigingen in de daadwerkelijke uitvoering dienen de hoeveelheden berging die in deze paragraaf genoemd worden, aangepast te worden.

Hergebruik van het hemelwater is het meest wenselijk, maar vraagt een hoge investering. De voorkeur voor deze ontwikkeling ligt bij infiltratie. Voor de planontwikkeling met een gevoeligheidsfactor van 1 (binnenstedelijk) dient rekening gehouden met een waterberging van ca.  $(2.535 \text{ m}^2 \cdot 60 \text{ mm} \cdot 1) = 152 \text{ m}^3$ . In de volgende paragraaf worden mogelijkheden aangedragen ter invulling van de waterbergingsopgave.

### Voorstel nadere planinvulling wateropgave

De waterbergingshoeveelheid ( $152 \text{ m}^3$ ) is te groot om alleen in het toekomstige groen binnen het plangebied verwerkt te krijgen. Op onderstaande afbeelding is een voorstel opgenomen ter verwerking van het hemelwater op eigen terrein.



Mogelijke inpassing hemelwatervoorziening toekomstig plangebied

Het dakwater wordt als schoon beschouwd. Centraal en noordelijk in het groen zou het dakwater van de nieuwbouw eenvoudig verwerkt kunnen worden in een infiltratieveld. Centraal en noordelijk is een oppervlak van 2 x ca. 110 m<sup>2</sup> hiervoor beschikbaar. Middels een verlaging tot ca. 30 cm kan hierin de benodigde retentie voor het dakwater aangelegd worden. Het type hemelwatervoorziening ter plaatse van de overige verharding is afhankelijk van de frequentie van het gebruik, de optredende grondwaterstanden en het onderhoudsaspect. Mogelijkheden hiervoor zijn de toepassing van waterpasserende klinkers, halfverharding (grind) of groene parkeerplaatsen. Verdere verwerking van het hemelwater vindt plaats via een aan te leggen onderliggend funderingslaag van grof grind of lava. Dit oppervlak wordt dan als onverhard oppervlak beschouwd waardoor geen aanvullende retentie vereist is. Meer informatie is te vinden in bijlage 3.

### **Conclusie**

Voor de ontwikkeling dient waterberging en infiltratie plaats te vinden. Deze ruimte is binnen het plangebied te vinden. Ook de overige wateraspecten vormen geen belemmering voor de ontwikkeling.

## **4.4 Bodem**

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie.

### **Verkendend bodemonderzoek**

De locatie heeft de enkelbestemming 'Maatschappelijk' en dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 2" en "Waarde-Archeologie 3". Daarnaast wordt de nieuwe woning gebouwd buiten het in het bestemmingsplan aangegeven bouwvlak. De gronden zijn op dit moment als 'tuin' in gebruik. Onderzocht moet worden of de gronden geschikt zijn voor de woonfunctie. Lycens heeft daarom een verkendend bodemonderzoek<sup>5</sup> uitgevoerd. In onderstaande passages worden de belangrijkste bevindingen en conclusies besproken. Het bodemonderzoek is alleen uitgevoerd voor het gebied wat bebouwd gaat worden. Op de overige delen van het plangebied komt groen en worden parkeerplaatsen gerealiseerd. Op deze plekken worden blijft de bodem ongeroerd.

### **Conclusie**

Op grond van de beschikbare gegevens (resultaten vooronderzoek, zintuiglijke waarnemingen gedaan tijdens het veldwerk en de analyseresultaten) kan het volgende worden geconcludeerd:

De milieuhygiënische kwaliteit van zowel boven- als ondergrond vormt geen belemmering voor de geplande bestemmingsplanwijziging, de geplande herinrichting van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning, activiteit bouwen.

---

<sup>5</sup> Lycens, Verkendend bodemonderzoek Bosscheweg 46 te Boxtel, 4 juli 2016, projectnummer 2015.0499

Ook de milieuhygiënische kwaliteit van het grondwater vormt geen belemmering voor de geplande bestemmingsplanwijziging, de geplande herinrichting van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning, activiteit bouwen.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor de geplande bestemmingsplanwijziging, de geplande herinrichting van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning, activiteit bouwen.

#### 4.5 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG'<sup>6</sup>. In de tabel behorende bij de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG, zijn functies opgenomen die zijn ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per functie is aangegeven wat de indicatieve afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk, of waar door onderzoek is aangetoond dat geen sprake is van een overbelaste situatie. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. In dit geval is uitgegaan van een rustige woonwijk. Wanneer aan deze afstanden wordt voldaan, wordt ook voldaan aan de afstanden voor gemengd gebied en wordt zodoende de worst-case situatie in beeld gebracht.

Doordat met dit initiatief een nieuwe gevoelige functie wordt gerealiseerd is voor de omgeving gekeken of de realisatie van de burgerwoning zorgt voor belemmering van de bedrijfsvoering van omliggende relevante bedrijven en of sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

In de directe omgeving zijn weinig bedrijven te vinden. In onderstaande tabel is aangegeven op welk adres het dichtstbijzijnde bedrijf is gelegen, wat voor soort bedrijf het is, de aan te houden afstand tot aan de ontwikkeling (vanuit de VNG lijst) en de werkelijke afstand<sup>7</sup>.

---

<sup>6</sup> Bedrijven en milieuzonering, editie 2009

<sup>7</sup> Tevens zijn verder weg gelegen geen bedrijven aanwezig met een grotere milieucour.

Bedrijf	Soort bedrijf <sup>8</sup>	Categorie	Geur	Geluid	Stof	Gevaar	Werkelijke afstand <sup>9</sup>
Van Oorschot auto's BV	Auto-dealer	2	10	30	0	10	100 m
Zorgcentrum De Kloosterhof	Verpleeghuis	2	10	30	0	0	50 meter
Basisschool De Oversteek	Onderwijs	2	0	30	0	0	100 meter
Voormalig cafetaria Dorpstraat 37	Horeca	1	10	10	0	10	50 meter
Kerk St. Jans Onthoofding kerk	Kerk	2	0	30	0	0	15 meter

Tabel 4.1: Relevante bedrijven omgeving planlocatie

In bovenstaande tabel is te zien dat de woningen binnen de richtafstand (30 meter) van de kerk zijn gelegen. In het kerkgebouw zijn klokken aanwezig die zowel ten behoeve van de tijdsaanduiding, als ter aankondiging van kerkelijke activiteiten (kerkdiensten) luiden. De kerkklok staat echter op 50 meter afstand van het plangebied en dus komen de woningen wel op voldoende afstand te liggen. De kerk(klok) vormt geen belemmering voor de realisatie van de woningen en omgekeerd belemmeren de woningen de kerk ook niet. Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan de gestelde richtafstanden uit de VNG-brochure en dat er dus sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

## 4.6 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die zorgen voor een belemmering van het initiatief. Er zijn voor zover bekend ook geen kabels en leidingen in het plangebied gelegen die een beschermingszone vereisen en die in dit bestemmingsplan geregeld moet worden. Wanneer graafwerkzaamheden worden uitgevoerd zal een klic-melding worden aangevraagd om er voor te zorgen dat geen kabels worden beschadigd. Aanvragen hiervoor dienen rechtstreeks ingediend te worden bij de nutsbedrijven.

## 4.7 Akoestiek

Woningen zijn geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. In dit bestemmingsplan is sprake van de realisatie van een nieuwe burgerwoning. Er dient bekeken te worden of sprake is van

<sup>8</sup> Conform de informatie op web.bvb.brabant.nl.

<sup>9</sup> Bouwvlak - bouwvlak



een acceptabel woon- en leefklimaat ten opzichte van het rail- en wegverkeerslawaai afkomstig van wegen en/of het spoor.

De planlocatie ligt niet binnen de geluidzone van een krachtens de Wet geluidhinder gezoneerde weg. Het plangebied ligt buiten de zone van het spoor. Een akoestisch onderzoek is noodzakelijk om de geluidbelasting op de gevel van de nieuwe woning in beeld te brengen en te toetsen aan de normstelling van de Wet geluidhinder voorzover het gaat om wegverkeer.

### **Akoestisch onderzoek wegverkeer**

Door Windmill Milieu, management & Advies is daarom een akoestisch onderzoek<sup>10</sup> naar wegverkeerslawaai verricht. De rapportage is opgenomen als bijlage.

Doel van het akoestisch onderzoek is het berekenen van de toekomstige geluidbelasting voor peiljaar 2028 ter plaatse van de geluidgevoelige bestemmingen (woningen). In de omgeving van het plan zijn enkel 30 km/uur-wegen aanwezig. Het plan is niet gelegen binnen de geluidzone van krachtens de Wet geluidhinder gezoneerde wegen. In verband met het nieuwbouwplan wordt een ruimtelijke procedure doorlopen. Voorliggend akoestisch onderzoek is opgesteld in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting maximaal 56 dB bedraagt. Overeenkomstig 'methode Miedema' kan de geluidbelasting geclassificeerd worden als "redelijk" tot "matig". De maatregelen die kunnen worden genomen bij de ontvanger (woningen) zijn erop gericht om te voldoen aan een aanvaardbaar binnenniveau. Om een aanvaardbaar akoestisch leefklimaat te realiseren wordt geadviseerd om middels een aanvullend akoestisch onderzoek aan te tonen dat de gevels met een gecumuleerde geluidbelasting van meer dan 53 dB wel een voldoende geluidwering (GA;k) hebben, zodat een binnenniveau van 33 dB gerespecteerd blijft. Op basis van de berekende gecumuleerde geluidbelasting dient te worden voldaan aan een gevelwering variërend tot ten hoogstens 23 dB (56 dB - 33). Geconcludeerd wordt dat met de eventueel aanvullende maatregelen een geluidwering van 23 dB kan worden behaald.

In een aanvullend onderzoek dient de benodigde gevelopbouw te worden gedimensioneerd. De toetsing van het binnenniveau en de dimensionering van de benodigde gevelmaatregelen vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen.

### **Akoestisch onderzoek pastorie**

De Wet geluidhinder is niet van toepassing op wegen die liggen binnen een als woonerf aangeduid gebied en voor 30 km/uur-wegen, omdat hiervoor geen zones gelden. Een formeel wettelijk kader is daarmee niet van toepassing bij de beoordeling van de geluidbelasting op de gevel van de pastorie, wel kan voor de beoordeling worden aangesloten bij de Wet geluidhinder.

---

<sup>10</sup> Windmill Milieu, Management & Advies, Akoestisch onderzoek wegverkeer ten behoeve van de locatie Vendelstraat in Liempde, 24 juli 2018, rapportnummer P2016.372.01-02

Ter bepaling van de geluidbelastingen is een berekening gemaakt, opgenomen in bijlage 6. De uitgangspunten ten aanzien van de verkeersgeneratie van de modellering zijn als worst-case te beschouwen (bodemfactor volledig reflecterend, rijnsnelheid 30 km/uur, elementenverharding). De invoergegevens zijn in bijlage 5 opgenomen.

Uit de rekenresultaten volgt een geluidbelasting ter plaatse van de pastorie van ten hoogste 46 dB Lden (exclusief aftrek art. 110g Wgh). De voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder van 48 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh) wordt niet overschreden. Geconcludeerd wordt dat er ter plaatse van de pastorie sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

### **Conclusie**

Overeenkomstig de 'methode Miedema' kan de geluidsbelasting worden geclassificeerd als "redelijk" tot "matig". Er is aanvullend onderzoek nodig om het binnenniveau en de dimensionering van de benodigde gevelmaatregelen te toetsen. Het aanvullend onderzoek vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen. Voor de pastorie is geen aanvullend onderzoek nodig.

## **4.8 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 omliggende 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'.

### *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. Voor de woningen in het plangebied geldt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning. Daarmee komt het totaal aan benodigde parkeerplaatsen op 20 uit (inclusief bezoekerparkeerplaatsen).

Omdat binnen het plangebied niet voldoende ruimte is om in de vereiste parkeernorm te voorzien, zijn in samenspraak met de eigenaar van de aangrenzende begraafplaats afspraken gemaakt over het mogen gebruiken van het terreindeel ten behoeve van parkeren. Op deze wijze kunnen in het plangebied 21 parkeerplaatsen gerealiseerd worden (waarvan 1 garage). Dit zijn voldoende parkeerplaatsen en het aspect parkeren vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

## **Verkeer**

### *Ontsluiting*

De woningen in het plangebied worden ontsloten via 2 in- en uitritten, die worden aangehaakt op de Vendelstraat. De westelijke toegang wordt gecombineerd met de bestaande toegang tot de pastorie. De toegang wordt geschikt gemaakt voor het gebruik door motorvoertuigen. Aan de oostzijde wordt de bestaande ontsluiting van de begraafplaats openbaar gemaakt zodat deze gebruikt kan worden voor ontsluiting van het plangebied aan de parkeerplaatsen aan deze zijde.

### *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 bedrijfsp perceel (met een oppervlak van circa 2.088 m<sup>2</sup>) 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>
Koop - Tussen/hoek	6,7 - 7,5	11	73,7 - 82,5

Het onderhavige plan zorgt voor een toename van het verkeer tussen de 73,3 en 82,5 motorvoertuigen per etmaal.

De verkeersbewegingen vinden plaats op de Vendelstraat – Kapelstraat – Boxtelseweg. In het algemeen kan ervan uit worden gegaan dat als elke 2 seconden een voertuig passeert, dat de capaciteit dan 1.800 voertuigen per uur bedraagt. De capaciteit van de Vendelstraat bedraagt 1.800 x 24 = 43.200 motorvoertuigen per etmaal. Gezien de relatief beperkte verkeersgeneratie van het plan wikkelen de Vendelstraat – Kapelstraat en Boxtelseweg het extra verkeer probleemloos af.

## 4.9 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.

### Onderzoek

De 11 rijwoningen genereren maximaal afgerond 83 motorvoertuigen per etmaal (zie paragraaf 4.8). Berekend is dat de bijdrage van het ontwikkelplan aan de concentraties voor NO<sub>2</sub> (stikstofdioxide) en PM<sub>10</sub> (fijn stof) mogelijk in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De berekening laat zien dat het extra verkeer ten gevolge van het ontwikkelplan maximaal 0,06 µg/m<sup>3</sup> bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub>. Voor de concentratie PM<sub>10</sub> zal het verkeer maximaal 0,01 µg/m<sup>3</sup> bijdragen.

### Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2018
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	83
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,06
PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>	1,2
<b>Conclusie</b>	
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>	

Figuur 4.1: NIBM-tool (Bron: Kenniscentrum InfoMil).

### Onderzoek NSL-Monitoringstool 2017

Om te beschouwen of de gecumuleerde concentraties voldoen aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit wordt het planeffect opgeteld bij de heersende concentraties. Dit is inzichtelijk gemaakt door middel van de NSL-Monitoringstool 2017. De beschouwde rekenpunten zijn 221675 en 221673 en geven de totale concentratie in de nabije omgeving van het plangebied.

Rekenpunt	NO2 µg/m3	PM10 µg/m3	PM10 overschrijdingsdagen	PM2.5 µg/m3	Jaartal
221675	20,35	18,69	6,65	11,74	2016
221673	20,30	18,68	6,65	11,74	2016
<b>Norm</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>35</b>	<b>25</b>	

Voor het jaartal 2016 bedraagt de hoogste totale concentratie NO2 20,41 µg/m3 en voor PM10 18,70 µg/m3.

Deze concentraties blijven met de bijdrage van de ontwikkeling, ruim beneden de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Op grond van de gebleken samenhang tussen de concentraties voor PM10 (fijnstof) en PM2,5 (fijnstof) kan het volgende worden gesteld: vanwege het feit dat de concentratie voor PM10 voldoet aan de grenswaarde kan in voldoende mate aannemelijk gemaakt worden dat ook voor PM2,5 de ontwikkeling niet in betekenende mate zal bijdragen en dat de geldende grenswaarde niet zal worden overschreden.

### Conclusie

De bijdrage van het extra verkeer ten gevolge van de beoogde ontwikkeling draagt niet in betekenende (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Daarnaast is onderzoek uitgevoerd met gebruikmaking van de Monitoringstool. Hieruit blijkt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het plan.

## 4.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico (dat aan activiteiten verbonden is) voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, vaarwegen) en buisleidingen (onder andere aardgas en brandbare vloeistoffen).

De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Structuurvisie buisleidingen, het Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid (meer personen toevoegen aan een gebied) kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken en onbeschermd) op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.



Figuur 4.2: Uitsnede risicokaart ter hoogte van plangebied

#### Toetsing initiatief

Uit een inventarisatie op basis van de risicokaart blijkt dat het plangebied niet in de risicocontouren (invloedgebieden, PAG en/of PR 10<sup>-6</sup> contouren) van inrichtingen, of weg- of waterwegen ligt.

De woning ligt op meer dan 2 km van de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Eindhoven. De woning ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10<sup>-6</sup>. Het invloedsgebied voor het spoortracé bedraagt 995 meter op basis van transport toxische vloeistoffen.

In de nabije omgeving zijn geen ondergrondse buisleidingen aanwezig. De woningen liggen aldus niet binnen de plaatsgebonden risicocontouren 10<sup>-6</sup> van de buisleiding.

Omdat het plangebied niet ligt in het invloedsgebied van een hogedrukleiding of transportroute, is geen verantwoording van het groepsrisico nodig.

#### **Conclusie**

Het aspect externe veiligheid zorgt niet voor een belemmering van de voorgestane planontwikkeling.

## 4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht of procedure. Of dit noodzakelijk is, hangt onder andere af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet, wanneer hier sprake van is, een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

### Doorwerking plangebied

De bouw van woningen kan vallen onder categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r. (stedelijk ontwikkelingsproject). Het is echter de vraag bij de bouw van hoeveel woningen de ontwikkeling kan worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject. Volgens de Raad van State (201609536/1/A1) is het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

De concrete omstandigheden in dit geval zijn de herbestemming van een pastorietuin, gelegen in een bestaande kern, waarna 11 woningen gerealiseerd kunnen worden. De locatie ligt niet in of nabij een beschermd natuurgebied. Het project voldoet aan de natuurwetgeving, zoals blijkt uit paragraaf 4.2 en de bijgevoegde quickscan Flora & Fauna. Ook met betrekking tot de overige omgevingsaspecten, die aan de orde komen in dit hoofdstuk van de toelichting, vindt geen aantasting van milieu/ omgevingsaspecten plaats die het nodig maakt dat een milieueffectrapportage wordt opgesteld.

## 4.12 Duurzaamheid

De gemeente Boxtel heeft de ambitie om in 2030 energieneutraal te zijn. Zoals in de 'Visie Duurzaam Boxtel 2030' aangegeven is de gebouwde omgeving in Boxtel dan duurzaam ontwikkeld en is sprake van een goede energiestatus. Voor nieuwbouwprojecten wordt 0-op-de-meter als uitgangspunt gebruikt. In de planvorming wordt klimaatadaptatie, biodiversiteit en materiaalgebruik in de integrale uitwerking en afweging meegenomen.

### *Duurzame planopzet*

Het plan wordt zorgvuldig in de dorpskern van Liempde ingepast, met respect voor de karakteristieken in het aangrenzende beschermd dorpsgezicht. Het groene karakter van het gebied behouden door de stedenbouwkundige opzet in de robuuste groenstructuur in te passen. De te realiseren 0-tredewoningen dragen bij aan een gevarieerd woningtype in het centrumgebied van Liempde en bevorderen daarmee de leefbaarheid.

### *Duurzaam bouwen*

De hoofdopzet van de bebouwing is redelijk compact, waardoor de verliesoppervlakten beperkt zijn. Ingestoken wordt op een extra hoge isolatiewaarde. De spouwen van de woningen zijn voldoende breed om in samenhang met duurzaam materiaalgebruik de hoge isolatiewaarde te verkrijgen. Daken en vloeren worden op een vergelijkbare wijze geïsoleerd, waarbij extra aandacht zal zijn voor de luchtdichtingen van de aansluitingen.

Uiteraard is de installatietechniek van grote invloed. De woningen worden all-electric (geen gas) uitgevoerd. We onderzoeken de juiste wijze van verwarming (warmtepomp), ventilatie (wtw/gestuurd) en opwekking (pv-cellen). Het totale pakket aan bouwkundige en installatietechnische maatregelen wordt op basis van de GPR en de EPC berekeningen afgestemd, met als ambitie GPR 10 (energie) en EPC 0.



## 5. JURIDISCHE PLANOPZET

### 5.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

#### *De toelichting*

Een planbeschrijving, beleidsverantwoording en een toets aan de relevante milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten.

#### *De regels*

De regels geven aan wat de gebruiks- en bouwmogelijkheden zijn binnen het plangebied. Uitgegaan is van de standaarden, die de gemeente hanteert.

#### *De verbeelding*

Op de verbeelding zijn de bestemmingen en aanduidingen weergegeven, zoals beschreven wordt in paragraaf 5.2 en 5.3.

### 5.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen 'Groen', 'Maatschappelijk', 'Tuin', 'Wonen', en verschillende dubbelbestemmingen met Waarde-Archeologie opgenomen.

### 5.3 Toelichting op de bestemmingen

Hieronder volgt een beknopte beschrijving van de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de (dubbel)bestemmingen.

#### *Groen*

De bestemming 'Groen' is bedoeld voor groenvoorzieningen en daarbij behorende voorzieningen (zoals waterlopen en paden). Binnen deze bestemming mag in beperkte mate gebouwd worden. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' is een parkeerterrein toegestaan. Het pad dat aan de achterzijde van de woningen aan de noordzijde van het plangebied loopt is heeft een specifieke aanduiding 'pad' gekregen, vanwege de zichtlijn op de pastorie. Hier mag alleen een wandel/voetpad

komen te liggen. De waardevolle bomen hebben een specifieke aanduiding ‘waardevolle boom’ gekregen. Ter plaatse van de aanduiding zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle boom. De waardevolle beplanting en bomen zijn beschermd via een omgevingsvergunningstelsel. Werken- en werkzaamheden die schade toe kunnen brengen mogen alleen uitgevoerd worden als een vergunning wordt verleend door het bevoegd gezag.

#### *Maatschappelijk*

De bestemming ‘maatschappelijk’ is bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen, waaronder cultuur en religie en bijbehorende voorzieningen. Aan de oostzijde is op de verbeelding de bestemming maatschappelijk terug te vinden. De bestemmingsregels uit het voorgaande bestemmingsplan zijn overgenomen en aangevuld om zeker te stellen dat dit de gronden met deze bestemming ook gebruikt kunnen worden als ontsluiting en voor parkeervoorzieningen, ten dienste van de nieuwe woningen.

#### *Tuin*

De bestemming ‘tuin’ is bedoeld voor tuinen, erven en overige verhardingen. Ook zijn hier erkers, serres, luifels, balkons, e.d. toegestaan als voldaan wordt aan bepaalde maximale maten. Deze bestemming is opgenomen aan de voorzijde van de woningen. Zo wordt het stedenbouwkundige concept, waarbij de gevel van de woningen verspringt, beschermd.

#### *Wonen*

De bestemming ‘wonen’ is bedoeld voor het wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis. Binnen het bouwvlak mogen hoofdgebouwen gebouwd worden, met een maximale goothoogte van 3 meter en bouwhoogte van 6.5 meter. De woningen dienen aaneengesloten te worden gebouwd en er worden in het plan maximaal 11 woningen mogelijk gemaakt.

De waardevolle bomen hebben een specifieke aanduiding ‘waardevolle boom’ gekregen. Ter plaatse van de aanduiding zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle boom.

#### *Waarde-Archeologie 2, 3 en 4*

De gronden met de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 2, 3 en 4’ zijn, behalve de daar nog meer voorkomende bestemmingen, ook bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Vandaar dat bouwregels en een verbod op bepaalde werken en werkzaamheden zijn opgenomen om deze waarden te beschermen. Als aangetoond is dat de archeologische waarden niet worden verstoord kan een vergunning verleend worden om de werken en werkzaamheden uit te voeren.

## 5.4 Toelichting op de overige regels

Hieronder volgt een toelichting op hoofdstuk 1, 3 en 4 van de regels.

### Hoofdstuk 1. Inleidende regels

#### *Begrippen*

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

#### *Wijze van meten*

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van bouwwerken te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

### Hoofdstuk 3. Algemene regels

#### *Anti-dubbeltelregel*

Deze regel is verplicht overgenomen uit het Bro (art. 3.2.4.) en 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*

Dit artikel bevat regels over ondergeschikte bouwdelen, bestaande maten en hydrologisch neutraal bouwen.

#### *Algemene afwijkingsregels*

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan een omgevingsvergunning tot afwijken kan worden verleend. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om af te wijken van de regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Ook is een regeling opgenomen voor zend- en ontvang-en/of sirenemasten.

#### *Algemene wijzigingsregels*

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarbij een wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om af te wijken van de regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

#### **Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels**

##### *Overgangsrecht*

De overgangsregeling is overgenomen uit het Bro (art. 3.2.1 en 3.2.2). Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning kan worden verleend.

Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen dat in overeenstemming is met het vorige bestemmingsplan en dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van dit plan mag eveneens worden voortgezet.

##### *Slotregel*

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

## 6. BURGERPARTICIPATIE

Na de bespreking van het planvoorstel met de gemeentelijke monumentencommissie (15 november 2017), is het op 27 november 2017 door de initiatiefnemer toegelicht aan de parochiële vastgoedscommissie. Naar aanleiding van deze terugkoppeling zijn parochie en initiatiefnemer van de herontwikkeling pastorie in gesprek gegaan over het mogelijk toevoegen van een 2 massa op dit perceel en heeft bouwbedrijf Koppen met de parochie gesproken over het realiseren van parkeerplaatsen aan de oostzijde van het plangebied (bij de entree van de begraafplaats aan de Vendelstraat). Daarbij heeft Heijnen een voorstel gedaan voor de inrichting van dat gebied. Voor het inrichtingsvoorstel zijn de bomen op dit deel van het terrein aanvullend geïnventariseerd.

### **Gesprek met stichting Kek Liempt**

Dhr. Koppen en Schepens hebben op 29 november 2017 namens Bouwbedrijf Koppen een gesprek gevoerd met vertegenwoordigers van de stichting Kek Liempt. De stichting is aan de hand van een presentatie bijgepraat over de ontwikkelingsvoorstellen in pastorietaan en aangrenzende percelen en de reactie van de monumentencommissie op het planvoorstel. In de bijlage is een verslag van het gesprek gevoegd. De stichting kan instemmen met het voorstel.

### **Reactie parochiële vastgoedcommissie**

Op 4 januari 2018 heeft de parochiële vastgoedcommissie een formele reactie op het planvoorstel. Het parochiebestuur geeft aan in te stemmen met het gebruiken van het aan de pastorietaan grenzende deel van de begraafplaats voor parkeren. Tussen de parkeerstrook en het kerkhof wordt een haag aangeplant (2 meter hoog) om voldoende privacy op het kerkhof te waarborgen. De gronden voor parkeren blijven in eigendom van de parochie.

### **Eindconcept verkaveling pastorietaan Vendelstraat**

Op basis van de laatste afspraken met het parochiebestuur en een aanvullende inmeting van de bomen op dit terreindeel, is een eindconcept van de verkaveling opgesteld wat ten grondslag ligt aan het collegebesluit van 20 maart 2018. Het college heeft op die datum ingestemd in principe medewerking te verlenen aan de bouw van de voorgestelde woningen, onder de voorwaarden dat er samen met de ontwikkelaar van de pastorie het openbaar toegankelijk onbebouwd gebied wordt ingericht met voldoende parkeergelegenheid en een wandelroute. Het college verwacht dat zowel stichting Kek Liempt als de monumentencommissie bij de voorbereidingen betrokken moeten zijn. Een nadere uitwerking van het plan wordt in het vervolgproces besproken met de monumentencommissie als de stichting.

## 7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

### **Kostenverhaal**

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling 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 een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Echter is met de ontwikkelende eigenaar van de gronden een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro, voordat het bestemmingsplan is vastgesteld. Ook zijn er geen redenen om nadere eisen te stellen dan wel het plan te faseren, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt. In de anterieure overeenkomst is het verhaal van kosten op afdoende wijze vastgelegd.

### **Financiële haalbaarheid**

De ontwikkelaar 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. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**

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. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart.

### **8.1 Vooroverleg**

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 plan zijn geïnformeerd.

### **8.2 Procedure**

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode zijn 7 zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijzen is het bestemmingsplan aangepast. De samenvatting, beantwoording en de wijzigingen van het bestemmingsplan zijn te vinden in de nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen, te vinden in de bijlage. Het bestemmingsplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld.

### **8.3 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.

meewerkend

**boxtel**

