

11256

BP RUIMTE VOOR RUIMTE WONINGEN KREMSSELEN BOSKANT





Ordito b.v.  
Postbus 94  
5126 ZH Gilze

E [info@ordito.nl](mailto:info@ordito.nl)  
T 0161 801 022  
I [www.ordito.nl](http://www.ordito.nl)  
KVK 54 811 554

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Doel van het plan	3
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.5	Bij het plan behorende stukken	4
1.6	Leeswijzer	5
<b>2.</b>	<b>Bestaande situatie</b>	<b>6</b>
2.1	Historie en ruimtelijke structuur omgeving	6
2.2	Bestaande situatie	8
<b>3.</b>	<b>Toekomstige situatie</b>	<b>9</b>
3.1	Stedenbouwkundig plan	9
<b>4.</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>12</b>
4.1	Rijksbeleid	12
4.2	Provinciaal beleid	13
4.3	Gemeentelijk beleid	21
<b>5.</b>	<b>Randvoorwaarden</b>	<b>23</b>
5.1.	M.e.r.-beoordeling	23
5.2	Bodemkwaliteit	23
5.3	Water	24
5.4	Luchtkwaliteit	33
5.5	Geluid	33
5.6	Bedrijven en milieuzonering	34
5.7.	Geurhinder	37
5.7	Externe veiligheid	38
5.8	Flora en fauna	39
5.9	Cultuurhistorie en archeologie	41
<b>6.</b>	<b>Juridische aspecten</b>	<b>46</b>
6.1	Planvorm	46
6.2	Toelichting op de bestemmingen	46
<b>7.</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>48</b>
7.1	Economische uitvoerbaarheid	48
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48



*Begrenzing plangebied*

## 1. INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan is de geplande ontwikkeling van maximaal 13 nieuwe woningen en de eventuele vervanging van een bestaande woning tussen de Krelselen en de Eikenstraat aan de noordzijde van de kern Boskant. Om de woningen te mogen bouwen in het buitengebied wordt gebruikt gemaakt van de Ruimte voor Ruimte-regeling. De woningen zullen deels door de Ruimte voor Ruimte II CV en deels door de gemeente Meierijstad ontwikkeld worden. De bestaande woning Krelselen 20 kan vervangen worden door een nieuwe woning. Aangrenzend aan het bestemmingsplangebied ligt aan de Eikenstraat 5 een woning die in de nieuwe verkavelingsopzet is geïntegreerd.

De woningbouwontwikkeling zal plaats vinden in combinatie met een groene en blauwe landschapontwikkeling. Aan de noordwestzijde van het plangebied wordt een gedeelte van het huidige sportveld als natuurgebied ingericht met onder andere een poel voor de waterberging.

In het kader van de aanpak van de mestproblematiek hebben agrariërs in reconstructiegebieden in Noord-Brabant een sloopvergoeding van de provincie ontvangen om hun veehouderijbedrijf te beëindigen en de leegkomende stallen te slopen. Om die uitgekeerde stallensloopsubsidies terug te verdienen, is de Provincie Noord-Brabant met private partijen een publiek-private samenwerking aangegaan op grond waarvan de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV is opgericht. Ruimte voor Ruimte CV heeft tot doel circa 2.700 woningbouwkwavels in Noord-Brabant te ontwikkelen waarop particulieren hun eigen woning realiseren.

De voorgestelde ontwikkeling van ruimte voor ruimte woningen en reguliere woningen op deze locatie past niet binnen het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Sint Oedenrode'. Om het initiatief mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Het voorliggend plan heeft als doel een adequaat planologisch kader te scheppen voor de ontwikkeling.

### 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Dit bestemmingsplan geldt voor het plangebied dat aan de noordkant grenst aan de Eikenstraat, aan de zuidkant aan de Krelselen en aan de westkant aan het sportveld aan de Populierenlaan. Op nevenstaande luchtfoto is de ligging van het plangebied aangeduid.

### 1.3 Doel van het plan

Door middel van het voorliggend bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van het plan met maximaal 14 woningen juridisch planologisch mogelijk gemaakt.

### 1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren momenteel de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Buitengebied Sint Oedenrode Vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 15 maart 2012;
- Bestemmingsplan Buitengebied Sint Oedenronde, herziening 2 vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 25 juni 2015;

- Bestemmingsplan Boskant  
vastgesteld d.d. 18 december 2008, onherroepelijk d.d. 14 maart 2012.

Het plangebied heeft grotendeels de bestemming “Agrarisch met waarden – Landschapswaarden”. Over het noordelijk deel van het plangebied ligt de gebiedsaanduiding “cultuurhistorisch waardevol gebied” en de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 2 (middelhoge verwachting)”.

De bestaande woning Kremsele 20 heeft de bestemming “Wonen”. Het sportveld aan de noordwestzijde ligt in het bestemmingsplan Boskant en heeft de bestemming “Sport”.

In het bestemmingsplan “Buitengebied Sint Oedenronde, herziening 2” liggen de gebiedsaanduidingen “beperking veehouderij” en “groenblauwe mantel” over het plangebied.



*Uitsnede verbeelding bestemmingsplannen “Buitengebied” en “Boskant”*

Middels voorliggend bestemmingsplan worden bovengenoemde bestemmingsplannen vervangen.

## 1.5 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding:  
Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de planregels opgenomen juridische regeling.
- Planregels:  
In de planregels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstellen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat er binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is.
- Toelichting:  
In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

## 1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk twee van de toelichting wordt de bestaande situatie omschreven, met onder andere daarin de ligging, de historie en de ruimtelijke ombouw. In het derde hoofdstuk wordt de toekomstige situatie besproken. In het vierde hoofdstuk wordt het vigerend beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau uitgelicht. Vervolgens komen in hoofdstuk vijf de randvoorwaarden aan bod. Onder randvoorwaarden worden onder andere verstaan, bodem- en luchtkwaliteit. Hoofdstuk zes geeft de planbeschrijving en de juridische aspecten van het plangebied weer. Afgesloten wordt met hoofdstuk zeven waarin de uitvoerbaarheid ter sprake komt.

## 2. BESTAANDE SITUATIE

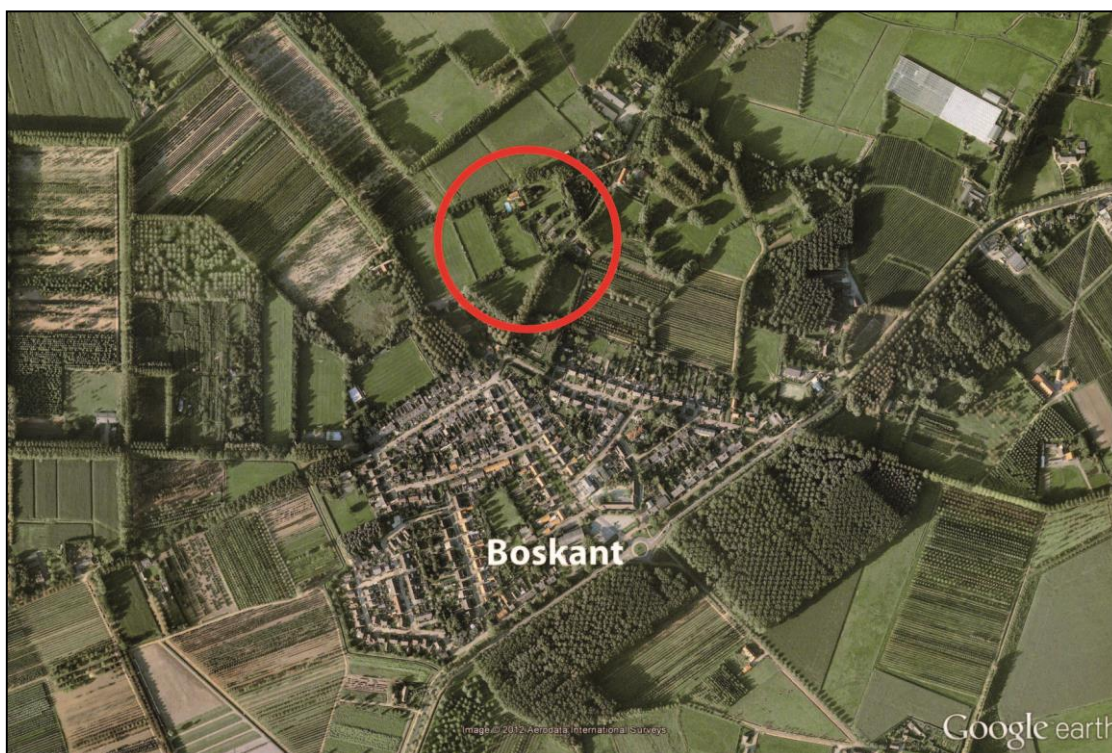
### 2.1 Historie en ruimtelijke structuur omgeving

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Meierijstad, in het gebied van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode. De voormalige gemeente Sint-Oedenrode is een landelijke, groene gemeente, gelegen in de 'tuin van Brabant' in het hart van de Meierij tussen de steden Eindhoven, Helmond, 's-Hertogenbosch en Tilburg.

Sint-Oedenrode is omstreeks het jaar 500 ontstaan op een hoge plek dicht bij de Dommel. Deze nederzetting groeide snel uit tot een belangrijke plaats in de Meierij.

Het buitengebied van Sint-Oedenrode wordt gekenmerkt door een grote variatie aan landschapstypen. Hierbij speelt De Dommel met bijbehorend beekdal een belangrijke rol in de beleving en ervaring van het landelijk gebied. Het beekdal van De Dommel contrasteert sterk met de vrij grootschalige heideontginningen waardoor een zeer waardevol landschap ontstaan is.

Boskant is een kerkdorp in de voormalige gemeente Sint-Oedenrode. Sint-Oedenrode is een zeer gewaardeerde woongemeente. Dit komt onder andere door het omvangrijke en de gevarieerde hoeveelheid openbaar groen, die overal aanwezig is. Samen met de vaak zeer fraaie particuliere tuinen levert dit een zeer positieve impuls aan de kwaliteit en leefbaarheid van de woonomgeving.



*Ligging plangebied aan de noordzijde van het dorp Boskant*

Boskant is verreweg het jongste dorp in de voormalige gemeente Sint-Oedenrode. De ontwikkelingsgeschiedenis wijkt totaal af van de andere kernen. De plaats is op basis van functionele en maatschappelijke overwegingen ontstaan. Boskant is niet zozeer een ontginningsdorp als wel gegroeid als verzorgingscentrum voor de omliggende agrarische bevolking. De eerste school dateert van 1945 en de H. Ritakerk wordt in 1955 in gebruik genomen, waarmee Boskant een zelfstandige parochie wordt. De doorgaande weg Sint-Oedenrode - Best is heel bepalend voor Boskant. De eerste planmatige bebouwing is in de jaren '50 van de vorige eeuw aan



de Pastoor Teurlingsstraat, Berkstraat en Populierenlaan gebouwd. Later zijn haaks op deze straten meer woonstraten aangelegd zoals de Beukenstraat, de Meidoornstraat en de Hazelaarstraat. In de jaren '80 en '90 zijn uitbreidingen in westelijke richting gepleegd. De bebouwing in deze uitbreidingen is in minder strakke rooilijnen gebouwd.

De ruimtelijke karakteristiek van de kern Boskant kan als volgt omschreven worden. De as van het dorp (Ritaplein en Populierenlaan) staat loodrecht op de Boskantseweg. De Boskantseweg vormt een harde grens aan de zuidoost kant. Aan de overkant van deze weg is bos aangeplant. Boskant wordt verder omgeven door boomkwekerijen. Boskant ligt midden in het zogenaamde Broek- en Donkengebied. Kenmerkend voor dit gebied zijn onder meer een grillig wegen- en kavelpatroon, opgaande populierenbeplantingen langs perceelsranden en wegen, afgewisseld met kleine populierenbosjes. Het is een karakteristiek kleinschalig cultuurlandschap met een in hoofdzaak agrarisch grondgebied, met aan de westkant een intensieve teelt van boomkwekerijgewassen. Het kleinschalige, afwisselende landschap is recreatief zeer aantrekkelijk.

Het plangebied aan de Kremsele ligt in een zone die tussen 1840 en 1900 ontgonnen is, waarbij de percelering sinds 1840 weinig veranderd is. Op historische kaarten is te zien dat het plangebied van oudsher aan de zuidrand van de historische bebouwing van Boskant/Kremsele grenst. Het plangebied bestond gedurende de negentiende eeuw uit kleine akkerlandperceeltjes die werden omgeven door houtwallen. Deze perceeltjes maken deel uit van een groter gebied dat op dezelfde wijze is ingericht. Het lijkt derhalve een relatief jonge, planmatige ontginning te betreffen. In de twintigste eeuw is een deel van de houtwallen verloren gegaan. Het plangebied is echter altijd uit kleine perceeltjes blijven bestaan. Deze waren gedurende de twintigste eeuw overwegend in gebruik als grasland. In de tweede helft van de twintigste eeuw is op het midden van het plangebied een huis met bijgebouwen gebouwd en is ten noorden hiervan een vijver gegraven. Aan de Populierenlaan werd een sportveld aangelegd.

## 2.2 Bestaande situatie

Het plangebied bestaat uit twee paardenweitjes, een weitje met een poel, de bestaande woning Kremsele 20 en een gedeelte van het sportterrein. De weg Kremsele loopt langs de zuidrand van het plangebied. Deze weg loopt van de noordzijde van de kern Boskant richting het buitengebied. Langs de weg is aan de zuidzijde een bomenrij aanwezig. De bestaande woning Kremsele 20 met bijgebouwen bevindt zich midden in het plangebied. Aan de overzijde van de Kremsele staat de woning Kremsele 25. Aan weerszijden van deze woning liggen enkele weitjes langs de weg. Achter de woning Kremsele 25 liggen gronden van een boomkwekerij.

Aan de westzijde wordt het plangebied door een houtwal van de percelen van de woningen Kremsele 24/ Populierenlaan 50 gescheiden. Deze woningen staan op de hoek van de beide wegen. Rondom de woningen liggen enkele weitjes. Ook grenst het plangebied aan deze zijde aan het sportveld langs de Populierenlaan. Het voormalige oefenveld van de korfbalvereniging maakt onderdeel uit van het plangebied. Tussen de weitjes en het sportveld is een houtwal aanwezig.

Aan de noordzijde grenst het plangebied deels direct aan de Eikenstraat en deels aan het perceel van de woning Eikenstraat 5. Op de wei die grenst aan de Eikenstraat is een vijver gelegen.

Het plangebied grenst aan de oostzijde aan een met bomen omzoomde wei in de oksel van de Eikenstraat en Kremsele.



Luchtfoto bestaande situatie

### 3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

#### 3.1 Stedenbouwkundig plan

De ontwikkeling door Ruimte voor Ruimte CV II heeft betrekking op een Ruimte voor Ruimte locatie aan de Kremsele in de kern Boskant. Middels de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte is het mogelijk woningen te realiseren door de ingeleverde (fosfaat) rechten van stoppende agrarische bedrijven.

Het plangebied is circa 21.900 m<sup>2</sup> groot. Er zullen in totaal 14 woningen worden gerealiseerd met een kavelgrootte van rond de 1.000 m<sup>2</sup>. De woningbouwontwikkeling vindt plaats in combinatie met de aanleg van natuur en water aan de noordwestzijde van het plangebied.

De ontwikkelingsmaatschappij zal in overleg met de gemeente Meierijstad 5 Ruimte voor Ruimte kavels en 4 reguliere kavels verkopen als woningbouw kavels. De gemeente Meierijstad zal 5 reguliere kavels zelf verkopen, waaronder 1 reguliere kavel ter vervanging van de bestaande, te slopen woning Kremsele 20. Netto komen er 13 nieuwe woningen bij.



#### *Stedenbouwkundig plan*

#### *Stedenbouwkundige opzet*

Uitgangspunt van het stedenbouwkundig plan is het behoud van de bestaande houtwallen en watergangen. Binnen deze bestaande landschappelijke setting worden de nieuwe woningen geplaatst in een herkenbare stedenbouwkundige structuur die goed aansluit op de dorpsrand van Boskant. De bestaande houtwallen langs het sportveld en de omliggende percelen vormen samen met de laanbeplantingen langs de Kremsele en Eikenstraat een groene kamer. Tegen dit groene kader zullen de nieuwe woningen geplaatst worden. Bijzonder is dat de nieuwe woningen ingepast kunnen worden in de bestaande robuuste groenstructuur, waarbij een deel van de woningen aan de voorzijde een vrij uitzicht over het omringende agrarische landschap heeft. Aan de noordwestzijde van het plangebied wordt een nieuw groen- en natuurgebied gerealiseerd waarin tevens ruimte is voor een poel voor de waterberging.

Langs de Krelselen zullen zes woningen in een lintstructuur worden ingepast. Op twee plaatsen wordt het lint onderbroken voor ontsluitingsstraten die de zes woningen in het achterliggend gebied ontsluiten. De oostelijke ontsluitingsstraat wordt beëindigd door een draaigelegenheid. Vanaf dat punt is er een wandelpad door het nieuwe groen- en natuurgebied richting de Eikenstraat.

Ten oosten van de bestaande woning Eikenstraat 5 zullen twee woningen gebouwd kunnen worden langs de Eikenstraat met uitzicht over het agrarische landschap.

De woningen krijgen een stedenbouwkundige opzet die past bij de landelijke omgeving. De voorgevel van de woningen langs de Krelselen en Eikenstraat zullen op minimaal 5 meter vanaf de rand van de aangrenzende greppel langs de Krelselen worden geplaatst, waardoor ruime voortuinen zullen ontstaan en het straatprofiel haar landelijke karakter behoudt. De afstand tot de weg bedraagt circa 10 meter. De woningen langs de binnenstraatjes zullen op minimaal 5 meter vanaf de perceelsgrens gesitueerd worden. Doordat de woningen op minimaal 5 meter van de zijdelingse perceelgrenzen worden gesitueerd blijft er voldoende open tussenruimte tussen de woningen aanwezig. Ten opzichte van de achterste perceelsgrenzen dient een afstand van minimaal 10 meter aangehouden te worden, in verband met privacy.

De kavels mogen voor 25% van het kaveloppervlak bebouwd worden, waarbij de woningen een inhoud van maximaal 1.250 m<sup>3</sup> mogen krijgen.

Voor de bouwhoogte van de woningen die direct grenzen aan de Krelselen en Eikenstraat wordt aangesloten op de maximale toegestane bouwhoogten in het aangrenzende buitengebied. Dit betekent:

- a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 m.
- c. De dakhelling mag niet minder bedragen dan 12°.
- d. De dakhelling mag niet meer bedragen dan 65°.

De woningen in het binnengebied mogen een bouwhoogte van maximaal 9 meter hebben. Deze woningen behoeven niet verplicht van een kap te worden voorzien, maar kunnen ook uit twee of drie bouwlagen met een plat dak bestaan.

De oriëntatie en positionering van de woningen op de bouwkwavel is vrij gelaten, waardoor een informeel straatbeeld wordt gecreëerd. Om dit straatbeeld te versterken wordt ook de keuze van kapvorm en de nokrichting vrij gelaten. De woningen die gelegen zijn aan een van de twee nieuwe ontsluitingsstraten zullen daarop worden ontsloten.

### *Groen, openbare ruimte en water*

De nieuwe woningen worden ingepast in de bestaande landschappelijke structuur. De bestaande houtwallen langs de randen van het plangebied en de nog aanwezige laanbepantingen langs de Krelselen en Eikenstraat vormen het landschappelijke kader voor de nieuwe woningen. De bestaande structuur van greppels zal grotendeels gehandhaafd blijven.

Aan de noordwestzijde van het gebied wordt op het voormalige trainingsveld een nieuw groen- en natuurgebied gerealiseerd. Het groengebied heeft een oppervlakte van ca. 4.750 m<sup>2</sup>. Centraal in het groengebied komt een poel met natuurvriendelijke oevers. De poel heeft tevens een functie voor de berging van het hemelwater uit het plangebied. Langs het bestaande sportveld wordt een nieuwe bossingel aangebracht met een breedte van ca. 10 meter en een lengte van ca. 100 meter. Deze bossingel vormt een robuuste scheiding met het sportveld en sluit aan op de bestaande structuren van houtwallen en bossingels in en rondom het plangebied.

Aan de oostzijde van de nieuwe poel wordt het groengebied ingericht als kruidenrijk grasland met enkele solitaire bomen en boomgroepen. Tussen de Eikenstraat en de nieuwe woonstraat (cul de sac) komt een onverhard wandelpad. Het is hierdoor mogelijk voor de bewoners en omwonenden

om een ommetje te maken. Tevens geeft de nieuwe natuur hierdoor een meerwaarde aan de nieuwe woningen.

Nieuw groen wordt verder aangebracht in de profielen van de nieuwe ontsluitingsstraten naar het binnengebied. Deze straten zullen een profiel van ca. 9 meter krijgen. In het midden komt een rijbaan van gebakken klinkers met een breedte van ca. 4,6 m met aan weerszijden goten van elk 0,2 m. Aan één zijde van de weg komt een rabatstrook van klinkers met een breedte van 2 meter waarin plaats is voor de kabels en leidingen, lantarenpalen en incidenteel parkeren. Aan de andere zijde van de rijbaan komt een groene berm van 2 meter breed waarin ruimte is voor het aanbrengen van bomen.

Het parkeren vindt volledig plaats op eigen terrein. Hiertoe is voldoende ruimte op de kavels aanwezig.

## 4. BELEIDSKADER

### 4.1 Rijksbeleid

#### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen 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, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bevat geen voor de planlocatie Kramselen Boskant relevant beleid.

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

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het besluit is 30 december 2011 in werking getreden.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevat geen voor de planlocatie Kramselen Boskant relevante gebieden of regelingen.

#### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Per 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. In de nieuwe Ladder zijn de eerste twee treden samengevoegd en komt de derde trede te vervallen.

Een aantal aspecten zijn van belang om te bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast, waaronder de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en of de stedelijke ontwikkeling

‘nieuw’ is.

Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn, dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Indien de Ladder niet van toepassing is op het plan, is een motivering nodig waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij moet onder andere aandacht besteed worden aan de uitvoerbaarheid van het plan. In het kader van de uitvoerbaarheid moet de behoefte aan de beoogde ontwikkeling worden uitgewerkt.

#### *Toetsing ladder voor duurzame verstedelijking*

De woningbouwontwikkeling betreft de bouw van maximaal 14 woningen, waarbij één bestaande woning vervangen zal worden. Er worden dus 13 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Hiervan zijn 5 woningen Ruimte voor Ruimte woningen, die door de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte II CV ontwikkeld zullen worden. Deze bouwkavels kunnen worden gerealiseerd doordat elders in de provincie Noord- Brabant voldoende agrarische bebouwing van intensieve veehouderijen is gesloopt en milieuwinst is behaald. In de “Handreiking bij de ladder voor duurzame verstedelijking (p.9)” is opgenomen dat de “ruimte voor ruimte” regelingen geen extra stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, maar bebouwing reduceren of verplaatsen. Toepassing van de ladder is volgens de handreiking bij ruimte voor ruimte ontwikkelingen dan ook niet nodig.

De overige 8 reguliere woningen passen binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering 2014-2024, dat is gebaseerd op de Regionale Agenda Wonen 2014 van de RRO Noordoost Brabant. De regionale, intergemeentelijke vraag is daarmee aangetoond. Binnen de kern Boskant is er geen ruimte te vinden voor de realisatie van grote kavels. Bestaande te transformeren locaties zoals de Ritakerk in Boskant en het daaraan gelegen Ritaplein worden ingezet voor de realisatie van sociale huurwoningen.

## 4.2 Provinciaal beleid

### *Structuurvisie Noord- Brabant*

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant.

De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie af komen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven hier op provinciaal niveau invulling aan.

Dit is vertaald in de volgende 13 provinciale ruimtelijke belangen:

- Regionale contrasten;
- Een multifunctioneel landelijk gebied;
- Een robuuste en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- Ruimte voor duurzame energie;
- Concentratie van verstedelijking;
- Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
- Groene geleidingszones tussen steden;
- Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- Economische kennisclusters;
- (inter)nationale bereikbaarheid;
- Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

### *Ruimte voor Ruimte*

In de structuurvisie komt de Ruimte voor Ruimte regeling aan bod waarin de Provincie met private partijen (investeerders) de sloop van stallen in het buitengebied financiert met de opbrengst van de verkoop van woningbouwlocaties. Voor de uitvoering van deze regeling is de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte II CV opgericht. De planontwikkeling aan de Kremsele in Boskant vindt deels plaats in het kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeeling.

### *Groenblauwe mantel*

Het plangebied aan de Kremsele in Boskant is aangewezen als groenblauwe mantel. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is in de groenblauwe mantel een belangrijke opgave.

Vormen van grondgebonden agrarisch grondgebruik zijn van blijvend belang voor de ontwikkeling van groene en blauwe waarden. Binnen het gebied liggen kansen voor recreatie en toerisme.

Voor onderhavige locatie 'Groenblauwe mantel' gelden de belangen:

1. Een positieve ontwikkeling van de biodiversiteit;
2. Een robuuste en veerkrachtige structuur;
3. De natuurlijke basis en landschappelijke contrasten versterken;
4. De gebruikswaarde van natuur en water verbeteren doormiddel van recreatie en toerisme.

### *Zoekgebied verstedelijking*

Het plangebied aan de Kremsele in Boskant is aangewezen als zoekgebied verstedelijking. De zoekgebieden voor verstedelijking zijn vastgelegd in de Verordening ruimte Noord-Brabant. De keuze voor de zoekgebieden verstedelijking is tot stand gekomen na een integrale afweging vanuit de gebiedskwaliteiten (hanteren lagenbenadering) samen met gemeenten en waterschappen.

De aanduiding zoekgebied verstedelijking geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien.

### *Verordening Ruimte*

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Op 7 februari 2014 is door Provinciale Staten de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. De verordening is op 13 maart 2014 in werking getreden en de geconsolideerde versie is op 1 januari 2018 in werking getreden.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte 2014 zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Het plangebied valt o.a. binnen de -voor dit plan relevante- gebieden "integratie stad-land" en de "groenblauwe mantel".

### *Groenblauwe mantel*

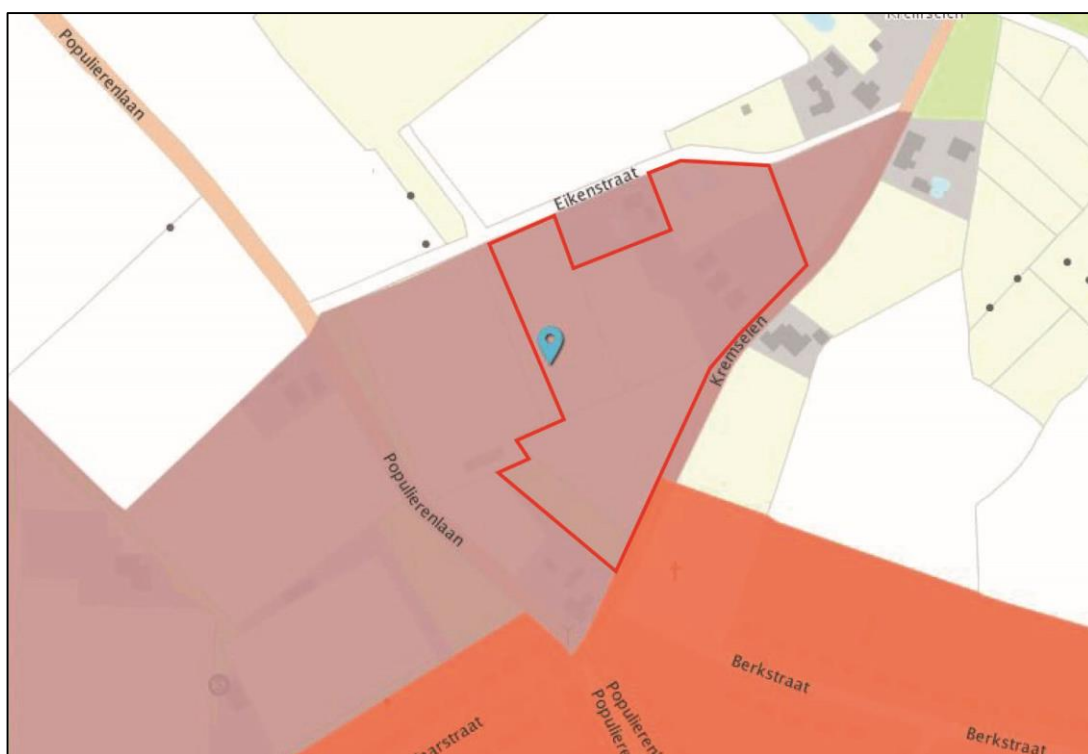
Het beleid in de groenblauwe mantel is gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap. De groenblauwe mantel biedt daarbij ook ruimte voor de ontwikkeling van gebruiksfuncties zoals landbouw en recreatie, mits deze bijdragen aan de kwaliteiten van natuur, water en landschap: de 'ja-mitsbenadering'. Het is in eerste instantie aan de



gemeenten om te beoordelen welke huidige waarden er in een gebied aanwezig zijn en of de beoogde ontwikkeling een bijdrage levert aan de kwaliteit daarvan. Daarbij is vooral de versterking van leefgebieden voor plant- en diersoorten in de groenblauwe mantel van belang. De groenblauwe mantel biedt in beginsel geen ruimte voor stedelijke ontwikkeling of de ontwikkeling van nieuwe (kapitaal-)intensieve vormen van recreatie en landbouw (zoals de bouw van kassen, (bezoekers-)intensieve recreatie, of concentratiegebieden voor intensieve landbouwfuncties). In een aantal specifiek afgewogen gebieden is een aanduiding integratie stad-land (artikel 9) over de groenblauwe mantel gelegd. In die gebieden is onder voorwaarden een beperkte stedelijke ontwikkeling mogelijk mits dit tevens bijdraagt aan de ontwikkeling van groene waarden in het gebied.

### *Integratie stad en land*

Onder specifieke voorwaarden is stedelijke ontwikkeling ook mogelijk in gebieden met bijzondere landschappelijke kwaliteiten, de zogenoemde 'gebieden integratie stad-land'. In deze gebieden kan stedelijke ontwikkeling plaatsvinden in samenhang met een groene en blauwe landschapontwikkeling. De stedelijke ontwikkeling kan geen betrekking hebben op een te ontwikkelen of uit te breiden middelzwaar en zwaar bedrijventerrein.



*Uitsnede kaart stedelijk ontwikkeling uit Verordening Ruimte. Het plangebied is aangewezen als "integratie stad-land".*

### *Toetsing aan verordening Ruimte*

#### **9.1 Gebieden Integratie stad - land**

1. In afwijking van artikel 4.2 (stedelijke ontwikkeling) kan een bestemmingsplan, ter plaatse van de aanduiding 'Integratie stad-land' voorzien in een stedelijke ontwikkeling mits:
  - a. deze in samenhang en in evenredigheid geschiedt met een groene en blauwe landschapontwikkeling binnen de aanduiding 'Integratie stad-land' of de naaste omgeving;  
*Zie toetsing lid 2.*
  - b. deze geen betrekking heeft op een te ontwikkelen of een uit te breiden middelzwaar- en zwaar bedrijventerrein.  
*De planontwikkeling betreft geen bedrijventerrein.*
2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid strekt ertoe dat:

- a. de stedelijke ontwikkeling aansluit bij het bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;  
*De planontwikkeling sluit aan op het bestaand stedelijk gebied van de kern Boskant.*
  - b. bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken;  
*Het stedenbouwkundig plan houdt rekening met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten . het plan gaat uit van het behoud van de bestaande houtwallen en watergangen in het gebied. De nieuwe woningen worden binnen de bestaande "groene kamers" gerealiseerd. Aan de noordwestzijde wordt een nieuw groen- en natuurgebied aangelegd met een poel voor de waterberging. Dit gebied sluit aan op de bestaande houtwallen in het gebied.*
  - c. is verzekerd dat de beoogde stedelijke ontwikkeling in omvang en ruimtelijke kwaliteit evenredig is met de beoogde groene en blauwe landschapsontwikkeling;  
*De stedelijke ontwikkeling vindt plaats in de bestaande "groene kamers" in het gebied, waarbij landschapselementen als houtwallen en watergangen in stand blijven. Aan de noordwestzijde wordt in het kader van de planvorming een nieuw groen- en natuurgebied aangelegd met een poel voor de waterberging. Dit gebied sluit aan op de bestaande houtwallen in het gebied*
  - d. voor zover een bestemmingsplan voorziet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, is artikel 2, vierde lid (zwaarste regiem geldt) niet van toepassing en heeft het tweede lid, onder b voorrang op de beschermingsregels die elders in deze verordening zijn opgenomen, behoudens in geval dat artikel 5 (EHS) van toepassing is.  
*Niet relevant voor deze ontwikkeling.*
3. Op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid zijn de bepalingen uit artikel 4.3 tot en met artikel 4.11 van overeenkomstige toepassing.  
*Zie toetsing 4.3.*

#### 4.3 Nieuwbouw van woningen

1. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:
  - a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen;
  - b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.  
*5 woningen worden gebouwd op basis van de Ruimte-voor-ruimte-regeling. De overige 8 nieuwe woningen zijn opgenomen in de woningbouwprogrammering Sint-Oedenrode 2014-2024.*
2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:
  - a. wordt uitgedrukt in aantallen woningen;
  - b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

#### *Ruimte voor ruimte regeling*

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied vindt deels plaats in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte regeling. Deze regeling biedt de mogelijkheid om, in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan. Met de sloop wordt zowel een ruimtelijke kwaliteitswinst als milieuwinst behaald. Ruimte-voor-Ruimte plannen zijn door de provincie opgenomen in haar Verordening Ruimte.

Er gelden specifieke regels voor deze plannen, vooralsnog vastgelegd in de 'Beleidsregel Ruimtevoor-Ruimte 2006'. Zo geldt onder andere dat per woning tenminste 1.000 m<sup>2</sup> agrarische

bedrijfsgebouwen is gesloopt en dat op de desbetreffende locatie milieuwinst is bereikt.

De Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte heeft de ingeleverde milieurechten van agrarische bedrijven en de daarbij uit te geven bouwtitels in beheer. In het kader van de aanpak van de mestproblematiek hebben agrariërs in reconstructiegebieden in Noord-Brabant een sloopvergoeding van de provincie ontvangen om hun veehouderijbedrijf te beëindigen en de leegkomende stallen te slopen.

Om die uitgekeerde stallensloopsubsidies terug te verdienen, is de Provincie Noord-Brabant met private partijen een publiek-private samenwerking aangegaan op grond waarvan de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV is opgericht. Ruimte voor Ruimte CV heeft tot doel circa 2.700 woningbouwkvavels in Noord-Brabant te ontwikkelen waarop particulieren hun eigen woning realiseren. In het plan gebied gaat het om één perceel waar vier Ruimte voor Ruimte kvavels van gemaakt worden. De grondeigenaar zal één kavel zelf bebouwen. De andere drie kvavels worden door de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte verkocht.

De ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte-kvavels is direct gerelateerd aan concreet te slopen staloppervlak. Voor de sloop van 1.000 m<sup>2</sup> stallen en de bijbehorende milieuwinst mag één Ruimte voor Ruimte-kavel worden ontwikkeld.

Om aan te tonen dat er inderdaad per te ontwikkelen woningbouwkvavel 1.000 m<sup>2</sup> stallen gesloopt zijn stelt de provincie conform afspraken met de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte dossiernummers ter beschikking van aanvragen voor sloopsubsidie in het kader van de beëindigingsregeling. De benodigde dossiernummers voor onderhavig plangebied zijn opgenomen in onderstaande tabel.

AANVRAAGNUMMER	MESTNUMMER	SLOOP M <sup>2</sup>	TOEGEKENDE SLOOP M <sup>2</sup>
4532589	116011807	4.168	1.168
4532586	114015619	2.338	2.338
4530884	111057469	1.022	411
4530975	114032211	319	319
4532598	114073589	2.740	764
Totaal ingebrachte m <sup>2</sup> sloop			5.000

#### *Kwaliteitsverbetering van het landschap*

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatie mogelijkheden van het gebied of de omgeving (artikel 3.2).

De provinciale regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' is vastgelegd in artikel 3.2 van de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant. Dit betreft een verplichting van een initiatiefnemer tot een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied om te investeren in kwaliteitsverbetering van het landschap. Concreet betekent dit dat passende functies zich kunnen ontwikkelen als er een tegenprestatie voor het landschap tegenover staat. Voor onderhavig plan geldt dat de kwaliteitsverbetering binnen het plangebied plaatsvindt. De regeling in de Verordening Ruimte geeft uitsluitend enkele hoofdlijnen. Het is aan de gemeente om op basis van deze richtlijnen en verdere regionale afspraken een eigen regelen te hanteren voor ontwikkelingen in het buitengebied. De regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Sint-Oedenrode' voorziet hierin. Deze regeling is met name van toepassing op niet-planmatige ontwikkelingen. Bij planmatige ontwikkelingen gaat het om stedelijke uitbreidingen.

Bij planmatige (stedelijke) ontwikkelingen geldt dat de kwaliteitsverbetering plaats dient te vinden door een storting in een landschapsfonds of een bijdrage in natura in een landschapsversterkend project.

De regionale afspraak basisinspanning voor planmatige (stedelijke) ontwikkelingen is een vaste afdracht per m<sup>2</sup>, te stellen op 1% van de uitgifteprijs.

### **Berekening kwaliteitsverbetering van het landschap**

De investering van de kwaliteitsverbetering van het landschap is gebaseerd op 1% van de uitgifteprijs. Omdat er 5 woningen onder de regeling van Ruimte voor Ruimte gerealiseerd worden en één woning de vervanging van een bestaande woning betreft (waarbij het perceel verkleind wordt) zijn deze woningen niet meegenomen in de berekening. De uitgifteprijs is gebaseerd op gemeentelijke grondprijzen voor Boskant voor 2016.

<b>Plandeel Ruimte voor Ruimte</b>				
1	1.660	RvR		
2	1.360	RvR		
3	1.046	RvR		
4	1.034	RvR		
5	964	RvR		
6	940		€ 200,- < 500 m <sup>2</sup>	€ 100.000,-
			€ 100,- > 500 m <sup>2</sup>	€ 44.000,-
			<i>Subtotaal</i>	€ 144.000,-
7	910		€ 200,- < 500 m <sup>2</sup>	€ 100.000,-
			€ 100,- > 500 m <sup>2</sup>	€ 41.000,-
			<i>Subtotaal</i>	€ 141.000,-
8	900		€ 200,- < 500 m <sup>2</sup>	€ 100.000,-
			€ 100,- > 500 m <sup>2</sup>	€ 40.000
			<i>Subtotaal</i>	€ 140.000,-
9	880		€ 200,- < 500 m <sup>2</sup>	€ 100.000,-
			€ 100,- > 500 m <sup>2</sup>	€ 38.000,-
			<i>Subtotaal</i>	€ 138.000,-
<b>Subtotaal Ruimte voor Ruimte</b>				<b>€ 563.000,-</b>
<b>Plandeel gemeente</b>				
10	1.296	Vervanging Kremselen 20		
11	1.288		€ 200,- < 500 m <sup>2</sup>	€ 100.000,-
			€ 100,- > 500 m <sup>2</sup>	€ 78.800,-
			<i>subtotaal</i>	€ 178.800,-
12	1.282		€ 200,- < 500 m <sup>2</sup>	€ 100.000,-
			€ 100,- > 500 m <sup>2</sup>	€ 78.200,-
			<i>subtotaal</i>	€ 178.200,-
13	1.166		€ 200,- < 500 m <sup>2</sup>	€ 100.000,-
			€ 100,- > 500 m <sup>2</sup>	€ 66.600,-
			<i>subtotaal</i>	€ 166.600,-
14	995		€ 200,- < 500 m <sup>2</sup>	€ 100.000,-
			€ 100,- > 500 m <sup>2</sup>	€ 49.500,-
			<i>subtotaal</i>	€ 149.500,-
<b>Subtotaal gemeente</b>				<b>€ 673.200</b>
<b>Totaal uitgifteprijs</b>				<b>€ 1.236.200,-</b>
<b>Basisinspanning kwaliteitsverbetering: 1% van uitgifteprijs</b>				<b>€ 12.362,-</b>

### **Berekening maatregelen in het kader van de investering kwaliteit landschap**

Onderdeel van het plan is de aanleg van nieuwe natuur op huidige trainingsveld aan de noordwestzijde van het plangebied. Dit gebied heeft een oppervlakte van ca. 4.750 m<sup>2</sup>. Centraal in het gebied komt een poel/waterpartij voorzien van natuurvriendelijke oevers. In deze poel vindt de centrale waterberging plaats. Tussen de poel en het te behouden sportveld komt een nieuwe

bossingel. Deze bossingel sluit ruimtelijk aan op de bestaande bossingels rondom het plangebied, het sportveld en de Eikenstraat. De nieuwe bossingel is ca. 100 m lang en krijgt een breedte van ca. 10 meter. Tussen het te behouden sportveld en de nieuwe natuur blijft een vrije ruimte van 10 meter in stand. Het gebied rondom de poel wordt ingericht als kruidenrijk grasland met enkele solitaire bomen en boomgroepen. Tussen de Eikenstraat en de nieuwe straat (cul de sac) komt een onverhard wandelpad. Het is hierdoor mogelijk een ommetje te maken. Tevens geeft de nieuwe natuur hierdoor een meerwaarde aan de nieuwe woningen.



*Inrichtingsplan nieuwe natuur op voormalige sportveld.*

De voorgenomen ingrepen vergen de volgende investering:

<b>Berekening investering kwaliteit landschap</b>						
<b>Grondwaardedaling</b>						
<i>Functie</i>	<i>oppervlakte</i>	<i>Grondprijs/m2</i>			<i>Grondwaarde</i>	
Huidige gebruik: Sport	4.750 m2	€ 25,-/m2			€ 118.750,-	
Nieuw gebruik: Natuur	4.750 m2	€ 1,-/m2			€ 4.750,-	
<b>Subtotaal waardevermindering</b>					<b>€ 114.000,-</b>	
<b>Investering aanleg en beheer landschapselementen</b>						
<i>Investering kwaliteit landschap</i>	<i>Oppervlakte/ aantal</i>	<i>Kosten aanleg, norm per eenheid</i>	<i>Kosten aanleg</i>	<i>Kosten beheer 10 jaar, norm per eenheid</i>	<i>Kosten beheer 10 jaar</i>	<i>totaal</i>
Bosplantsoen/bossingel	1.000 m2 (64 planten per are: 640 planten)	€ 1,58/stuk	640 x € 1,58 = € 1011,20	€ 71,90 / are	10 x € 71,90 = € 719,-	€ 1.730,20
Solitaire bomen	Ca. 12 stuks	€ 60,62/stuk	12 x € 60,62 = € 726,24	€5,40 / boom	12 x € 55,40 = € 664,80	€ 1.391,04
Poel	1.000 m2	€ 5,40/m3	1.000 m3 x € 5,40 = € 5.400,-	€ 611,90 per poel	€ 611,90	€ 6.011,90
Bloemrijk grasland	2.750 m2	€ 0,20/m2	2.750 x € 0,20 = € 550,-	€ 92,-/100 m2	27,5 x € 92,- = € 2.530	€ 3.080,-
wandelpad	170 m2 (85 m x 2 m)	€ 18,60 per are	1,7 x € 18,60 = € 31,62	€ 10,90 / m	85 x € 10,90 = € 926,50	€ 958,12
<b>Subtotaal nieuwe natuur</b>						<b>€ 13.171,26</b>
<b>Totaal investering kwaliteit landschap: waardevermindering en aanleg nieuwe natuur</b>						<b>€ 127.171,26</b>

Geconcludeerd kan worden dat met alleen de inrichtingsmaatregelen en het beheer al voldaan kan worden aan de vereiste investering in de kwaliteitsverbetering. Met de waardevermindering van de grond daar bij opgeteld blijkt er sprake te zijn van een aanzienlijke extra kwaliteitsverbetering.

Vereiste investering kwaliteitsverbetering landschap (1% van uitgifteprijs)	€ 12.362,-
Aanleg natuur (inrichtingsmaatregelen en beheer)	€ 13.171,26
Aanleg natuur (waardevermindering grond)	€ 114.000,-
<b>Extra investering</b>	<b>€ 114.809,26</b>

### Conclusie

De ontwikkeling past binnen het beleid van de provincie.

## 4.3 Gemeentelijk beleid (voormalige gemeente Sint Oedenrode)

### *De Rooi(s)e Draad en Rooi(s)e Draad Versterkt*

Strategische visies zijn momentopnamen. Zo ook “De Rooi(s)e draad”, de integrale strategische visie van Sint-Oedenrode. Opgesteld in 2005 heeft het document veel bouwstenen aangedragen voor de verdere ontwikkeling van de gemeente.

In 2012 is de visie uit 2005 geëvalueerd en is vastgesteld dat er zaken tot stand zijn gekomen, maar er ook zaken veranderd zijn. De economische crisis speelt een grote rol bij een aantal (maatschappelijke) ontwikkelingen. Daarnaast is de kijk op besturen aan het veranderen: meer overlaten aan de burger en vervolgens de taken de gemeente nog wel doet meer in samenwerking uitvoeren. Maar ook zijn er de nodige trends en ontwikkelingen waar te nemen op verschillende beleidsterreinen.

Op 27 september 2012 is een herijking van de visie uit 2005 door de raad vastgesteld. Dit document De Rooi(s)e Draad Versterkt, richt zich op de volgende doelen:

- Een antwoord op de vraag in hoeverre we nog wel op de juiste koers zitten;
- Een inzicht in concrete maatregelen om die (bijgestelde) koers te realiseren;
- Een basis voor de gemeentelijke structuurvisie;
- Een basis voor een meerjarige projectenkalender als onderdeel van de begroting om inzichtelijk te krijgen in hoeverre de gemeente de doelen ook daadwerkelijk kan realiseren;
- Een inzicht in de inhoudelijke (extra) mogelijkheden om met andere overheden dan wel (maatschappelijke) organisaties samen te werken.

In het document is het accent gelegd op drie majeure thema’s:

- Economie en Ruimtelijke ontwikkeling;
- Woningbouw en Leefbaarheid;
- Vitaal Platteland.

De opbouw van het herijkingsdocument De Rooi(s)e Draad Versterkt sluit aan bij twee belangrijke documenten:

- De oorspronkelijke visie uit 2005: Dit is de basis voor de hoofdstukindeling. En om de aansluiting zo groot mogelijk te doen zijn is er bewust voor gekozen die tekstpassages te handhaven die vandaag de dag nog steeds opgeld doen. En daarmee wordt nog eens extra benadrukt dat er geen nieuwe visie is geschreven, maar dat de visie uit 2005 is herijkt.
- De programmabegroting en de meerjarenraming van de gemeente: daarmee wordt beoogd meteen een verbinding te leggen met één van de belangrijkste sturingsinstrumenten die de gemeente heeft. En daarmee wordt benadrukt dat de visie op concrete uitvoering gericht moet zijn.

In De Rooi(s)e Draad Versterkt is een kader voor de projectenkalender opgenomen om uitspraken uit de strategische visie daadwerkelijk om te zetten in concrete acties.

### *Doorwerking plangebied*

Voor wat betreft het plangebied van onderhavig bestemmingsplan zijn vooral de beleidsuitgangspunten ten aanzien van woningbouw relevant. Hierin is aangegeven dat het merendeel van de nieuwe plannen voor woningbouw de komende periode ontwikkeld wordt voor de hoofdkern Sint-Oedenrode. De bestaande woningbouwplannen in de kleine kernen worden overeenkomstig planning gerealiseerd. Voor een gespreide demografische opbouw is het van belang om jongeren voor Sint-Oedenrode te interesseren en/of te behouden. Betaalbare en levensloopbestendige (huur)woningen zijn onder andere nodig om jongeren (tot en met 35 jaar) te verleiden in Rooi te komen/blijven wonen.

### *Woonvisie*

De gemeenteraad heeft op 25 juni 2015 de woonvisie “Sint-Oedenrode, mooi wonen in Meierijstad” vastgesteld. Hierin is een visie voor de langere termijn verwoord. Hieronder wordt weergegeven wat de visie betekent de ontwikkeling van het gebied Kreamselen.

#### **1. Woonvisie centrale doelstelling.**

Het wensbeeld voor Sint-Oedenrode is een woonaantrekkelijke gemeente.

#### **2. Hoe bereiken we dit wensbeeld?**

Dit wensbeeld wordt verwezenlijkt door het inrichten van 4 woonpijlers. Een woonpijler heeft met name een relatie met het plan Kreamselen in Boskant.

#### **3. Woonpijler “Mooi wonen in Meierijstad”.**

Het plan Kreamselen is een uitbreidingslocatie. Voor een dergelijke locatie geldt dat de gemeente daar aantrekkelijke gezinswoningen wil laten bouwen voor doorstromers, instromers en terugkeerders. De reden hiervan is dat we niet willen krimpen. Uiteraard vertrekken inwoners naar elders. Echter, er dient dan wel gebouwd te worden voor mensen die niet in Sint-Oedenrode wonen, willen we per saldo de natuurlijke groei op kunnen vangen en niet in de krimp schieten. Er dienen dan ook aantrekkelijke eengezinswoningen gerealiseerd te worden.

#### **4. Wat betekent de woonpijler voor het plan Kreamselen.**

Het plan Kreamselen bevat zeer grote kavels. Het zijn ruimte voor ruimte woningen. Dit is een zeer bijzondere categorie woningen. Het zijn kavels en woningen voor een kleine doelgroep. De woonvisie richt zich meer op reguliere grotere doelgroepen. De kleine doelgroep zal met name bestaan uit doorstromers, instromers en terugkeerders. Sint-Oedenrode wil ook aantrekkelijk zijn voor deze doelgroepen, meer specifiek mensen die geïnteresseerd zijn in een ruimte voor ruimte kavel. Deze zijn in Sint-Oedenrode nl. nog maar zeer beperkt ontwikkeld. Het bestemmingsplan voorziet hierin.

#### **5. Levensloopbestendig en duurzaam.**

Beleid is ook in de nieuwe woonvisie dat woningen levensloopbestendig en duurzaam gebouwd worden. Voor duurzaam kan aangesloten worden bij het regionale convenant. Levensloop bestendig bouwen heeft tot doel dat bij de bouw al rekening wordt gehouden met de realisering van een woonprogramma op de begane grond van een woonkamer, keuken, slaapkamer, toilet en natte cel. Het is gewenst dit ofwel direct ofwel zonder ingrijpende verbouwingen in de toekomst te (kunnen) realiseren.

De gemeente en ontwikkelaar zullen toepassing van deze kaders zoveel mogelijk bevorderen.



## 5. RANDVOORWAARDEN

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

### 5.1. M.e.r.-beoordeling

#### *Algemeen*

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Milieueffectrapportage (m.e.r.) is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 Wet milieubeheer (Wm). Naast de Wet milieubeheer is het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen.

Een m.e.r.-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten *belangrijke nadelige milieugevolgen* veroorzaakt kunnen worden staat dan ook centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. reeds aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze activiteiten zijn door de Nederlandse regering overgenomen en verwerkt in onderdeel C van het Besluit m.e.r. Voor deze activiteiten geldt direct een m.e.r.-plicht.

Ook zijn in het Besluit m.e.r. activiteiten aangewezen waarvoor het niet zeker is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Deze zijn beschreven in onderdeel D van het Besluit m.e.r. Om te bepalen of er bij deze activiteiten uit onderdeel D sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen dient hiervoor per geval een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden.

#### *Onderzoek*

Het realiseren van maximaal 13 nieuwe woningen komt niet voor in onderdeel C en D van het Besluit m.e.r. Een m.e.r.-beoordeling is daarom niet noodzakelijk.

#### *Conclusie*

Het aspect mer-beoordeling vormt geen belemmering voor dit project.

### 5.2 Bodemkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om de bodemkwaliteit te onderzoeken. Bij functiewijzigingen moet gekeken worden of de bodemkwaliteit voldoende is ten dienste van de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen moeten bij voorkeur op schone grond worden gerealiseerd.

#### *Onderzoek*

Voor het plangebied is in november en december 2016 een verkennend bodemonderzoek ( bijlage, Aeres Milieu, AM16359, 15 december 2016) uitgevoerd.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in zowel de bovengrond en in de ondergrond geen gehalten zijn gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium en plaatselijk licht verhoogd met naftaleen.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

### *Conclusie*

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

## 5.3 Water

### *Beleid*

#### *Waterwet (2009)*

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Kort samengevat regelt de Waterwet het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Ook verbetert de wet de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. De Waterwet vervangt een groot aantal wetten op het gebied van water. De Waterwet biedt instrumenten om het waterbeheer op een doeltreffende en doelmatige manier op te pakken. Op rijksniveau wordt een nationaal waterplan gemaakt. Dit plan bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid. De ruimtelijke aspecten van die plannen van Rijk en provincies worden aangemerkt als structuurvisies in de zin van de Wro. De bedoeling is dat op basis van deze structuurvisies plannen van de Waterwet doorwerken in de ruimtelijke ordening en ervoor zorgen dat de waterbelangen op een goede manier worden geborgd. De op 1 januari 2008 ingevoerde Wet gemeentelijke watertaken is ook opgenomen in de Waterwet. Door deze wetgeving kunnen gemeenten een verbrede zorgplicht op zich nemen. Deze wetgeving maakt het in tegenstelling tot eerdere wetgeving mogelijk om rioolheffing te heffen voor een zuiveringstechnisch werk dat door de gemeente (of waterschap/derde) wordt beheerd op grond van de Gemeentewet. Dit was eerder alleen mogelijk voor riolering.

#### *Nationaal Waterplan 2016-2021*

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009 en vervangt dit plan en de partiële herziening en hiervan. Het Nationaal Waterplan (NWP) is in december 2016 vastgesteld door de ministerraad. Het NWP beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en is zelfbindend voor het Rijk. Met het NWP legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast en streeft het Rijk naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer waarbij wordt gefocust op de nationale waterbelangen, zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

In tegenstelling tot het Nationaal Waterplan 2009 komen gedecentraliseerde onderwerpen, zoals gebiedsgerichte regionale uitwerkingen, wateroverlast, recreatie(vaart) en de relatie tussen bodemdaling en waterhuishouding niet meer aan de orde in het Nationaal Waterplan 2016. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan 2016-2021 voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan heeft een relatie met de beleidstrajecten voor de ondergrond en drinkwater. Het Nationaal Waterplan bevat daarom verwijzingen naar de Structuurvisie Ondergrond die in ontwikkeling is en de vastgestelde Beleidsnota Drinkwater.

#### *Provinciaal water- en milieuplan*

Op 18 december 2015 is het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP biedt gemeenten en waterschappen een kader voor hun eigen beleid. Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving. De doelen van het PMWP zijn:

- voldoende water voor mens, plant en dier
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht)
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's
- verduurzaming van onze grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

#### *Waterschap De Dommel*

Onderhavig plangebied ligt binnen het beheergebied van het Waterschap De Dommel. Het beleid van het waterschap De Dommel is gericht op het voorkomen van rechtstreekse lozingen op het

oppervlaktewater. De voorkeursvolgorde voor het omgaan met hemelwater is ‘vasthouden, bergen, afvoeren’. Ten aanzien van de waterkwaliteit is de voorkeursvolgorde ‘schoonhouden, scheiden en zuiveren’. Voor nieuwbouwinitiatieven is het uitgangspunt dat deze ‘waterneutraal’ dienen te zijn. Dit betekent dat de ontwikkelingen niet mogen leiden tot verslechtingen aan het watersysteem. Voorkomen moet worden dat het water versneld afvoert ten gevolge van een toename van het verhard oppervlak. Het waterschapsbeleid is onder meer beschreven in: *Waterbeheerplan 2016-2021* Het Waterbeheerplan beschrijft de doelstellingen van Waterschap De Dommel voor de periode van 2016-2021 en hoe deze doelstellingen worden gerealiseerd. Meer dan voorheen wordt ingespeeld op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied. Om daarvoor voldoende ruimte te laten, geeft het Waterbeheerplan alleen aan wat het waterschap wil bereiken, zonder exact aan te geven hoe dat moet worden gedaan. De volgende thema’s komen aan bod:

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied.
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw.
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten.
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken.
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven.

### *Brabant Keur*

Voor de beheergebieden van de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel geldt dezelfde keur: Brabant keur. De keur bevat regels ter bescherming van de waterwerken die nodig zijn voor een goed waterbeheer (kwantiteit) en voor de bescherming van het gebied tegen hoog water. Bij veel projecten is sprake van een toename van het verharde oppervlak. Hieromtrent is bij de Algemene regels bij de keur het volgende opgenomen:

1. Bij een toename van het verharde oppervlak van minder dan 2.000 m<sup>2</sup> stelt het waterschap geen andere eisen aan de verwerking van het hemelwater. Hiervoor geldt het gemeentelijk beleid.
2. Bij een toename van het verharde oppervlak van meer dan 2.000 m<sup>2</sup> maar minder dan 10.000 m<sup>2</sup> moeten compenserende maatregelen ten aanzien van de verwerking van het hemelwater worden getroffen conform de rekenregel: benodigde compensatie (in m<sup>2</sup>) X gevoeligheidsfactor X 0,06 (in m<sup>2</sup>)

Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m<sup>2</sup> is een watervergunning nodig

Naast regels over de toename van het verhard oppervlak zijn in het Brabant Keur regels opgenomen over het plaatsen van duikers. Ten behoeve van de ontsluiting van het plangebied is het noodzakelijk enkele duikers te plaatsen. Bij het plaatsen dient te worden voldaan aan de volgende regels:

1. De duiker wordt in een b-water op minimaal 5 meter van een bestaande duiker of een ander kunstwerk geplaatst.
2. De buislengte van de duiker bedraagt ten hoogste 15 meter, de inwendige diameter bedraagt minimaal 0,30 meter, de binnenonderkant van de duiker ligt op 0,05 meter onder de waterbodem en wordt aangelegd zonder knikpunten of bochten.

### *Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan*

De gemeente Meierijstad heeft haar visie op het stedelijk waterbeheer in het vGRP 2012-2016 vastgelegd. Hierin worden de doelstellingen voor de komende jaren ten aanzien van riolering vastgelegd en vormt de basis voor de omgang met afvalwater en hemelwater bij ruimtelijke ontwikkelingen. Met het waterplan kunnen de landelijk en regionaal gestelde doelstellingen voor duurzaam (stedelijk) waterbeheer worden gerealiseerd. Een maatregelenpakket vormt hierbij een middel. Naast een beleidsvisie, omvat het document een beschrijving van de huidige situatie, streefbeelden en knelpunten en kansen. Als laatste geeft het waterplan weer hoe men deze knelpunten kan verhelpen en kansen kan benutten.

### *Watertoets*

Voor het plangebied is een infiltratieonderzoek uitgevoerd en een waterparagraaf opgesteld (bijlage, Aeres Milieu, AM11201, 22 maart 2012). Naar aanleiding van het overleg met gemeente en waterschap heeft in het voorjaar van 2016 een aanvullend wateronderzoek plaats gevonden (bijlage, Aeres Milieu, AM16212, 15 juni 2016). Daarna heeft in het voorjaar van 2017 aanvullend overleg met gemeente en waterschap plaats gevonden, wat heeft geresulteerd in de aanvullende memo van 14 juli 2017.

Uit de onderzoeken komen de volgende conclusies en aanbevelingen:

#### *Ondergrond en Infiltratie*

Uit beschikbare hydrogeologische informatie en recente boorgegevens blijkt dat de bodem ter plaatse van het plangebied tot circa 2,5 m-mv hoofdzakelijk bestaat uit zand, zeer fijn, zwak tot matig siltig en leemlagen.

Het plangebied kent een licht hoogteverschil. Het maaiveldniveau in het zuidwestelijke deel ligt op circa 10,1 – 10,4 meter +NAP. Het overige plangedeelte is op circa 10,4 – 10,9 m +NAP gelegen. De straat Krelselen is op circa 10,5 m +NAP gelegen en de Eikenstraat op circa 10,6 m +NAP.

Uit infiltratiemetingen ter plaatse blijkt dat de bodem in de verzadigde zone matig tot slecht doorlatend is. Voor het dimensioneren van eventuele infiltratievoorzieningen binnen het studiegebied kan worden uitgegaan van een horizontale doorlatendheid van circa 0,25 meter per dag in het bodemtraject tot circa 0,8 m-mv. Hierbij is rekening gehouden met de praktijkervaring met infiltratievoorzieningen, dat in verloop van de tijd de doorlatendheid van de bodem afneemt door de afzetting van fijn materiaal.

Het bodemtraject dieper dan 0,8 m-mv is de doorlatendheid slecht, vanwege aanwezigheid van leemlagen.

#### *Grondwater*

Volgens gegevens uit “Data en Informatie van de Nederlandse Ondergrond (DINO)” bevindt het grondwaterpeil zich binnen en in de omgeving van het plangebied globaal op een diepte van circa 9-10 meter +NAP.

De gemiddeld hoogste grondwaterstand(GHG) bedraagt voor het plangebied 0,4-0,6 m-mv. De gemiddeld laagste grondwaterstand(GLG) bedraagt 1,4 m-mv.

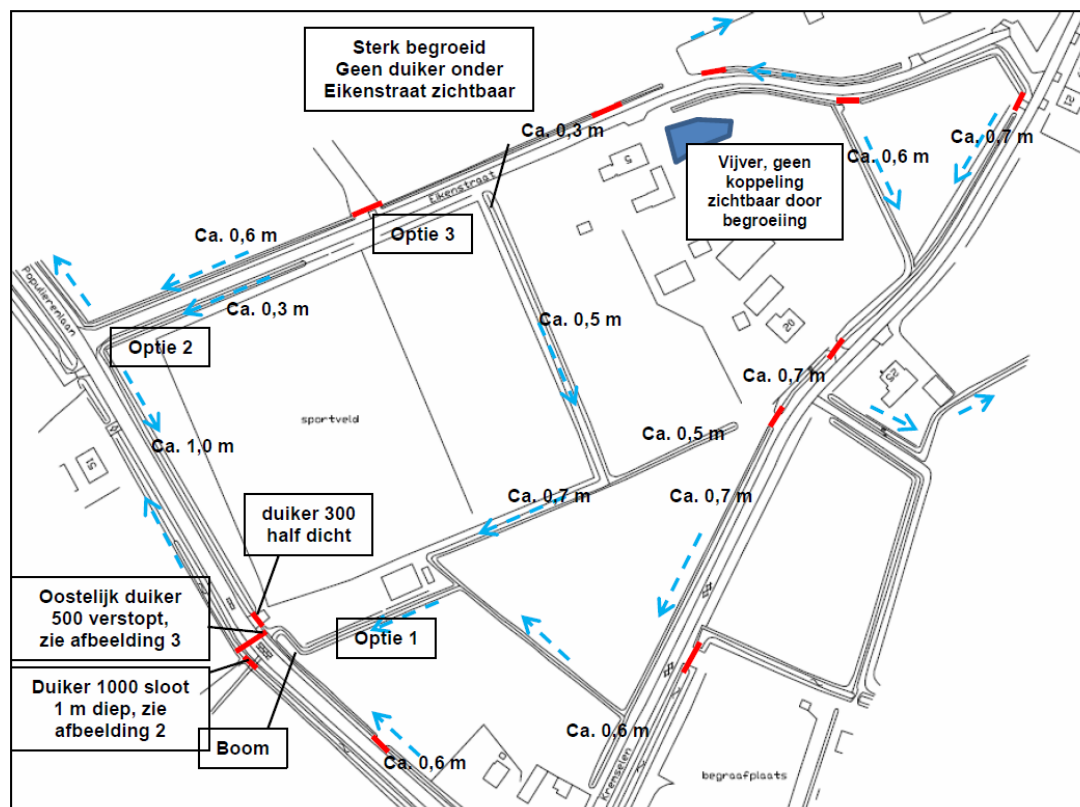
Aanvullend op het in 2012 uitgevoerde infiltratie onderzoek zijn op 18 mei 2016 zes profielboringen geplaatst binnen het plangebied. Boringen 1 en 2 zijn zuidwestelijk in het lager gelegen weiland geplaatst. Hierbij zijn roestverschijnselen, wat duidt op een tijdelijke aanwezigheid van het grondwater (indicatie GHG), waargenomen op 40 cm-mv. Centraal en noordelijk is roestvorming waargenomen op ca. 60 cm-mv. Tot 1-1,5 meter is een zeer fijn, zwak siltige zandlaag aanwezig waarvan de toplaag humeus is. Hieronder zijn afwisselend leem en zandlagen aanwezig. Tijdens de veldinspectie is geboord tot het grondwaterniveau waarbij het grondwater gemiddeld op ca. 1,4 m-mv is aangetroffen.

#### *Oppervlaktewater*

Binnen het plangebied ligt aan de noordoostzijde een ondiepe vijver. Deze vijver zal in het kader van de planontwikkeling gedempt worden. De aanwezige vijver staat zover zichtbaar niet rechtstreeks in verbinding met de omliggende watergang. De waterstand in de vijver is op eenzelfde hoogte waargenomen als in het nabijgelegen boorgat 5.

Binnen en rond het gebied bevinden zich diverse afwateringsgreppels. Deze greppels zijn geen A of B-watergangen en zijn niet opgenomen in de legger van het waterschap. Globaal stroomt het water in de huidige situatie vanuit het plangebied richting de bermsloten. De afstroomrichting is indicatief met blauwe pijlen aangegeven. De precieze doorstroming naar het oppervlaktewater is niet zichtbaar doordat de sloten grotendeels droog waren tijdens de veldinspectie. In juli 2017 zijn in en

rondom het plangebied alle watergangen drooggevalen. In de winterperiode is wel water aangetroffen in met name de sloot langs de Kremsele. Uit meerdere veldinventarisaties is gebleken dat sprake is van achterstallig onderhoud. Hierdoor heeft het plangebied te maken met hoge grondwaterstanden en beperkte afwateringsmogelijkheden. Het advies van het waterschap is om in de toekomstige situatie het beheer en onderhoud van de greppels te verbeteren en een afvoerrichting te creëren naar de A-watergang langs de Populierenlaan.



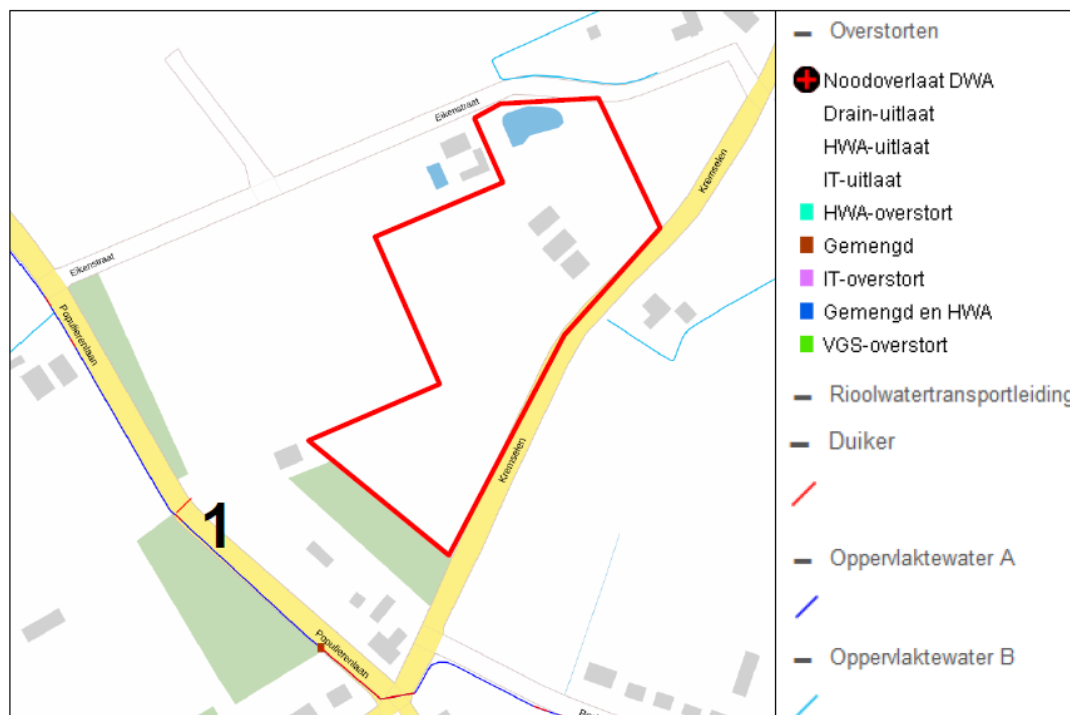
Aan de overzijde van de Populierenstraat is een A-watergang gelegen. Deze watergang watert af in noordwestelijke richting. Op deze watergang is een gemengd noodoverstort aanwezig. Nabij het voetbalterrein aan de Populierenlaan is put met overloop aangetroffen. Deze put is een overloop van het drainagesysteem onder het sportveld. De overstort loopt door middel van een ijzeren buis onder de weg door naar de A-watergang.

De aanwezige vijver staat zover zichtbaar niet rechtstreeks in verbinding met de omliggende watergang. Door de aanwezige begroeiing en achterstallig onderhoud was het moeilijk om eventuele duikers onder de wegen vast te stellen. Op bovenstaande afbeelding zijn de waargenomen duikers weergegeven (zie rode lijnen). Globaal stroomt het water in de huidige situatie vanuit het plangebied richting de bermsloten. De afstroomrichting is indicatief met blauwe pijlen aangegeven. De precieze doorstroming naar het oppervlaktewater is niet zichtbaar doordat de sloten droog waren tijdens de veldinspectie.

Nabij de ingang naar het voetbalterrein is aan de overzijde een duiker van 500 doorsnee onder de weg waargenomen. Aan de plangebiedzijde is deze niet vrij. Onder de inrit ligt ook een duiker van doorsnee 300 die grotendeels dicht zit. Rondom het plangebied zijn verder geen duikers waargenomen. Uit de inspectie blijkt dat de watergang langs de Populierenlaan voldoende diep is om water te bergen (ca. 1 meter beneden maaiveld). Binnen en rondom het plangebied zijn verschillende watergangen overgroeit en niet meer uitgediept.

Op basis van de veldinspectie is het geadviseerd om de watergangen te her profileren en de aanwezige duikers door te spuiten. Voor de verdere planontwikkeling wordt geadviseerd hiermee rekening te houden en de afwatering uit het gebied te verbeteren bij de planontwikkeling.

Op ongeveer 1300 meter ten noorden van het plangebied stroomt de rivier De Dommel.



Knipsel onderzoekslocatie watertoetskaart [bron: Watertoetskaart De Dommel]

#### Nieuwe situatie waterhuishouding

Afkoppelen van neerslag is goed te realiseren. Het inrichten van berging- en infiltratievoorziening(en) binnen het plangebied is goed mogelijk. De voorkeur gaat hierbij uit naar de inrichting van robuuste en centrale bovengrondse voorzieningen. Het afgekoppelde hemelwater afkomstig van de daken en overige verhardingen kan binnen het plangebied via berging en infiltratie inzijgen naar de bodem.

Voor de 11 woningen welke ontsloten worden vanaf de Kremselen zal een centrale droogvallende waterbergingsvoorziening worden gemaakt in het nieuwe groen- en natuurgebied aan de noordwestzijde van het plangebied. Deze voorziening krijgt een oppervlakte van ca. 1.000 m<sup>2</sup>. Voor het geval de infiltratietijd te traag zal zijn, wordt een noodoverloop gemaakt op de bestaande bermsloten langs de noordzijde van de Eikenstraat, welke uiteindelijk verbonden is met de A-watergang langs de Populierenaan.

Voor de opvang van het hemelwater van de 3 woningen aan de noordoostzijde van het gebied zal een openbare en robuuste bergingsvoorziening langs de Eikenstraat worden aangelegd. Hiervoor zullen de bestaande greppels verbreed en verdiept worden.

In de onderstaande tabel is de verdeling van het verhard oppervlak in de huidige en toekomstige situatie weergegeven. Voor het dakoppervlak is uitgegaan van 350 m<sup>2</sup> per woning.

Oppervlaktes	Huidig m <sup>2</sup>	Toekomstig m <sup>2</sup>
Daken woningen Kremselen	535	4.200
Daken woningen Eikenstraat	0	700
Terreinverharding (wegen)	0	1.330
Onverhard terrein	16.660	10.965
<i>Totaal</i>	17.195	17.195

Het verhard oppervlak neemt in de toekomstige situatie toe met ca. 5.695 m<sup>2</sup>. Op basis van het beleid van het waterschap dient voor de toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> compenserende maatregelen te worden getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale compensatie conform de rekenregel:

**benodigde compensatie(in m<sup>3</sup>) = toename verhard oppervlak (in m<sup>2</sup>) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)**

Volgens de “kaart algemene regels verhard oppervlak” van het waterschap De Dommel bedraagt de gevoeligheidsfactor voor het plangebied “1”.

Het invullen van de rekenregel heeft het volgende resultaat:

**(benodigde compensatie(in m<sup>3</sup>)) 341,7 = (toename verhard oppervlak (in m<sup>2</sup>)) 5.695 x (gevoeligheidsfactor) 1 x 0,06 (in m)**

Er dient in totaal te worden voorzien in 341,7 m<sup>3</sup> aan benodigde compensatie. De benodigde compensatie heeft als boven- en ondergrens respectievelijk de noodoverloopconstructie en de lokale grondwaterstand. De grondwaterstand is bepaald op de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG), zodat infiltratie in de bodem mogelijk is en de capaciteit niet wordt beperkt door grondwater.

De GHG bedraagt ca. 0,4 m-mv. Hieruit volgt dat voor de compensatie van 341,7 m<sup>3</sup> een totaal wateroppervlakte van 854 m<sup>2</sup> benodigd is. De compensatie wordt verdeeld over een centrale droogvallende waterbergingsvoorziening in het nieuwe groengebied voor 11 woningen en de nieuwe wegen en een openbare en robuuste bergingsvoorziening langs de Eikenstraat voor de 3 woningen aan de noordoostzijde van het gebied.

In verband met de robuustheid van het systeem zijn twee opties voor de afvoer naar de centrale voorziening mogelijk. Dit kan bovengronds door middel van geulen, een wadi, of door middel van een transportleiding plaatsvinden. Opgemerkt wordt dat bij bovengrondse geulen de verwachte stroming bij buien te hoog wordt om het hemelwater over de weg te laten stromen. Derhalve is een transportleiding of de aanleg van wadi's geadviseerd. Wadi's nemen echter meer plaats in wat niet wenselijk is. Hiertoe zullen in de nieuwe ontsluitingswegen transportleidingen worden aangebracht. IT-riolering is in verband met de GHG niet geadviseerd omdat deze dan drainerend zal werken.

In de nieuwe situatie zullen de bestaande poel naast Eikenstraat 5 en een doodlopende greppel van ca. 48 m centraal in het plangebied gedempt worden. Omdat de bestaande poel geen verbinding heeft met de omliggende watergangen en het waterpeil gelijk is aan het omringende grondwaterpeil heeft het dempen van de poel geen gevolgen voor de geohydrologie. De te dempen doodlopende greppel watert af in de watergangen langs de sportvelden. Deze watergangen blijven behouden. Ter hoogte van het te dempen doodlopende gedeelte van de watergang wordt het plangebied opgehoogd en zullen de woningen worden gebouwd. Het hemelwater van de woningen (en de nieuwe ontsluitingsstraat) zal opgevangen worden in de nieuwe centrale voorziening.

Bij de realisatie van het plan zullen een aantal duikers gerealiseerd worden. Bij het ontwerp van de duikers wordt rekening gehouden met de algemene regels uit de Keur 2015.

#### *Centrale voorziening*

Voor de 11 woningen welke ontsloten worden vanaf de Kremsele zal een centrale droogvallende waterbergingsvoorziening worden gemaakt in het nieuwe groen- en natuurgebied aan de noordwestzijde van het plangebied. Deze voorziening krijgt een oppervlakte van ca. 1.000 m<sup>2</sup>.

Het invullen van de rekenregel voor de benodigde compensatie in de centrale voorziening heeft het volgende resultaat:

**(benodigde compensatie(in m<sup>3</sup>)) 278,7 = (toename verhard oppervlak (in m<sup>2</sup>)) 4.645 x (gevoeligheidsfactor) 1 x 0,06 (in m)**

De GHG bedraagt ca. 0,4 m-mv. Hieruit volgt dat voor de compensatie van 278,7 m<sup>3</sup> een totaal wateroppervlakte van ca. 697 m<sup>2</sup> benodigd is. De centrale voorziening heeft een oppervlakte van ca. 1.000 m<sup>2</sup>. Er is nog voldoende ruimte om te kunnen voorzien in natuurvriendelijke oevers en taluds. De centrale voorziening zal voorzien worden van een leegloop- en een overloop voorziening op een aangrenzende greppel langs de zuidzijde van het sportveld, welke uiteindelijk verbonden is met de A-watergang langs de Populierenlaan. Hiertoe zullen de bestaande greppels vanwege achterstallig onderhoud opgeschoond worden. De leegloop- en overloopvoorziening zal voldoen aan de regels van het waterschap.

Bij de civieltechnische uitwerking van de centrale voorziening zal rekening gehouden worden met de interactie tussen de peilen van de bestaande drainage van het sportveld, de bestaande greppels, de nieuwe bergingsvoorziening en HWA-leidingen.

Het watersysteem van het bouwplan is voorzien van een centrale voorziening met een overstort. Het waterpeil in de centrale voorziening is voorzien boven de GHG (ca. 9,60 m + NAP) met het overstortniveau op ca. 10,00 m + NAP. Het nieuwe maaiveld van het bouwpeil bedraagt 10,30 m + NAP of hoger. Hieruit volgt dat het voorgestelde watersysteem mogelijk is. Door de aanleg van de benodigde waterberging voor het toekomstig verhard oppervlak en de herprofilering van de watergangen (voornamelijk van de overlaat) zal de ontwatering in het gebied verbeteren en wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld.

#### *Voorziening kavels Eikenstraat*

Voor de opvang van het hemelwater van de 3 woningen aan de noordoostzijde van het gebied zal een openbare en robuuste bergingsvoorziening langs de Eikenstraat worden aangelegd. Hiervoor wordt de bestaande greppel opgeschoond, verbreed en verdiept. Deze greppels staan in directe verbinding met de overige greppels langs Kremsele en Eikenstraat. Er wordt rekening gehouden met de bestaande hemelwaterafvoer van Eikenstraat 5.

Het invullen van de rekenregel voor de compensatie langs de Eikenstraat heeft het volgende resultaat:

**(benodigde compensatie(in m<sup>3</sup>)) 63 = (toename verhard oppervlak (in m<sup>2</sup>)) 1.050 x (gevoeligheidsfactor) 1 x 0,06 (in m)**

De GHG bedraagt ca. 0,4 m-mv. Hieruit volgt dat voor de compensatie van 63 m<sup>3</sup> een totaal wateroppervlakte van ca. 158 m<sup>2</sup> benodigd is. Per kavel zal een voorziening gerealiseerd moeten worden met een capaciteit van 21 m<sup>3</sup> en 53 m<sup>2</sup>.



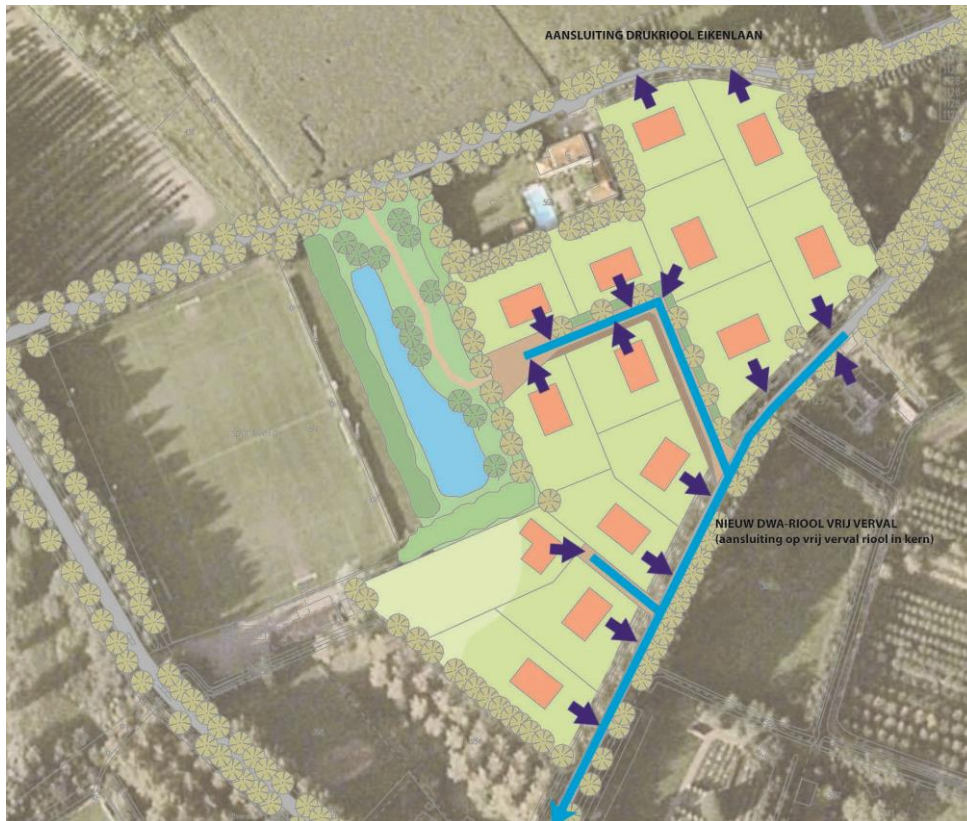


*Toekomstige situatie hemelwaterafvoer*

#### *Afvalwater*

Aangezien binnen het plangebied geen bebouwing aanwezig is, met uitzondering van de bestaande woning Kremsele 20, vindt geen afvoer van afvalwater plaats. In de openbare wegen Kremsele en Eikenstraat rond het plangebied bevindt zich een persrioolstelsel waarop de bestaande bebouwing in de omgeving van het plangebied is aangesloten. Dit stelsel is aangesloten op bufferputten vanwaar het afvalwater via een rioolgemaal naar de Rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) in Sint Oedenrode wordt getransporteerd.

Al het afvalwater dat binnen het plangebied, na realisatie van de nieuwbouw, zal worden geproduceerd, zal worden afgevoerd via een *nieuw* aan te leggen vrij verval DWA-riool onder de nieuwe wegen binnen het plangebied. Dit nieuwe stelsel zal worden aangesloten op het bestaande afvalwater vrij verval rioolstelsel in de kern Boskant. Hiervoor zal een nieuwe gedeelte vrij verval DWA-riolering in de weg Kremsele worden aangelegd tussen de woning Kremsele 25 en de kruising Kremsele/Berkstraat. De woning Kremsele 25 zal ook op het nieuwe gedeelte van de vrij verval riolering worden aangesloten en van de drukriolering worden afgehaald. De bestaande woning Kremsele 20 is momenteel ook op de drukriolering aangesloten. Deze woning zal vervangen worden door een nieuwe woning, welke ook op de vrij verval riolering wordt aangesloten. De twee nieuwe woningen langs de Eikenstraat zullen op de drukriolering worden aangesloten. Deze twee woningen komen in de plaats van de aansluitingen van de bestaande woningen Kremsele 20 en 25 op de drukriolering, zodat er geen wijzigingen plaatsvinden in de capaciteit van de drukriolering.



*Toekomstige situatie dwa riolering*

*Drooglegging*

Bij het stedenbouwkundig ontwerp dient rekening gehouden te worden met de afstroming van het hemelwater van de gebouwen weg. Geadviseerd is om het vloerpeil minimaal 10 cm boven het straatniveau aan te leggen (bestaande woningen ca. 10,9 m +NAP). Voor zover bekend zal voornamelijk ter plaatse van het weiland opgehoogd dienen te worden om voldoende drooglegging te verkrijgen.

*Conclusie*

Vanuit het aspect waterhuishouding zijn er geen belemmeringen voor het project.

## 5.4 Luchtkwaliteit

### *Inleiding*

Vanaf 15 november 2007 is de wetgeving op het gebied van luchtkwaliteit gewijzigd. Deze wetgeving is sindsdien opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer (luchtkwaliteitseisen). Deze wijziging wordt ook wel kortweg de Wet Luchtkwaliteit 2007 genoemd. In artikel 5.16 van de gewijzigde Wet milieubeheer is vastgelegd onder welke voorwaarden bestuursorganen de bevoegdheden uit lid 2 mogen uitoefenen. Als aan één van de volgende voorwaarden is voldaan vormen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van een grenswaarde;
- een project draagt "niet in betekenende mate" bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, wat inhoudt dat door het project de luchtkwaliteit met minder dan 3% verslechtert;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

In de Regeling NIBM (niet in betekende mate bijdragen) is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Dit betekent dat ontwikkelingen op dit gebied zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

### *Conclusie*

Uit de regeling NIBM blijkt dat een project met minder dan 1.500 woningen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. In dit geval is sprake van een woningbouwproject met 13 nieuwe woningen, waardoor de luchtkwaliteitsaspecten geen belemmering vormen voor dit project.

## 5.5 Geluid

In de Wet geluidhinder worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidbelasting op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen binnen de zone langs bestaande infrastructuur.

Voor het plangebied is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (bijlage, Windmill, P2016.488.01-01, 20 december 2016).

In het kader van een ruimtelijke onderbouwing is conform het gestelde in de Wet geluidhinder (Wgh) een onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting ten gevolge van zoneringsplichtige geluidbronnen waarvan de zone het plangebied overlapt. De planlocatie is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde zone van de Kremsele en de Populierenlaan. De geluidbelasting is getoetst aan het stelsel van voorkeurswaarden en maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de relevante 30 km/uur-wegen in de directe nabijheid van het plangebied cumulatief meegenomen.

Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012.

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Populierenlaan voldoet ter plaatse van het gehele plangebied aan de voorkeurswaarde van 48 dB van de Wet geluidhinder.

Ten gevolge van het wegverkeer op de Kremsele wordt ter plaatse van een deel van het plan (direct langs de Kremsele) de voorkeurswaarde van 48 dB niet gerespecteerd en de maximale ontheffingswaarde van 53 dB wel gerespecteerd. Dit betreft het gedeelte van het bouwvlak aan de zijde van de Kremsele met een diepte van ca. 7 meter. In verband met de geconstateerde overschrijdingen van de voorkeurswaarde zijn geluidbeperkende maatregelen in ogenschouw genomen. Bron- en/of overdrachtsmaatregelen zijn niet haalbaar of gewenst, zodat nieuwbouw ter

plaats van de strook direct langs de Kremsele alleen mogelijk als door het bevoegd gezag, de gemeente Meierijstad, hogere waarde vastgesteld worden.

Er is geen sprake van cumulatie in de zin van de Wet geluidhinder gezien er geen sprake is van andere geluidbronnen.

### *Conclusie*

Na het verlenen van een hogere waarde vormt het aspect geluid vanwege omliggende wegen geen belemmering voor de realisatie van het plan.

## 5.6 Bedrijven en milieuzonering

De Wet milieubeheer zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer of voldoen aan het Activiteitenbesluit.

In “Bedrijven en Milieuzonering” van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een indicatieve richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten opgenomen. Alle bedrijven die in de buurt van de planlocaties liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand.

De afstand is de richtafstand tot een “rustige woonwijk” of een vergelijkbaar omgevingstype zoals “rustig buitengebied”. Gezien de ligging aan de kernrand en de aanwezigheid van functiemenging door de (agrarische) bedrijven, sportvelden en begraafplaats kan hier gesproken worden van een gemengd gebied. Indien er sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd.

Hieronder is een overzicht met bedrijven in de omgeving van het plangebied weergegeven.

In de directe nabijheid van plangebied “Kremsele” liggen diverse (agrarische) bedrijfslocaties en inrichtingen, te weten:

- Kremsele 14-14a, loonwerkbedrijf
- Kremsele 11, veehouderij
- Kremsele 7, veehouderij
- Oudeweg 4, Dhr. Vos
- Diverse locaties, boomkwekerij Van den Berk
- Populierenlaan, sportveld

#### *Kremsele 14-14a*

Op deze locatie is een loonwerkbedrijf gevestigd. Volgens de VNG-brochure “Bedrijven en Milieuzonering” gelden hiervoor afstanden van 30 m bij een bebouwd oppervlak van minder dan 500 m<sup>2</sup> en van 50 m bij een bebouwd oppervlak van meer dan 500 m<sup>2</sup>.

Op de locatie is het bebouwd oppervlak meer dan 500 m<sup>2</sup>, derhalve dient de afstand van 50 meter te worden aangehouden. Deze afstand dient vanaf de rand van het bouwblok te worden aangehouden. Aangezien sprake is van een gemengd gebied kan deze afstand met één stap verlaagd worden tot 30 meter. Het plangebied ligt op ruim 115 meter van het loonwerkbedrijf en daarmee buiten de hindercontour. Het bedrijf vormt geen belemmering voor de voorgenomen woningbouw.

#### *Kremsele 7*

Op deze locatie is een veehouderij gevestigd met een vergunning voor 20 melkkoeien, 80 stuks jongvee en 59 vleesvarkens. De aan te houden afstand ligt op 100 meter vanaf de rand van het bouwblok. Aangezien sprake is van een gemengd gebied kan deze afstand met één stap verlaagd worden tot 50 meter. De afstand tot het plangebied is ruim 250 meter. Het bedrijf vormt geen belemmering voor de voorgenomen woningbouw.

#### *Oudeweg 4*

Op deze locatie is een veehouderij gevestigd met een vergunning voor 1000 vleesvarkens. Afstand tot locatie is ruim 350 meter. Het bedrijf wordt eerder belemmerd door de bestaande bebouwde kom van Boskant die op een afstand van circa 200 meter ligt.

#### *Diverse locaties boomteelt (Van den Berk onroerend goed B.V.)*

Rondom het plangebied zijn diverse boomteeltlocaties van boomkwekerij Van den Berk gelegen. Er bestaat geen wetgeving inzake de minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen in de open lucht worden gekweekt en nabij gelegen gevoelige objecten, zoals woningen. De uitgave van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) 'Bedrijven en milieuzonering' hanteert in lijst 1 een opsomming van bedrijven waarin per bedrijf de mate van ruimtelijke relevante hinder is aangegeven. Voornoemde uitgave heeft echter alleen betrekking op gebouwen die behoren tot akkerbouw- en veeteeltbedrijven en niet op open teelten. Om die reden kunnen de afstanden die worden gehanteerd in de VNG-uitgave niet worden toegepast. Volgens de Afdeling heeft dit besluit geen betrekking op afstanden tussen gevoelige objecten en gronden waar openluchtteelt plaatsvindt.

Vele provincies hanteerden bij de besluitvorming over de goedkeuring van een bestemmingsplan, een vuistregel dat tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid in de teeltsector in het algemeen een afstand van 50 meter diende te worden aangehouden in verband met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Deze vaste gedragslijn wordt door de Afdeling niet onredelijk geacht.

Aan de zuidzijde van de Krelselen ligt een boomteeltlocatie. De geplande woningen liggen buiten de 50 m contour van de boomteeltlocatie. Hierbij dient opgemerkt te worden dat aan de zuidzijde de boomteeltlocatie direct grenst aan de bestaande woonpercelen langs de Berkstraat.

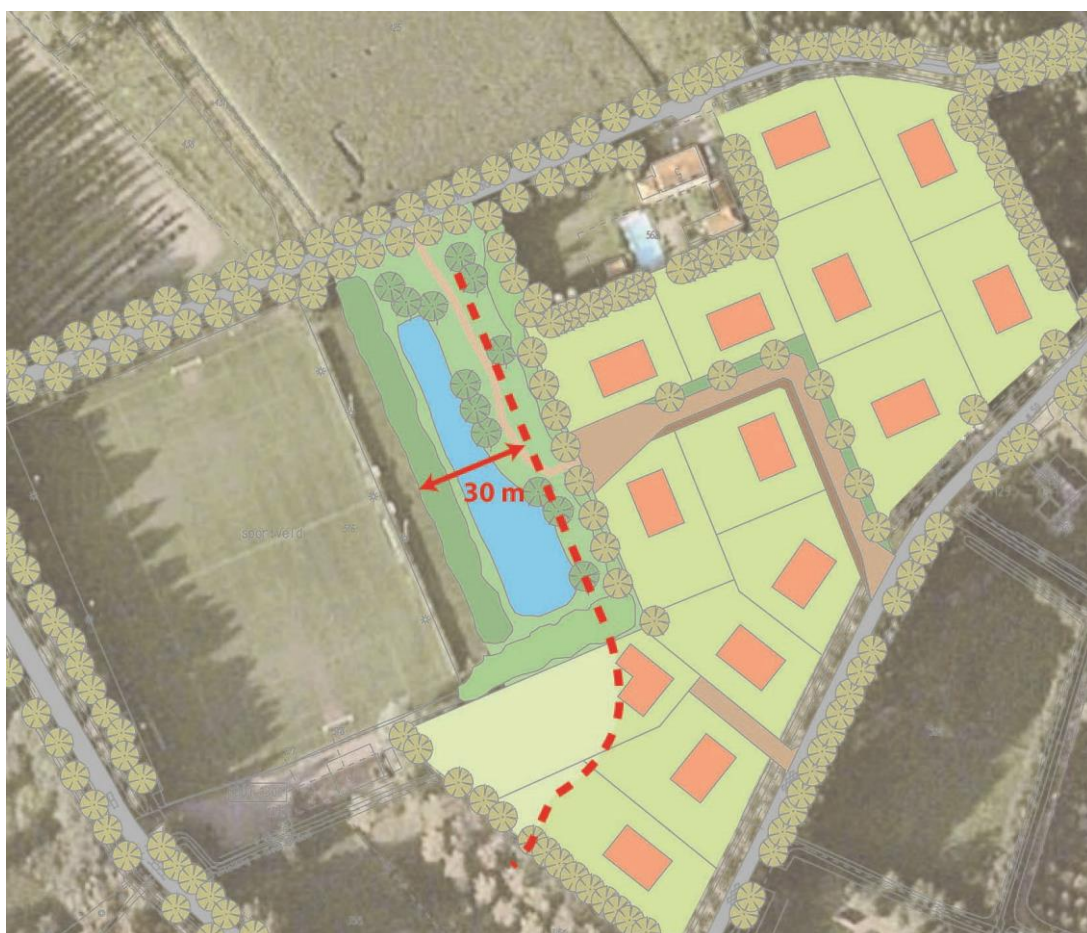


*Indicatieve milieucontour boomkwekerij*

### *Populierenlaan, sportveld*

Er is een sportcomplex in de directe nabijheid gesitueerd. Een sportveldcomplex (met verlichting) met SBI-code 9261.2 is aangemerkt als categorie 3. De grootste afstand welke aangehouden dient te worden is 50 meter en heeft betrekking op geluid. Bij de minimale afstand van 50 meter is uitgegaan van omgevingstype A, zijnde een rustige woonwijk. Aangezien sprake is van een gemengd gebied kan deze afstand met één stap verlaagd worden tot 30 meter.

Binnen deze hindercontour is het oprichten van gevoelige bouwwerken zoals woningen niet zonder meer wenselijk. De bouwvlakken en de bestemming Wonen van de nieuwe woningen zijn op een grotere afstand dan 30 meter van de grens van de bestemming Sport gesitueerd. Binnen de richtafstand van 30 meter is alleen een gebruik als groen mogelijk, zonder bouwmogelijkheden. In de regels is opgenomen dat deze gronden niet mogen worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.



*Indicatieve milieucontour sportveld*

### **Conclusie**

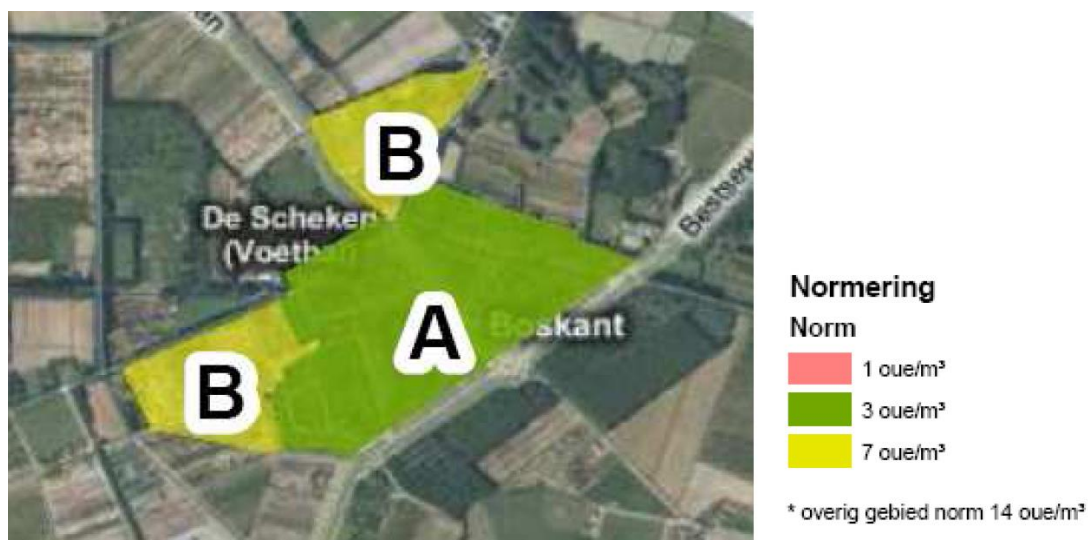
Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

## 5.7. Geurhinder

Het realiseren van ruimte-voor-ruimte woningen op een andere locatie dan het bedrijf/bedrijven worden gestopt brengt de belemmering met zich mee dat de woningen geurgevoelig worden met een norm. De norm hangt af van het reeds vastgestelde geurbeleid. Indien op locatie een woning wordt teruggebouwd in het kader van ruimte-voor-ruimte krijgt de nieuwe woning de status van “voormalige bedrijfswoning” en gelden er enkel vaste afstanden vanaf de omliggende veehouderijen tot aan de nieuwe woning. De ontwikkeling van de nieuwe woningen aan Kremsele wordt echter gezien als een uitbreiding van de bestaande kom.

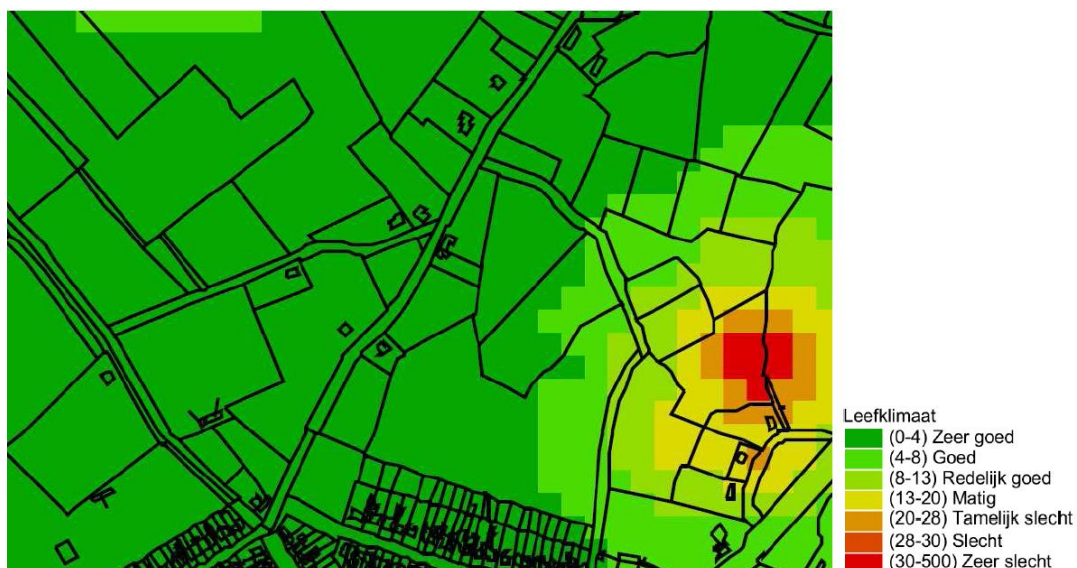
### *Geurverordening*

Voor het plangebied is in de gemeentelijke geurverordening een norm van 7 opgenomen. Voor de reeds bestaand bebouwde kom is een norm van 3 opgenomen. Gezien de afstanden van de bedrijven tot aan het plangebied in verhouding tot de afstanden tot de reeds bestaand bebouwde kom kan geconcludeerd worden dat ontwikkeling van het plangebied niet tot verdergaande belemmeringen zal leiden dan thans het geval is. Hier zijn de burgerwoningen buiten de kom rondom de bestaande veehouderijen zelfs buiten beschouwing gelaten.



### *Woon- en leefklimaat*

Het heersend woon en leefklimaat is beoordeeld aan de hand van de intensieve bedrijven in de omgeving. Bedrijven waar bijvoorbeeld rundvee wordt gehouden worden niet meegenomen in de berekening voor het woon- en leefklimaat. Het woon- en leefklimaat is zeer goed (0-4) en staat deze planontwikkeling niet in de weg.



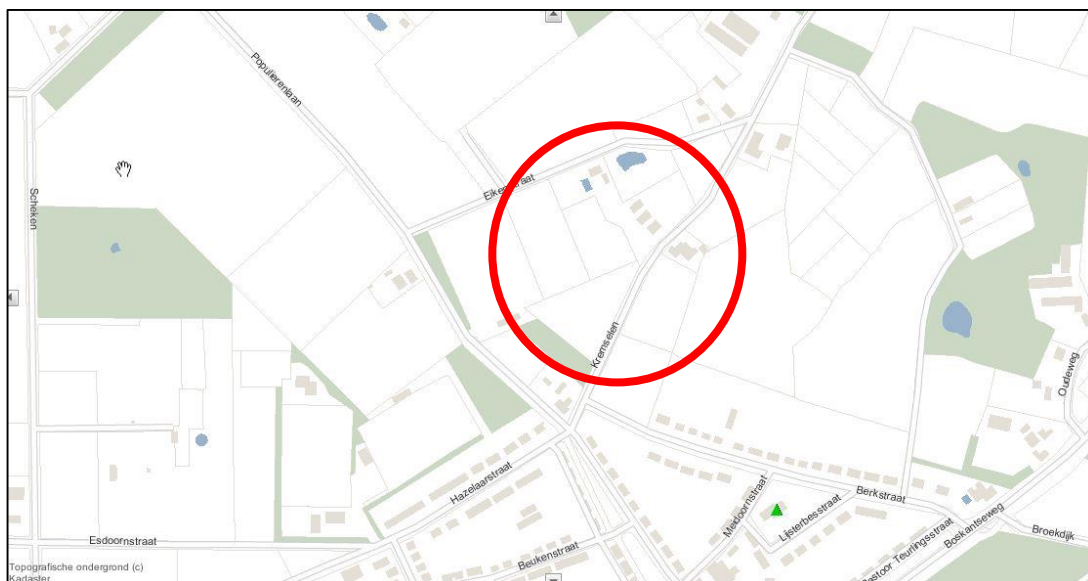
**Conclusie**

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor het plan.

**5.7 Externe veiligheid**

Bij Externe Veiligheid gaat het om de gevaren voor de directe omgeving in het geval dat er iets mis gaat tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De verbonden risico's moeten binnen de perken blijven. Hiervoor worden normstellingen gehanteerd:

- Het plaatsgebonden risico is vooral gericht op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het groepsrisico stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is vastgelegd dat voor iedere toename in het groepsrisico een verantwoordingsplicht geldt, ongeacht of er door de wijziging een norm wordt overschreden.



Fragment risicokaart



### *Onderzoek*

Provincie Noord-Brabant heeft de externe veiligheid binnen het grondgebied van de provincie in kaart gebracht in de risicokaart. Rondom het plangebied zijn volgens de risicokaart geen gevaren voor de externe veiligheid aanwezig.

### *Conclusie*

Het project kent geen belemmeringen vanuit het oogpunt externe veiligheid.

## 5.8 Flora en fauna

### *Wettelijk kader*

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wn) in werking getreden. de Flora- en Faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet zijn opgegaan in deze wet.

Deze nieuwe wet bestaat uit minder regels en is overzichtelijker dan de drie huidige wetten. De uitvoering van de Wet natuurbescherming komt grotendeels in handen van de provincies.

De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland.

### *Natura 2000-gebieden*

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijk flora en fauna voorkomen, gezien vanuit Europees perspectief. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld.

Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

### *Natuurnetwerk Nederland*

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) genoemd, is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar en het omringende agrarische gebied verbinden. Het NNN is gebaseerd op provinciale regelgeving die met ingang van de Wn niet is veranderd. In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder 20 nationale parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren, meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

### Beschermde planten en dieren

Met de nieuwe wet wijzigt de lijst met beschermde soorten. Er zijn soorten die voorheen beschermd waren en met de komst van de Wn niet meer en andersom. De Wn kent drie algemene beschermingsregimes:

1. Soorten Vogelrichtlijn: dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn);
2. Soorten Habitatrichtlijn: dit zijn soorten die genoemd worden in Bijlagen IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de Bijlage van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd;
3. Andere soorten: dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wn. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

De beschermde status van soorten kan echter per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij een provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten.

Voor soorten die ook niet in de bijlagen van de Wn worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wn) als vangnet. Op grond van deze bepalingen moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te beperken.

### *Onderzoek*

Voor het plangebied is een Flora en fauna quick scan uitgevoerd (Aeres Milieu, 23 april 2012, AM 11201, externe bijlage). Het plangebied en directe omgeving is bezocht door een ecooloog. Daarbij werden de aanwezige biotopen beoordeeld op hun geschiktheid als habitat voor beschermde dier- en plantensoorten. Tevens werd er gezocht naar (tekenen van aanwezigheid van) beschermde zoogdieren en vogels en geschikte habitats voor reptielen en amfibieën. Met betrekking tot zoogdieren werd speciaal gelet op pootafdrukken, krabsporen, wissels, uitwerpselen, haren, graafsporen, holen, en potentieel geschikte verblijfplaatsen. Tijdens het eerste veldbezoek kon het voorkomen van beschermde planten en strenger beschermde amfibieën niet worden uitgesloten. Op 23 april 2012 vond daarom een tweede veldbezoek plaats, waarbij alle wateren (inclusief de vijver) in het plangebied zijn bemonsterd met een steeknet met een breedte van 70cm. Ook werd het plangebied afgezocht naar beschermde planten.

### *Consequenties vanuit de wet- en regelgeving*

#### *Beschermde dieren uit de categorie 'algemene soorten': vrijstelling*

Voor het vernietigen van holen etc. en verstoren van beschermde zoogdieren en amfibieën van de categorie 'algemene soorten' voor ruimtelijke ingrepen, bestaat een vrijstelling op grond van 'AMvB artikel 75' van de Flora- en faunawet (Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, 2005). Er hoeft daarom geen ontheffing voor algemene soorten te worden aangevraagd.

#### *Algemene vogels: geen directe schade*

De te verwijderen bomen en struiken dienen buiten het broedseizoen van de meeste vogelsoorten te worden verwijderd (dus buiten de periode 15 maart – 15 juli). Hierdoor wordt schade aan vogels, hun eieren en nesten voorkomen. Vogelsoorten waarvan het nest buiten het broedseizoen als een vaste rust- en verblijfplaats wordt gezien, zijn afwezig. Er hoeft dus geen ontheffing voor vogels te worden aangevraagd.

#### *Vleermuizen: voorkomen aantasting vaste vliegroutes*

De laanbomen langs de weg Kremsele dienen mogelijk als vaste vliegroute voor vleermuizen. Vaste vliegroutes van vleermuizen zijn beschermd krachtens artikel 11 van de Flora- en faunawet. Om verstoring van deze eventueel aanwezige vaste vliegroute te voorkomen, mag er geen buitenverlichting of straatverlichting op deze laanbomen worden gericht.

#### *Vleermuizen: geen ontheffing nodig*

Als de hier voorgestelde werkwijze wordt uitgevoerd, dan wordt de Flora- en faunawet niet overtreden. De functionaliteit van het plangebied blijft dan immers voor vleermuizen intact. Het is in dat geval niet nodig voor vleermuizen een ontheffing op artikel 11 (verbod op vernietigen vaste rust- en verblijfplaatsen) van de Flora- en faunawet aan te vragen. Zo'n ontheffing is overigens niet te verkrijgen, omdat alle vleermuizen voorkomen op bijlage 4 van de Habitatrictlijn. Voor het vernietigen van vaste rust- en verblijfplaatsen van Habitatrictlijnsoorten kan in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing worden verkregen (zie 2.2 en Dienst Regelingen, 2009a en 2009c).

#### *Voorkomen doden of verwonden dieren*

De in de Flora- en faunawet genoemde 'algemene zorgplicht' is ook op beschermde soorten uit de categorie 'algemene soorten' van toepassing. Beschermde diersoorten (ook die van de categorie 'algemene soorten') die tijdens het verwijderen van vegetatie en het vergraven van grond worden aangetroffen, moeten direct worden gevangen en na afloop van de werkzaamheden in het aangrenzende gebied worden vrijgelaten.

### *Overige regelgeving*

Omdat het plangebied buiten de EHS ligt en de plannen geen noemenswaardig negatief effect op de EHS hebben, is er op dit punt geen bezwaar vanuit het provinciale beleid te verwachten. Omdat er geen Natura 2000 gebieden of beschermde natuurmonumenten in of in de directe nabijheid van het plangebied liggen, is er geen vergunning nodig op grond van de Natuurbeschermingswet (ex artikel 19d lid 1).

### *Conclusie*

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect flora en fauna.

## 5.9 Cultuurhistorie en archeologie

### 5.9.1. Cultuurhistorie

De provinciale Cultuurhistorisch Waardenkaart biedt inzicht in cultuurhistorische waarde en archeologische verwachtingswaarde binnen de gemeente. Kenmerkend voor de voormalige gemeente Sint-Oedenrode zijn:

- de zones met indicatieve archeologische waarden,
- een aanzienlijke hoeveelheid archeologische monumenten, met name in het Dommeldal,
- historisch groen, waardevolle historisch-geografische lijnen en vlakken en monumenten, in de vorm van bouwwerken.

De betreffende waarden zijn opgenomen en doorvertaald in het gemeentelijk Erfgoedplan.

Het erfgoedplan geeft een overzicht van de aanwezige cultuurhistorische waarden binnen de voormalige gemeente Sint-Oedenrode. Daarnaast biedt het een visie op de manier waarop het erfgoed een inspirerende rol kan spelen in het ruimtelijk, toeristisch-recreatief en educatief beleid. Het rijke verleden van de gemeente vormt met het Erfgoedplan een inspiratiebron voor toekomstige ontwikkelingen.

Het Erfgoedplan bestaat uit een erfgoedkaart, een archeologische verwachtingskaart en een plankaart. Daarnaast omvat het een toelichting. De erfgoedkaart geeft onder meer historische infrastructuur, beplanting en bebouwing weer. Op de archeologische verwachtingskaart staan waarden vermeld waarbij een onderscheid is gemaakt tussen bekende waarden en verwachte waarden. De bekende waarden zijn onderverdeeld in Archeologische MonumentenKaart-terreinen (AMK-terreinen), oude kernen en slotjes. In tegenstelling tot de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart maakt de archeologische verwachtingskaart uit het Erfgoedplan ook onderscheid tussen hoge en middelhoge verwachtingswaarden. De plankaart geeft aan waar gebieden liggen met cultuurhistorische waarden/kansen en gebieden met belangrijke ruimtelijke ontwikkelingen/kansen voor cultuurhistorie. Ook staan op de kaart bestaande recreatieve en potentiële cultuurhistorische routes en concrete projecten vermeld. De te beschermen onderdelen uit het Erfgoedplan zijn opgenomen in de Erfgoedverordening en, op basis hiervan, geregeld in het bestemmingsplan Buitengebied.







### *Relevante aspecten voor het plangebied*

Het buitengebied aan de noordoostzijde van de kern is aangeduid als kleinschalig cultuurlandschap met cultuurhistorische waarden en kansen en als “oude akkers”. Het gebied wordt beschermd in de regelingen behorend bij het bestemmingsplan ‘Buitengebied’. Daarnaast zijn de wegen Kremsele en Eikenstraat aangewezen als “oude wegen”.

In de huidige situatie zijn de “oude akkers” in en rond het plangebied al grotendeels bebouwd met woningen en in gebruik als tuin en als poel. De oude akkers zijn in het plangebied dus niet meer als zodanig herkenbaar. De oude wegen rondom het plangebied blijven in de planontwikkeling gehandhaafd.

Er zijn geen gemeentelijke of rijksmonumenten in het plangebied aanwezig.



-  oude wegen/wegtracés
-  oude wegen/wegtracés onverhard
-  oude akkers
-  solitaire boom
-  laanbeplanting en bomenrijen
-  Coulissenlandschap Rooise Broek

*Uitsnede gemeentelijke Erfgoedplan*

### 5.9.2. Archeologie

#### *Verdrag van Malta*

In 1998 heeft het parlement het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed goedgekeurd. Dit zogeheten Verdrag van Malta voorziet in een beperking van de risico's op aantasting van cultureel erfgoed. Dit kan door het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in oorspronkelijke vindplaats te bewaren en door de integratie van archeologie in de ruimtelijke ordening.

#### *Monumentenwet*

De implementatie van het Verdrag van Malta is gekomen met het in werking treden van de nieuwe Wet op de archeologische Monumentenzorg op 1 september 2007. Het belangrijkste uitgangspunt om rekening met te houden is dat archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond te behouden zodat deze beter geconserveerd worden. De herziening van de monumentenwet bepaald dat gemeenten een eigen archeologiebeleid op stellen.

#### *Onderzoek deelgebied A*

Op 29 december 2011 is door ArcheoPro een Inventariserend Veldonderzoek Overig (IVO-O) uitgevoerd op een terrein ten noorden van Boskant nabij Sint Oedenrode.

Het archeologisch onderzoek betrof een Inventariserend Veldonderzoek Overig (IVO-O) met

bureaustudie. Bureauonderzoek heeft tot doel om op basis van beschikbare informatie te komen tot een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel. Het Inventariserend Veldonderzoek heeft vervolgens tot doel om het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel te toetsen door middel van veldwaarnemingen. Hiermee kan de vraagstelling beantwoordt worden of binnen het plangebied archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn en of deze vervolgonderzoek en/of planaanpassing vereisen.

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het noordelijke deel van het plangebied dat op een dekzandrug ligt een lage tot middelhoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen van jager-verzamelaars uit het laat-paleolithicum en het mesolithicum. Voor het overige deel van het plangebied geldt voor dergelijke resten een lage verwachting. Ook voor resten uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen geldt een middelhoge verwachting voor het noordelijke deel van het plangebied en een lage verwachting voor het zuidelijke deel. Voor resten uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd geldt in verband met de ligging van het plangebied tegen een historische kern, een middelhoge archeologische verwachting. Dit geldt met name voor het noordoostelijke deel van het plangebied, in de nabijheid van de historische kern van Boskant.

Om de kans op het aantreffen van archeologische indicatoren zo groot mogelijk te maken zijn binnen het plangebied 41 boringen gezet met behulp van een zandguts en een megaboer. Uit het met de zandguts verrichte onderzoek blijkt dat de bodem binnen het overgrote deel van het plangebied tot diep in de C-horizont verstoord is. Van de oorspronkelijke bodemopbouw rest op de meeste delen van het plangebied, niets meer. Dit is vrijwel zeker het gevolg van negentiende/twintigste eeuwse bodembewerking en van bouwwerkzaamheden op het centrale deel van plangebied. Op het zuidwestelijke deel van het plangebied blijken de bodems inderdaad uit bekeerdersgronden te bestaan zoals de bodemkaart aangeeft. Dit betekent dat dit deel van het plangebied altijd een slechte ontwatering heeft gekend en daardoor nooit aantrekkelijk is geweest voor bewoning.

In het noordoostelijke deel van het plangebied is op het perceel dat dichtbij de historische kern van Boskant ligt een bodemopbouw aangetroffen die niet onder invloed van (diepe) moderne bodembewerking heeft gestaan en die mogelijk (deels) een esdek vormt. Hoewel hierin geen archeologische indicatoren zijn aangetroffen die van voor de nieuwe tijd dateren, moet er vooralsnog van worden uitgegaan dat hier archeologische sporen bewaard kunnen zijn gebleven uit de prehistorie of de middeleeuwen. Door middel van booronderzoek zijn dergelijke sporen nauwelijks op te sporen. Hiertoe is een proefsleuvenonderzoek benodigd. Een dergelijk onderzoek is benodigd indien de voorgenomen bodemingrepen op deze locatie dieper reiken dan de moderne bouwvoor (dieper dan veertig centimeter beneden het huidige maaiveld). De zone waarbinnen een dergelijk onderzoek wordt aanbevolen bestaat uit het perceel waarop de boringen 9, 10, 11, 16, 17 en 23 zijn gezet.

Het betreffende gedeelte van het onderzoeksgebied van het archeologisch onderzoek maakt geen deel meer uit van het plangebied van dit bestemmingsplan. Hier zijn in het kader van dit bestemmingsplan dan ook geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Een nader proefsleuvenonderzoek is dan ook niet aan de orde.

Op de overige delen van het plangebied geven de resultaten van het onderzoek in verband met de ongeschiktheid voor bewoning (zuidwestelijke deel), de verstoring van de bodem tot (diep) in de C-horizont en het ontbreken van archeologische indicatoren, geen aanleiding tot het adviseren van verder onderzoek.

### *Onderzoek deelgebied B*

Op 19 december 2016 is door Aeres Milieu een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd voor het te ontwikkelen deel van het sportveld (deelgebied A). Het doel van het booronderzoek is de in het bureauonderzoek opgestelde specifieke verwachting te toetsen.

Aan de hand van deze gegevens kunnen vervolgens adviezen over de aanwezige archeologische resten, of vervolgtraject worden opgesteld.

De jager-verzamelaars uit het laat-paleolithicum en mesolithicum hebben als woon- en verblijfplaats vaak voor de flanken van hoger liggende terreingedeelten in het landschap gekozen die bij voorkeur in de buurt van open water lagen. Water was een belangrijke bron voor het lessen van de dorst. Bij water heerst ook een grotere biodiversiteit, die de jacht en het verzamelen van plantaardig voedsel makkelijker maakte. Volgens de geomorfologische kaart ligt het plangebied op het zuidwestelijke uitloper van een langgerekte dekzandrug. Volgens de gemeentelijke Archeologische Landschapstypenkaart ligt alleen het noordelijke deel van het plangebied op een dekzandrug en ligt het zuidelijke deel binnen een dekzandvlakte. Uit het kaartbeeld van het AHN ligt het hele plangebied hoog in het landschap. Dit lijkt te bevestigen dat het plangebied op een hooggelegen dekzandrug ligt. De langgerekte vorm van deze rug is als zodanig goed in het landschap te herkennen. Er zijn geen watervoorzieningen in de omgeving van het plangebied. De rivier de Dommel ligt op circa 1 km ten noorden van het plangebied. Evenmin zijn vondsten bekend van jager-verzamelaars. Om die reden geldt voor het plangebied een lage verwachting voor de periode laat-paleolithicum tot en met het mesolithicum. Eventueel aanwezige resten uit de periode laat-paleolithicum en mesolithicum worden onder de verwachte eerdlaag of in de oorspronkelijke bodem verwacht en kunnen bestaan uit tijdelijke bewoningssporen, haardkuilen en artefacten van vuursteen.

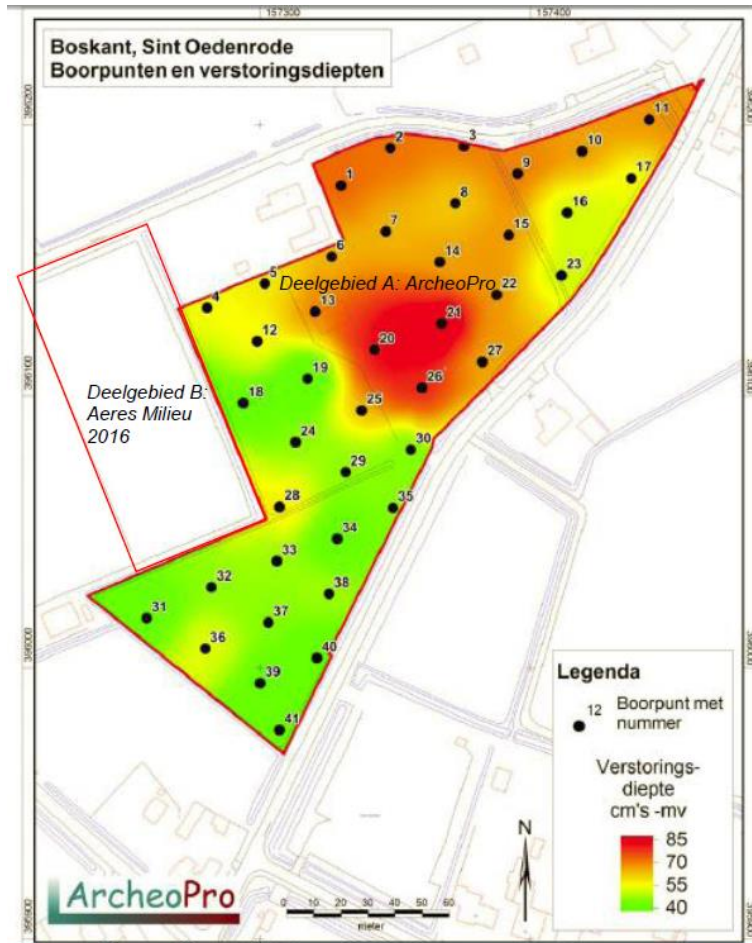
Vanaf het neolithicum ontstaan de eerste landbouwculturen die gekenmerkt worden door sedentaire nederzettingen. In de beginperiode stapt men geleidelijk over naar landbouw en veeteelt. De nederzettingen worden gekenmerkt door permanente woningen die soms diep in de grond gefundeerd waren. Vanaf het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen heeft men nog steeds een voorkeur voor hoger en droger gelegen gebieden.

De hoge ligging van het plangebied op een dekzandrug was voor landbouwende samenlevingen een gunstige vestigingslocatie. In de directe omgeving van het plangebied zijn echter nauwelijks vondsten bekend uit deze perioden. 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. Resten uit de periode neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen worden onder de eerdlaag of in de oorspronkelijke bodem verwacht en bestaan uit een cultuurlaag, paalkuilen/-gaten, afvalkuilen, fragmenten aardewerk, natuursteen of gebruiksvoorwerpen.

Het plangebied ligt nabij de weg Kremsele en maakt deel uit van een randgebied van kleinschalige landbouwontginningen. Zowel Boskant als het noordoostelijk gelegen buurtschap zijn jonge ontginningen die waarschijnlijk uit de 19e eeuw stammen. In de omgeving zijn wel enige oudere ontginningen bekend die terug kunnen gaan tot mogelijk de late middeleeuwen. Uit bestudering van historisch kaartmateriaal blijkt dat het plangebied onbebouwd is en in gebruik was als bouwland en weiland. Aan de weg Kremsele zijn enkele boerderijen bekend. Op basis van deze gegevens geldt voor het plangebied een middelhoge verwachting voor nederzettingen- en bebouwingsresten uit de periode late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd. Resten worden verwacht vanaf het maaiveld.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden gesteld dat beeekeerdgronden zijn aangetroffen. Er is sprake van een A-C opbouw van de bodem. De top van de moederbodem (C-horizont) is omgewerkt en opgenomen in de bovenliggende bovengrond. Dit duidt op verstoring van de bodem. Deze verstoring reikt minimaal tot in de top van de C-horizont. De ongestoorde C-horizont werd op 80-85 cm –mv aangeboord. Door de mate van verstoring binnen het plangebied en het voorkomen van een natte bodem (beeekeerdgrond) is de verwachting op het aantreffen van archeologische sporen en/of vondsten laag. Met deze reden wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd.

Deze resultaten van deelgebied B sluiten aan bij het onderzoek dat in deelgebied A is uitgevoerd door ArcheoPro. Het terrein rond deelgebied B bestond eveneens uit beeekeerdgronden. De bodem was daar verstoord tot 40-55 cm –mv (figuur 8). Verder naar het oosten neemt de verstoring diepte toe tot 85 cm -mv. De verstoring van de bodem binnen deelgebied B is ten opzichte van het omliggende terrein dus forser.



**Conclusie**

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

## 6. JURIDISCHE ASPECTEN

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste ontwikkeling. Om de beeldkwaliteit te bewaken kent dit bestemmingsplan een gedetailleerd karakter. In de beschrijving in hoofdlijnen is aangegeven hoe het gemeentebestuur het gewenste ruimtelijke beleid wilt realiseren. Bij toekomstige ontwikkeling vormt de beschrijving in hoofdlijnen in belangrijke mate het toetsingskader.

### 6.1 Planvorm

Het bestemmingsplan “Ruimte voor Ruimte woningen, Kreamselen Boskant” kan worden gekarakteriseerd als een zogenaamde partiële herziening. In een dergelijke bestemmingsregeling ligt het accent vooral op het inpassen van een kleinschalige ontwikkeling in een groter bestemmingsplan. Vooral vanwege de geringe omvang van het plangebied heeft dit plan slechts een beperkt aantal bestemmingsregels en een eenvoudig kaartbeeld. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding met de daarbij horende planregels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De verbeelding bestaat uit één kaartblad.

De planregels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In de volgende paragraaf wordt de inhoud nader toegelicht.

### 6.2 Toelichting op de bestemmingen

#### *Hoofdstuk 1 Inleidende regels*

##### *Artikel 1 Begrippen*

In dit artikel wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

##### *Artikel 2 Wijze van meten*

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

#### *Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels*

##### *Artikel 3 bestemming Groen*

Binnen de richtafstand van 30 m van het sportveld is de bestemming ‘Groen’ aangegeven, zodat daar geen bouwmogelijkheden aanwezig zijn. In de regels is opgenomen dat deze gronden niet mogen worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Voor het geval dat het sportveld in de toekomst verdwijnt, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanduiding ‘Groen’ te wijzigen in ‘Wonen’.

##### *Artikel 4 bestemming Natuur*

Het nieuwe groen- en natuurgebied heeft de bestemming Natuur.

##### *Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied*

De nieuwe ontsluitingswegen hebben de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied.

##### *Artikel 6 Wonen (W)*

Het grootste deel van de gronden in het plangebied zijn bestemd voor woningen en hebben derhalve de bestemming “Wonen” gekregen. Voor de hoofdgebouwen is een bouwvlak



opgenomen. Omdat de precieze verkaveling nog niet vast staat is gekozen voor ruime bouwvlakken waarin het maximaal aantal woningen is aangegeven.

### *Hoofdstuk 3 Algemene regels*

#### *Artikel 7 Anti-dubbeltelregel*

In dit artikel is een regel opgenomen die voorkomt dat een al verleende bouwvergunning meegenomen wordt bij de beoordeling van latere bouwplannen.

#### *Artikel 8 Algemene bouwregels*

In dit artikel zijn algemene bouwregels opgenomen, onder andere voor het ondergronds bouwen.

#### *Artikel 9 Algemene afwijkingsregels*

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van de mogelijkheden tot afwijking.

#### *Artikel 10 Algemene wijzigingsregels*

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van de mogelijkheden tot wijziging.

### *Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels*

#### *Artikel 11 Overgangsrecht*

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Ook is in dit artikel een hardheidsclausule opgenomen die afwijking mogelijk maakt indien het hanteren van de overgangsregels leidt tot onbillijkheid jegens personen.

#### *Artikel 12 Slotregel*

Het laatste artikel "Slotregel" geeft de officiële naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen.

## 7. UITVOERBAARHEID

### 7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. Inmiddels is een samenwerkingsovereenkomst opgesteld tussen de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte II CV en de gemeente Meierijstad ten behoeve van de kosten en grondexploitatie. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform Wro te worden opgesteld.

### 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### *Inspraakprocedure*

Het voorontwerp bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte woningen Kremselen Boskant heeft in het kader van de inspraakprocedure, overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening, gedurende 4 weken van donderdag 24 maart 2016 tot en met woensdag 20 april 2016 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn bestond de mogelijkheid om schriftelijk en mondeling een reactie in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Tijdens deze termijn zijn 4 inspraakreacties ontvangen.

#### *Vooroverleg*

Het voorontwerp bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte woningen Kremselen Boskant is in het kader van het plegen van vooroverleg met belangenorganisaties ingezonden naar Waterschap de Dommel en Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Beide instanties hebben een reactie kenbaar gemaakt.

#### *Nota inspraak en vooroverleg*

De inspraakreacties en vooroverleg reacties zijn beantwoord in de “Nota inspraak en vooroverleg, bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte woningen Kremselen Boskant”, die als bijlage bij de toelichting is gevoegd.