

**Compositie 5 stedenbouw bv**

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

*telefoon* 076 – 5225262

*fax* 076 – 5213812

*email* info@c5s.nl

*internet* www.c5s.nl

*kvk Breda* 20083802

## Gemeente Boxtel

### *Bestemmingsplan*

### “Noord-Oost”



Datum: september 2015

Projectnr. 151362



# Gemeente Boxtel

## *Bestemmingsplan*

### “Noord-Oost”

#### **Inhoud**

1. Toelichting
2. Bestemmingsplanregels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.0757.BP09noordoost2012-VST2

d.d. : 04-09-2015

Status: vastgesteld bestemmingsplan (gewijzigd na uitspraak ABRvS 201408214/1/R3)



**Toelichting**



## INHOUD

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Geldende bestemmingsplannen	3
1.4	Leeswijzer	4
<b>2</b>	<b>BESTAANDE SITUATIE</b>	<b>5</b>
2.1	Ruimtelijke structuur	5
2.2	Functionele structuur	8
2.3	Locatie De Kleine Aarde	12
<b>3</b>	<b>BELEIDSKADER</b>	<b>17</b>
3.1	Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal beleid	18
3.3	Gemeentelijk beleid	24
<b>4</b>	<b>PLANBESCHRIJVING</b>	<b>33</b>
4.1	Beheer	33
4.2	Specifiek	33
<b>5</b>	<b>MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN</b>	<b>39</b>
5.1	Inleiding	39
5.2	Geluidhinder	39
5.3	Bedrijven en milieuzonering	40
5.4	Bodem	41
5.5	Archeologie	42
5.6	Cultuurhistorie	44
5.7	Waterhuishouding	46
5.8	Ecologie	51
5.9	Luchtkwaliteit	53
5.10	Externe veiligheid	53
5.11	Kabels, leidingen en straalpaden	57
5.12	Verkeer en parkeren	57
5.13	Duurzaam bouwen	58
5.14	Beeldkwaliteit	60
<b>6</b>	<b>JURIDISCHE PLANOPZET</b>	<b>61</b>
6.1	Inleiding	61
6.2	Opbouw van de regels	61
6.3	Bestemmingen	63
<b>7</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	<b>71</b>
7.1	Inleiding	71
7.2	Toepassing Grondexploitatiewet	71
7.3	Economische uitvoerbaarheid	72
<b>8</b>	<b>OVERLEG EN INSPRAAK</b>	<b>73</b>
8.1	Inleiding	73
8.2	Vooroverleg	73
8.3	Zienswijzen	73
8.4	Bestuurlijke lus augustus 2015	74





## **1 INLEIDING**

### **1.1 Aanleiding**

De gemeente Boxtel is voornemens om voor het gebied Boxtel Noord-Oost één alomvattend bestemmingsplan in procedure te brengen. Deze bestemmingsplanactualisatie maakt onderdeel uit van een grote actualisatieronde in de gemeente Boxtel die in 2002 is begonnen. Uiteindelijk zal de gemeente Boxtel in de nieuwe situatie beschikken over 10 grote bestemmingsplannen.

Een tweede aanleiding om over te gaan tot actualisatie van de bestemmingsplannen van Boxtel Noord-Oost is de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die van kracht is geworden per 1 juli 2008. Voor bestemmingsplannen die op het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro ten minste 5 jaar oud zijn, moet binnen 5 jaar een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld. Het nieuwe bestemmingsplan dient langs de elektronische weg te worden vastgelegd en vastgesteld (vanaf 1 januari 2010). Om de leesbaarheid, raadpleegbaarheid en helderheid van het bestemmingsplan te vergroten, dient het bestemmingsplan te voldoen aan de Regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening (RSRO).

### **1.2 Ligging en begrenzing plangebied**

Het plangebied is een gebied gelegen in de kern Boxtel in de gemeente Boxtel en bestaat uit de gebieden Munsel en Selissen. Dit betreft wat betreft grondoppervlak een van de grootste wijken van de gemeente, maar is met een inwoneraantal van circa 2.650 inwoners relatief dunbevolkt. De wijk bestaat gedeeltelijk uit woongebied, bedrijventerrein, natuurgebied en agrarisch gebied. Het gebied ligt ingeklemd tussen het centrum van Boxtel, Boxtel-Noord en het tracé van de Rijksweg A2. Het woongebied is qua ruimtelijke opbouw en bevolkingssamenstelling heel divers in opbouw. Er zijn veel ruime en vrijstaande eengezinswoningen en tevens meer kleinschalige rijen aaneengebouwde woningen. Binnen de totale wijkopbouw zijn meerdere morfologische eenheden duidelijk te onderscheiden en zijn tevens enkele grootschalige voorzieningen gelegen.

Het recent vastgestelde bestemmingsplan voor Goede Aarde (2<sup>e</sup> herziening) wordt buiten het plan gelaten. Het actualiseringprogramma voor de bestemmingsplannen in de gemeente gaat uit van zo groot mogelijke, overzichtelijke plangebieden. Voor het plangebied betekent dit, dat de gehele wijk in één bestemmingsplan planologisch geregeld wordt. Het plangebied bestaat voor een gedeelte uit woongebieden. Daarnaast komen enkele agrarische gebieden, een bedrijvenlocatie, kantoren, sportvoorzieningen, de beek De Dommel en een begraafplaats voor. Voor de begrenzing aan de buitenzijde geldt de begrenzing van het bestemmingsplan Buitengebied, het bestemmingsplan Boxtel-Oost en het bestemmingsplan Boxtel-Noord. De begrenzing loopt parallel aan de Rijksweg A2 in het oosten, de Schijndelseweg in het zuiden, de Brederodeweg en Bosscheweg in het westen en de Ketting en Selissen in het noorden.

### **1.3 Geldende bestemmingsplannen**

Met deze integrale herziening worden enkele vigerende bestemmingsplannen samengevoegd tot één plan, te weten:

Naam plan	Vastgesteld Raad	Goedkeuring
Munsel-Selissen	28-09-1989	21-05-1990
Buitengebied 1994	10-10-1995	30-10-1998
Kantoor Waterschap	13-05-1993	25-03-1994
Woonwagencentrum Munsel	09-09-1993	25-03-1994
1 <sup>e</sup> uitwerkingsplan	11-07-1995	24-08-1995
2 <sup>e</sup> uitwerkingsplan	12-01-1993	03-03-1993
3 <sup>e</sup> uitwerkingsplan	06-07-1993	14-09-1993
4 <sup>e</sup> uitwerkingsplan	16-08-1994	26-10-1994
5 <sup>e</sup> uitwerkingsplan	01-08-1995	21-09-1995
7 <sup>e</sup> uitwerkingsplan	29-06-1999	16-12-1999
Uitwerking herziening ex art. 30 WRO	24-03-1994	27-09-1994
Uitwerking politiebureau	01-08-1995	09-09-1995
1 <sup>e</sup> partiële herziening	30-09-1999	16-12-1999
2 <sup>e</sup> partiële herziening	04-07-2002	01-02-2003
In Goede Aarde	25-05-2000	23-01-2001
In Goede Aarde, 1 <sup>e</sup> herziening	22-06-2006	09-01-2007

#### 1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie in al haar facetten. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid besproken. Hierbij komen achtereenvolgens het nationale, provinciale en gemeentelijke beleid aan bod. In het volgende hoofdstuk wordt een beschrijving van het plan gegeven. Hoofdstuk 5 bevat een (verkorte) weergave van de onderzochte planologisch relevante uitvoeringsaspecten. In hoofdstuk 6 komen de juridische aspecten aan de orde en in hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Het 8<sup>e</sup> en laatste hoofdstuk behandelt de inspraak en het vooroverleg.

## 2 BESTAANDE SITUATIE

### 2.1 Ruimtelijke structuur

#### **Ontstaansgeschiedenis**

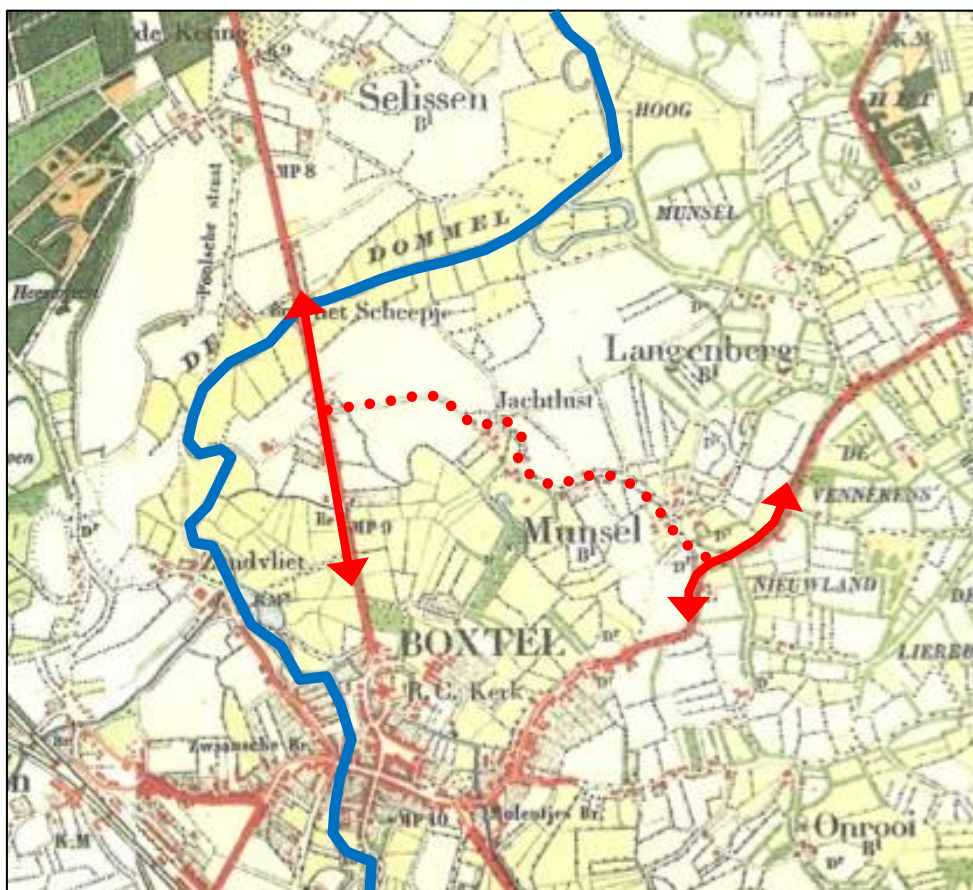
In de Vroege Middeleeuwen is Boxtel ontstaan op de kruising van een handelsweg en de rivier de Dommel. Het langgerekte lint dat destijds is ontstaan, zowel langs de handelsweg als langs de rivier is nog steeds goed zichtbaar, bijvoorbeeld in de bebouwing langs de Oude Kerkstraat, Kruisstraat en de Rechterstraat. Aan de route werd een marktplein aangelegd en een kerk en kasteel gebouwd. In de 18e eeuw wenste het bestuur van 's-Hertogenbosch een meer directe verbinding met Luik en Keulen via Eindhoven. Er werd een kaarsrechte verbindingsweg tussen 's-Hertogenbosch en Best door het centrum van Boxtel ontworpen. Van noord naar zuid zijn dit de tegenwoordige Bosscheweg, Clarissenstraat, Kruisstraat, Rechterstraat, Fellenoord en Eindhovenseweg. Deze noordzuid-as bevindt zich aan de westelijke rand van het plangebied dat toen nog een agrarisch gebruik kende.

In de 19e en 20e eeuw breidt Boxtel flink uit, omdat naast landbouw ook industrie, handel en nijverheid opkwamen. Deze ontwikkelingen hadden een toename van de automobiliteit tot gevolg. Omdat het centrum van Boxtel zo kronkelig en nauw was voor het verkeer werd besloten tot aanleg van het omleidingstracé. Deze was in 1938 gereed, de Brederodeweg. Deze weg vormt eveneens de westelijke grens van het plangebied 'Boxtel Noord-Oost' en is tot op heden een belangrijke ontsluitingsweg voor Boxtel en specifiek ook voor het plangebied. In de tweede helft van de 20e eeuw vonden de grote bouwexplosies plaats waarbij in de jaren zestig de wijk Selissenwal werd gebouwd en vanaf de jaren zeventig de wijk Oost. Toen na de Tweede Wereldoorlog de verkeersdruk sterk toenam werd besloten tot verdubbeling van de rijstroken en tot verlegging van de weg in meer oostelijke richting (de huidige A2).

Het plangebied is een gebied dat pas in de jaren '90 tot ontwikkeling is gekomen. Planmatige ontwikkelingen richtten zich eerst op de Bosscheweg / Brederodeweg waar het woongebied Munsel ontstond (omgeving Lijndakker / De Aanloop). Vervolgens is een kleinschalig woongebied ontwikkeld aan de Dukaat in het noorden van het plangebied. Deze ontwikkeling ging gepaard met de bouw van enkele bedrijfs- en kantoorpanden waaronder het politiebureau en het kantoor van waterschap De Dommel. Eind jaren '90 is nabij de Schijndelseweg de eerste fase van de kleinschalige milieuvriendelijke woonbuurt Zonnegolven gebouwd en meest recent is de woonwijk In Goede Aarde, een grootschalig nieuwbouwproject waarmee het gebied tussen de woonbuurten, sportvoorzieningen en de snelweg verder wordt ingevuld en afgerond. Met de genoemde ontwikkelingen is het plangebied de afgelopen decennia voor een groot deel verstedelijkt, maar heeft het tegelijkertijd haar groene karakter behouden. Historische structuren en routes zijn daarbij vaak niet gerespecteerd. Eén route is nog wel goed herkenbaar. Deze wordt gevormd door de wegen Munsel en Munselse Hoeve. Deze route is door het deels smalle profiel niet geheel toegankelijk voor auto's en wordt op diverse plaatsen begeleid door beeldbepalende langgevelboerderijen en bomenrijen.



Historische route door Munsel-Selissen die nog steeds herkenbaar is



Historische kaart met nog aanwezige structuren

### Bebouwingsstructuur

De bebouwingsstructuur van Boxtel Noord-Oost is zeer divers. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door de grote verscheidenheid aan functies. Er zijn duidelijk enkele ruimtelijke eenheden te onderscheiden, niet alleen door de eigen ruimtelijke opzet, maar ook door de groene (buffer)zones tussen de eenheden.

Meest noordelijk wordt een gemengd gebied ruimtelijk ingesloten door de Bosscheweg en open agrarisch gebied (Selissen). Het wordt als een solitair cluster ontsloten vanaf de Bosscheweg. Meest in het oog springen de bijzondere bouwvolumes van het waterschapsgebouw en het politiebureau direct aan de Bosscheweg. Ten noorden van de ontsluitingsroute Dukaat bevindt zich een kleinschalig bedrijvencluster met vooral functioneel vormgegeven bouwvolumes. Ten zuiden van deze weg is het woongebied geconcentreerd. Dit is opgebouwd uit diverse typen grondgebonden woningen met een afnemende dichtheid richting het landelijke gebied. Aan de zuid- en oostrand zijn de woningen op het landelijke gebied en het Dommeldal gericht. Door de openheid van het landschap en de fietsroute over de Dommel is de natuurbeleving sterk.



*Bijzondere bebouwing van het politiebureau*



*Planmatige woningbouw Selissen*

Het Dommeldal scheidt het voornoemde woongebied van de woonbuurt Munsel. Munsel wordt eveneens ontsloten vanaf de Bosscheweg en bestaat grotendeels uit grondgebonden woningen. Het gebied is gevarieerd vormgegeven en er is geen duidelijke hoofdstructuur te onderscheiden. De woonstraten zijn kort en in de openbare ruimte zijn op diverse plaatsen kleine groen- en speelvoorzieningen aanwezig. Bebouwing is vooral opgericht in twee bouwlagen met een kap, maar op enkele plaatsen komen ook platte daken voor. Dit geeft het gebied een gevarieerd karakter. Het woongebied wordt ingesloten door andere functies, waardoor de relatie met het landelijke gebied beperkt is. Ook is er nauwelijks een relatie met het direct aangrenzende Dommeldal.



*Zicht op de Dommel*

Tussen de planmatige woongebieden van Goede Aarde en de doorgaande Brederodeweg en Schijndelseweg liggen nog enkele bebouwingsclusters in een groene omgeving. Aan de Schijndelseweg bevindt zich een solitaire woonbuurt Zonnegolven, bestaande uit vier rijen met aaneengebouwde woningen in twee bouwlagen met een lessenaarsdak. In de oksel van de doorgaande wegen ligt het ruim opgezette terrein van zorginstelling De La Salle met diverse bouwvolumes los in een groene omgeving. Het terrein heeft een besloten karakter en is nauwelijks zichtbaar vanuit de omgeving door de aanwezige bomenrijen en andere opgaande groenelementen. Bebouwingselementen zijn gevarieerd vormgegeven, veelal met plat dak, en worden met elkaar verbonden door diverse paden en wegen. Restanten van het bebouwingslint Munselse Hoeve zijn ondanks het verstedelijken van de omgeving goed bewaard gebleven. In het lint zijn diverse beeldbepalende langgevelboerderijen aanwezig die nog in goede staat verkeren. Ze zijn gesitueerd op ruime kavels die voorzien zijn van hoog opgaande erfbeplanting.



*Boerderij aan de Munselse Hoeve*

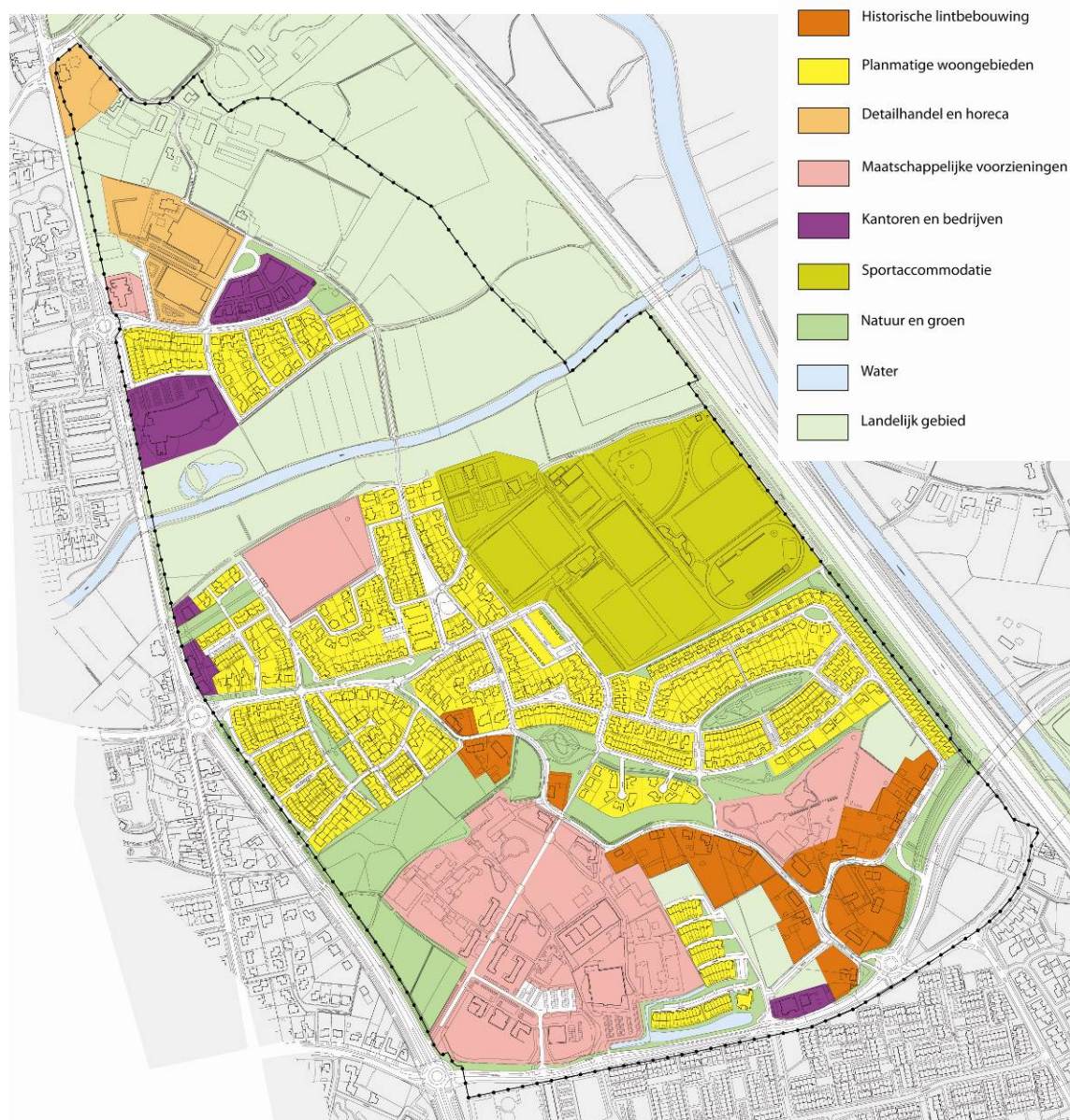


*Bebouwing van zorginstelling De La Salle*

## **2.2 Functionele structuur**

Het plangebied 'Boxtel Noord-Oost' heeft een zeer gevarieerde functionele opbouw. De woonfunctie maakt slechts een beperkt deel van het gebied uit. De woongebieden Selissen, Munsel, In Goede Aarde en Zonnegolven bieden tezamen een gevarieerd woonmilieu met veelal grondgebonden woningen uit de jaren '90 en '00. Kenmerkend zijn de duurzaamheidsdoelstellingen die nagestreefd worden door energiezuinig en ecologisch verantwoord te ontwikkelen.

Het aantal en de omvang van maatschappelijke voorzieningen in het plangebied zijn groot. Zorginstelling De La Salle aan de Schijndelseweg is een grootschalige instelling gericht op jongeren met een verstandelijke handicap en/of gedragsbeperking. Direct hieraan grenzend bevindt zich het nieuwe overdekte zwembad. Een bijzondere regionale maatschappelijke voorziening in het plangebied is De Kleine Aarde, een kenniscentrum onder andere gericht op educatie en experimenten met duurzame energie.



*Functionele structuur Boxtel Noord-Oost*

Sportvoorzieningen zijn geconcentreerd op Sportpark Munsel in het oostelijke deel van het plangebied. Diverse sportverenigingen gericht op atletiek, voetbal, tennis, rugby en honkbal maken gebruik van de accommodatie. De hoeveelheid kantoren en bedrijven in het gebied is beperkt. Er zijn verspreid enkele solitaire bedrijven aanwezig, zoals het benzineverkooppunt met klein garagebedrijf aan de Schijndelseweg en enkele kantoren aan de Bosscheweg. Alleen aan de Dukaat (Selissen) zijn enkele kantoren, bedrijven en perifere detailhandel gebundeld. Het gaat hierbij onder meer om het politiebureau, een tuincentrum, bouwmarkt, adviesbureau, sportschool en enkele medische voorzieningen. Horeca is beperkt tot het wegrestaurant aan de Bosscheweg. Dit is vooral gericht op vrachtwagenchauffeurs en daarom ook voorzien van een grote parkeerplaats.



*Sportpark Munsel*



*Wegrestaurant langs Bosscheweg*

Groen- en waterstructuren zijn geconcentreerd rond de rivier de Dommel en de ecologische zone daar langs. Deze doorkruist het plangebied van west naar oost en is zowel lokaal als regionaal van groot belang, zowel waterhuishoudkundig, landschappelijk als recreatief. De oeverzone van de Dommel is ter hoogte van het plangebied niet toegankelijk. Alleen een fietsroute kruist de Dommel, maar deze maakt de natuur wel goed beleefbaar.



*Laarzenpad in de zone langs de Dommel*



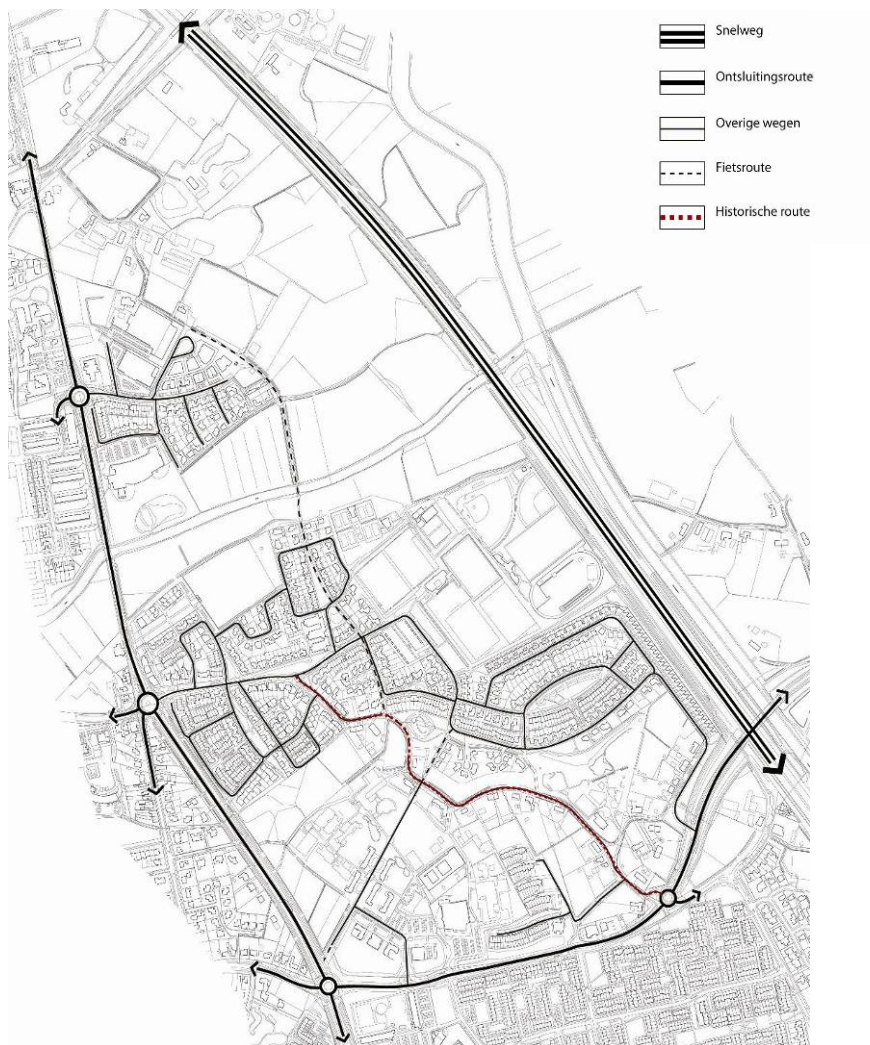
*Eén van de resterende agrarische percelen in het plangebied*

Waterschap De Dommel en de gemeente Boxtel hebben in een nauwe samenwerking uitvoering gegeven aan het tweede deeltraject van het project Dommel door Boxtel: baggeren, beekherstel en een ecologische verbindingzone op de oever. Dit project is eind 2013 afgerond.

Het herstellen van de Dommel is niet alleen een grote impuls voor de natuur, maar ook voor de gemeente Boxtel en haar inwoners en bedrijven voor wat betreft cultuur en recreatie. Waterschap De Dommel is in november 2009 gestart met de uitvoering van de tweede fase van het project. Deze fase bestaat uit meerdere onderdelen, zoals het baggeren van de waterbodem, aanpassen van de oever ten behoeve van de ecologische verbindingzone, het aanleggen van steigertjes en andere kleine bouwwerken en het realiseren van de centumpassage tussen Stapelen en de Zwaansebrug. Inmiddels is een groot deel van de ontwikkelingsplannen uitgevoerd (zie ook paragraaf 5.7).



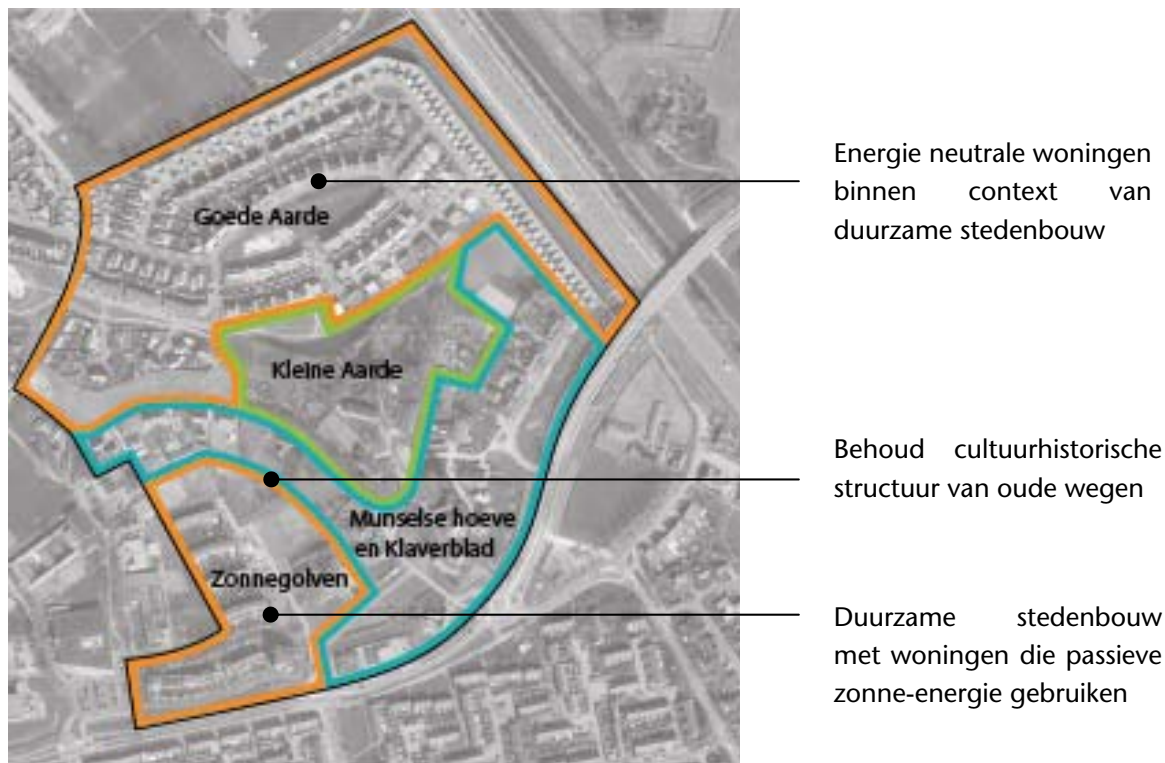
Wat betreft de verkeersstructuur wordt het plangebied omsloten door grotere infrastructurele lijnen. Ten oosten bevindt zich de snelweg A2, echter zonder directe aansluiting. De wegen die het plangebied ontsluiten zijn de Schijndelseweg in het zuiden en de Bosscheweg / Brederodeweg in het westen. In het gebied zelf is geen duidelijke hiërarchie in wegen aanwezig. Er is slechts sprake van woonstraten. Op een enkele plaats worden de verschillende woonclusters alleen middels een fietspad met elkaar verbonden.



Verkeersstructuur Munsel-Selissen

### 2.3 Locatie De Kleine Aarde

Het gebied betreft de gronden van de voormalige stichting De Kleine Aarde. De directe omgeving bestaat uit duurzame vormgegeven gebieden.



*Omgeving plangebied De kleine Aarde*

### **Fysieke hoedanigheid**

#### Verkeer

Het plangebied wordt voor autoverkeer via Het Klaverblad ontsloten op de Schijndelseweg. In de inleiding is al vermeld, dat deze geen koppeling meer heeft met de A2. De naastgelegen Munselse Hoeve is als fietsroute behouden. Het bestemmingsverkeer vanwege de aanwezige woningen is verenigbaar met het fietsverkeer. Door belemmeringen in de route is doorgaand verkeer voor gemotoriseerd verkeer niet mogelijk.

Het Planckpad is een fietspad gecombineerd met een voetpad.

Zowel rondom als binnen het plangebied zijn diverse voetpaden aanwezig. Er is echter geen onderlinge verbinding. De voetpaden binnen het plangebied hebben aan de binnenzijde (tussen het bezoekerscentrum en de vijver) een formeel karakter en aan de buitenzijde (achter de vijver en bijentuin) een informeel karakter. Vooral het oost-west georiënteerd voetpad heeft door zijn lineaire karakter, door de ontsluitingsfunctie voor alle groene kamers en door de breedte een sterk structurerende werking.

Het plangebied is zowel voor gemotoriseerd verkeer als voor langzaam verkeer alleen toegankelijk vanaf het Klaverblad.

### Groen

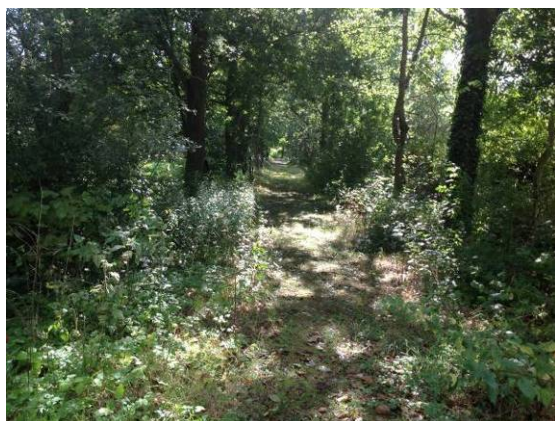
Het plangebied was vroeger een boerenerf. Vanaf de '70-er jaren van de vorige eeuw is het terrein naar behoeven van 'De Kleine Aarde' gebruikt en (her)ingericht. Vooral de bomen die de padenstructuur begeleidde zijn al die jaren behouden. Het aanwezige groen heeft geen monumentenstatus, maar diverse elementen zijn behoudenswaardig.

Het meest opvallend is het bomenlaantje, dat vanaf de entree in noordelijke richting loopt. Het laantje heeft geen helder begin en eindpunt. Het bomenlaantje is via de voetpaden verbonden met de rest van het plangebied.

Een ander opvallend verschijnsel zijn de 'groene kamers', die vanaf een centraal voetpad bereikbaar zijn. Met hagen zijn tuinen herkenbaar, die voorheen een verschillende gebruik hadden: moestuin, bloementuin, bijentuin, etc.

Het oostwest gerichte voetpad wordt (met name in de omgeving van het bomenlaantje) begeleid door solitaire bomen of boomgroepen. Diverse daarvan zijn eveneens behoudenswaardig.

In de loop der jaren is aan de grenzen van het plangebied een houtwal als erfafscheiding opgebouwd. Hiermee wordt het terrein visueel afgeschermd van zijn omgeving. Een dergelijke houtwal draagt positief bij aan het ecologisch klimaat.



*Bomenlaantje*



*Oost-west voetpad met uitzicht op bomenlaantje*



*Voetpad tussen 'kamers'*



*noordelijke erfafscheiding*

### Water

Het plangebied bevat in de noordzijde een langgerekte waterpartij. Het water is via kleinere watergangen verbonden met het afwaterende systeem. Hiernaast ligt nog een tweede en kleinere waterpartij. Deze is enkele decennia geleden aangelegd. Met een plastic doek wordt voorkomen dat het water in de bodem wegzijgt. Deze kleine vijver wordt o.a. begroeid met riet en waterlelies



*De vijver*

### Cultuurhistorie

De Kleine Aarde was vroeger onderdeel van een boerenerf, de 'van coothhoeve'. In het legaat staat vermeld, dat de hoeve voor maatschappelijke doeleinden beschikbaar moet blijven. Het was in eerste instantie bedoeld voor jongeren die hier het vak van landbouwer konden leren. Later is het terrein vooral gebruikt om de maatschappij te leren over duurzaamheid (energie, landbouw, bouwen).

De Van Coothhoeve is nog steeds prominent op het terrein aanwezig. De schil van het gebouw is enkele jaren geleden gerestaureerd. Aan de binnenzijde is de inrichting afgestemd op het gewenste gebruik. Momenteel is de voorzijde als woning ingericht, de beneden achterzijde als keuken en de overige ruimten als werkruimten.

De Kleine Aarde heeft een paar experimenten van duurzaam bouwen nagelaten.



*De Van Cooth hoeve*



*De bolwoning*

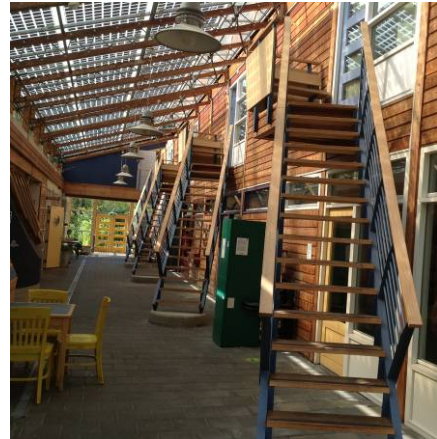


*De ontmoetingsruimte*

Zowel de bolwoning als de ontmoetingsruimte zijn in principe tijdelijke bouwwerken, maar hebben voor de Boxtelse gemeenschap wel betekenis gekregen. Ook het bezoekerscentrum, dat als flexibel en demontabel bouwwerk is geplaatst heeft betekenis voor Boxtel.



*Duurzaam bouwen*



Alle kenmerkende elementen zijn in navolgende figuur gemarkeerd.



*Kenmerkende elementen De Kleine Aarde*

### 3 BELEIDSKADER

#### 3.1 Rijksbeleid

##### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012**

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd en doordat er veranderende omstandigheden zijn zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

1. een onderwerp dat nationale baten en / of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bv. mainports);
2. een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
3. een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer bij het rijk is (bv. infrastructuur).

Het Rijk heeft 13 onderwerpen benoemd waar het, aan de hand van de bovenstaande criteria, een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Door het nemen van verantwoordelijkheid ten aanzien van deze onderwerpen stelt het Rijk zich voor de middellange termijn (2028) en lange termijn (2040) tot doel Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden. De onderwerpen die een nationaal belang betreffen zijn het creëren van een internationaal bereikbaar vestigingsklimaat, ruimte bieden voor het hoofdnetwerk van (duurzame) energievoorziening en het vervoer van stoffen via buisleidingen en een efficiënt gebruik van de ondergrond. Daarnaast zijn ook het creëren van een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen, het beter benutten en in stand houden van het bestaande mobiliteitssysteem met bijbehorende hoofdinfrastructuur, het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid en klimaatbestendige ontwikkeling, ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationaal unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten van nationaal belang. Tenslotte vindt het Rijk zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen belangrijk. De onderhavige ontwikkeling raakt geen van de onderwerpen die door het Rijk zijn aangemerkt als nationaal belang. Het beleid van het Rijk wordt geëffectueerd door het Barro en het Rarro.

In de SVIR wordt ten aanzien van het belang 'versterken van (inter)nationaal unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten' geconstateerd dat in de voorgaande beleidsnota van het Rijk, de Nota Ruimte, hiertoe een aantal 'Nationale Landschappen' was aangewezen.

De gemeente Boxtel was gelegen in het 'Nationale Landschap Het Groene Woud'. In de SVIR geeft het Rijk geen gebieden met waarden meer aan. Het vervallen van het rijksplanologische regime 'Nationale Landschappen' impliceert echter niet dat de waarden niet meer aanwezig zijn; de planologische bescherming van deze waarden wordt in het kader van de decentralisatie van beleid overgedragen aan provinciale overheden.

#### **Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2011**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011; en is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro vloeit voort uit de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

In het wetsvoorstel tot wijziging van de Wro (Spoedwet Wro; TK 32 821) wordt, naar aanleiding van het Raad van State-advies over het Barro, eerste tranche, de wettelijke grondslag voor het provinciaal medebewind en ontheffingen verbeterd. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State voorziet het Barro thans ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro. Ten aanzien van het onderhavige plangebied zijn er geen regels uit het Barro van toepassing, aangezien er in het onderhavige plangebied geen nationale belangen zijn gemoeid.

### **3.2 Provinciaal beleid**

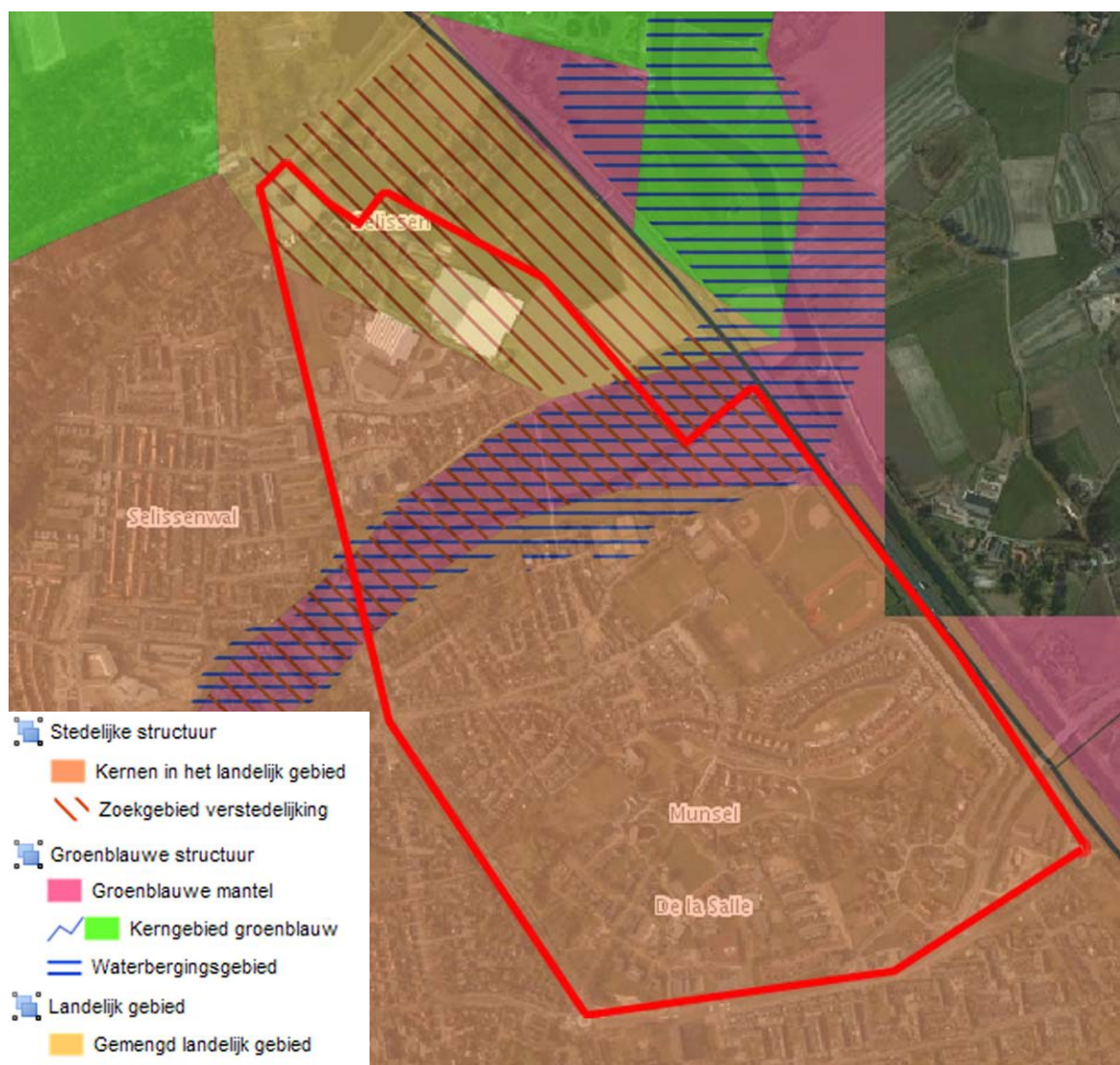
#### **Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (2010), partiële herziening 2014**

De Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014 is per 19 maart 2014 in werking getreden.

Er is bewust niet gekozen om een geheel nieuwe visie op te stellen. Dit omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Op onderdelen vindt er bijsturing plaats.

Uit de structurenkaart van de SVRO blijkt dat voor het onderhavige plangebied het beleid ten aanzien van de 'kernen in het landelijk gebied' van toepassing is. Een gedeelte van Selissen en het dal van De Dommel is tevens aangewezen als 'zoekgebied verstedelijking'. Het overwegend agrarische deel van Selissen is gelegen binnen 'gemengd landelijk gebied'. Het dal van De Dommel is ook geduid als 'waterbergingsgebied' en is gelegen binnen de 'groenblauwe mantel'.





*Uitsnede Structurenkaart. Bron: provincie Noord-Brabant, 2014*

Ten aanzien van de 'kernen in het landelijk gebied' geldt dat voor de dorpen de lokale behoefte voor verstedelijking wordt opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerpogave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van kern en het omliggend landschap. Het meer perifeer gelegen stedelijk gebied van de provincie, krijgt te maken met een afnemende groei van de woningbouwbehoefte en op termijn zelfs (een beperkte mate van) krimp. Daarom is het belangrijk om concurrentie tussen gemeenten en regio's, overproductie en leegstand te voorkomen. Het belang van regionale afspraken neemt daardoor toe.

Uit de structurenkaart van de SVRO blijkt dat het agrarische gedeelte van Selissen binnen de contouren van het 'gemengd landelijk gebied' valt. De provincie Noord-Brabant beschouwt het hele landelijke gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is. De mate van menging varieert daarbij van gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is. Centraal

in de SVRO staat het realiseren van een gemengde plattelandseconomie. Rondom steden, dorpen en natuur is er daarbij in de meeste gevallen sprake van een gemengde plattelandseconomie. Ontwikkelingen houden rekening met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten.

Het agrarische gedeelte van Selissen ligt volgens de provinciale structurenkaart ook in het 'zoekgebied verstedelijking'. In deze gebieden is het transformeren van het voorgenoemde 'gemengd landelijk gebied' en de 'groenblauwe mantel' naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. Hier kan voor de dorpen de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen worden (wonen, werken en voorzieningen).

Uit de structurenkaart van de SVRO blijkt dat het dal van De Dommel ter hoogte van Boxtel Noord-Oost gedeeltelijk is gedeut als 'groenblauwe mantel'. Dit is een gebied waar het beleid van de provincie Noord-Brabant er op gericht is dat de belevingswaarde en de recreatieve waarden van het landschap toeneemt. Nieuwe ontwikkelingen zijn hier mogelijk als deze bestaande natuur-, bodem-, en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. Een (verdere) ontwikkeling van kapitaalintensieve functies, zoals stedelijke ontwikkelingen, (bezoekers)intensieve recreatie en concentratiegebieden voor intensieve landbouwfuncties zijn strijdig met de beleidsdoelen voor de groenblauwe mantel.

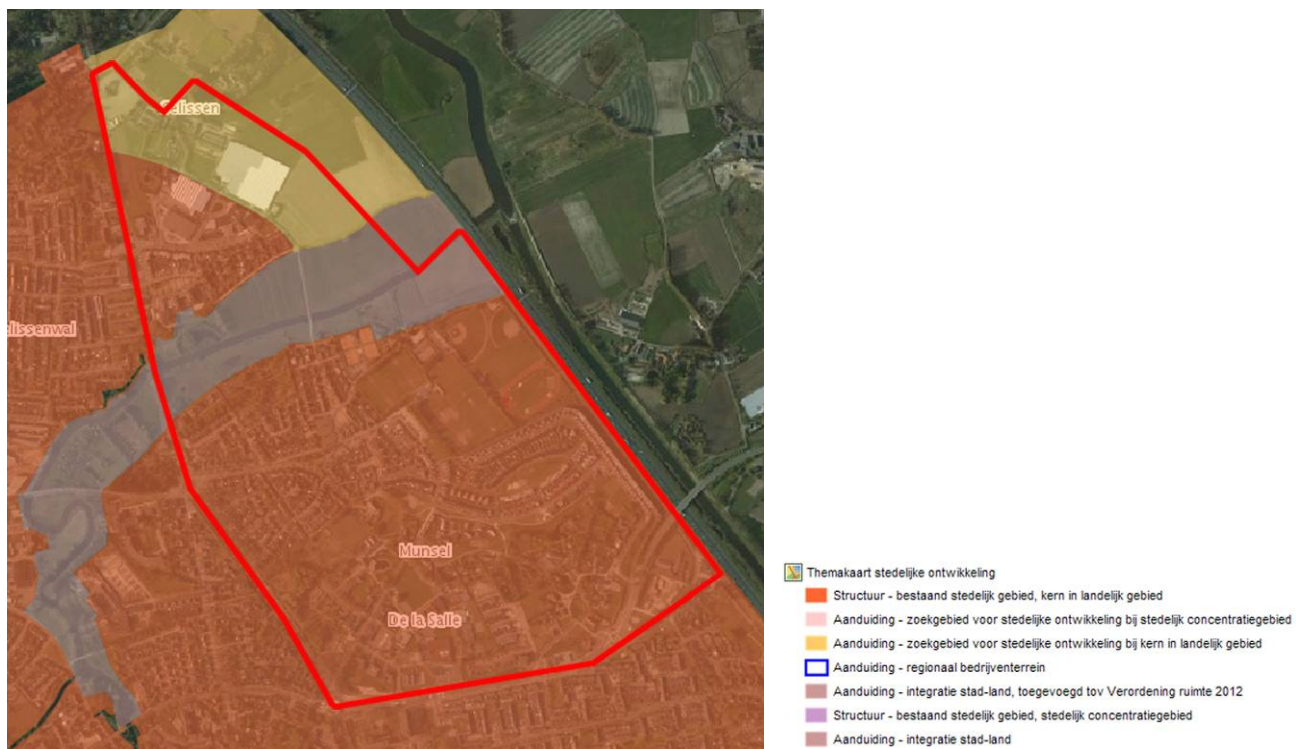
Het dal van De Dommel fungeert tevens als waterbergingsgebied. Binnen de waterbergingsgebieden kunnen functies als landbouw, natuur en recreatie zich binnen grenzen ontwikkelen. Er kunnen wel beperkingen gelden ten aanzien van voorkomend grondgebruik. De ontwikkeling van kapitaalintensieve functies is in principe uitgesloten. De gebieden worden in samenhang met de omliggende waarden ontwikkeld. De inrichting van het water en de watersystemen draagt bij aan de identiteit van het landschap in het gebied. Het gaat bijvoorbeeld over de relatie met historische elementen zoals het creëren van natuur, het vormgeven van een mooie overgang stad-land of een landschapsinrichting op een eigentijdse wijze. Door de inrichting van een robuuste groenblauwe structuur waarbij natuurgebieden en waterbergingsgebieden in samenhang met het watersysteem worden ontwikkeld, kunnen de klimaateffecten op het waterbeheer beter worden opgevangen. Deze gebieden liggen vooral langs het beek- en waterloopsysteem van Noord-Brabant. De ontwikkeling van functies wordt in deze gebieden afgestemd op de waterbergende functie. Dit betekent dat de geschiktheid van het gebied voor waterberging niet verloren mag gaan. In het onderhavige plan worden geen nieuwe ontwikkelingen toegelaten; het plan is passend binnen het beleid uit de SVRO.

#### **Verordening ruimte 2014**

Op 7 februari 2014 is door Provinciale Staten de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Deze Verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. Ten opzichte van de Verordening ruimte 2012 omvat de vastgestelde verordening diverse wijzigingen.

Op onderhavig plangebied zijn van toepassing de regels van het bestaand stedelijke gebied, het zoekgebied verstedelijking, het extensiveringsgebied, de groenblauwe mantel, attentiegebied ehs, het zoekgebied voor ecologische verbindingszones, het zoekgebied behoud en herstel watersystemen en het reserveringsgebied waterberging. Onderhavig plan betreft een

beheersplan en legt de bestaande situatie vast. Waar nodig zijn beschermende maatregelen opgenomen in het plan. Op de beschermende maatregelen ten aanzien van het zoekgebied voor ecologische verbindingzones en het zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen wordt nader ingegaan in paragraaf 5.7 van deze toelichting.



*Uitsnede van de kaart 'Stedelijke ontwikkeling' uit de Verordening ruimte 2014. Bron: provincie Noord-Brabant, 2014*



- Themakaart agrarische ontwikkeling en windturbines
- Aanduiding - zoekgebied voor windturbines
  - Aanduiding - vestigingsgebied glastuinbouw
  - Aanduiding - teeltgebied Zundert
  - Aanduiding - maatwerk glastuinbouw
  - Structuur - gemengd landelijk gebied
  - Aanduiding - doorgroeigebied glastuinbouw
  - Aanduiding - teeltondersteunende kassen
  - Aanduiding - doorgroeigebied glastuinbouw, verwijderd tov Verordening ruimte 2012
  - Aanduiding - beperkingen veehouderij

Uitsnede van de kaart 'Agrarische ontwikkeling uit de Verordening ruimte 2014. Bron: provincie Noord-Brabant, 2014

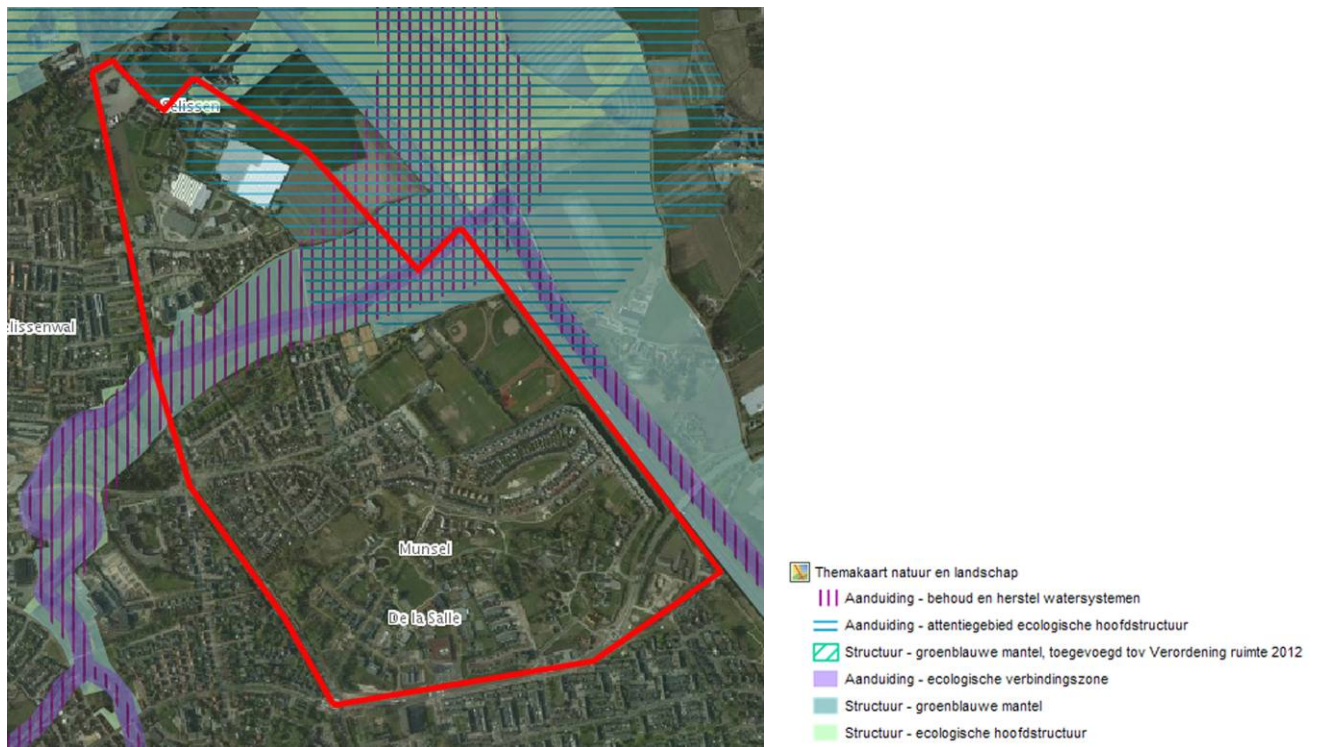


- Themakaart water
- Aanduiding - behoud en herstel watersystemen
  - Aanduiding - aansluiting primaire waterkering
  - Aanduiding - waterwingebied, verwijderd tov Verordening ruimte 2012
  - Aanduiding - waterwingebied
  - Aanduiding - rivierbed
  - Aanduiding - reservering waterberging

Uitsnede van de kaart 'Water' uit de Verordening ruimte 2014. Bron: provincie Noord-Brabant, 2014



Uitsnede van de kaart 'Cultuurhistorie' uit de Verordening ruimte 2014. Bron: provincie Noord-Brabant, 2014



Uitsnede van de kaart 'Natuur en landschap' uit de Verordening ruimte 2014. Bron: provincie Noord-Brabant, 2014

Ten aanzien van het onderhavige plangebied is in de Verordening ruimte is het van belang dat ten aanzien van het aspect 'Cultuurhistorie' het planologische regime 'Nationaal landschap Het Groene Woud' niet langer wordt toegepast. Deze beleidsmatige wijziging past in de nieuwe planologische inzichten om nationale landschappen niet langer te onderscheiden en separaat te beschermen.

Voor agrarische bedrijven gelegen binnen in gemengd landelijk gebied dat veehouderijen zich mogen ontwikkelen (tot max. 1,5 ha) mits dit bijdraagt aan zorgvuldige veehouderij. Hiervoor zijn nadere regels gesteld (zorgvuldige dialoog, normen voor geur en fijn stof op gebiedsniveau). De regels uit de Verordening Ruimte 2014 zijn vertaald in voorliggend bestemmingsplan.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### **Strategische visie: "Boxtel 2020, duurzaam en dynamisch centrum in Het Groene Woud"**

In 2009 is door de gemeenteraad de strategische visie van 2010 tot 2020 vastgesteld. De strategische visie is verwoord in zes ambities. Deze zes ambities zijn achtereenvolgens:

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

De strategische visie is uitgewerkt in verscheidene richtinggevende keuzes welke mede de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Boxtel bepalen.

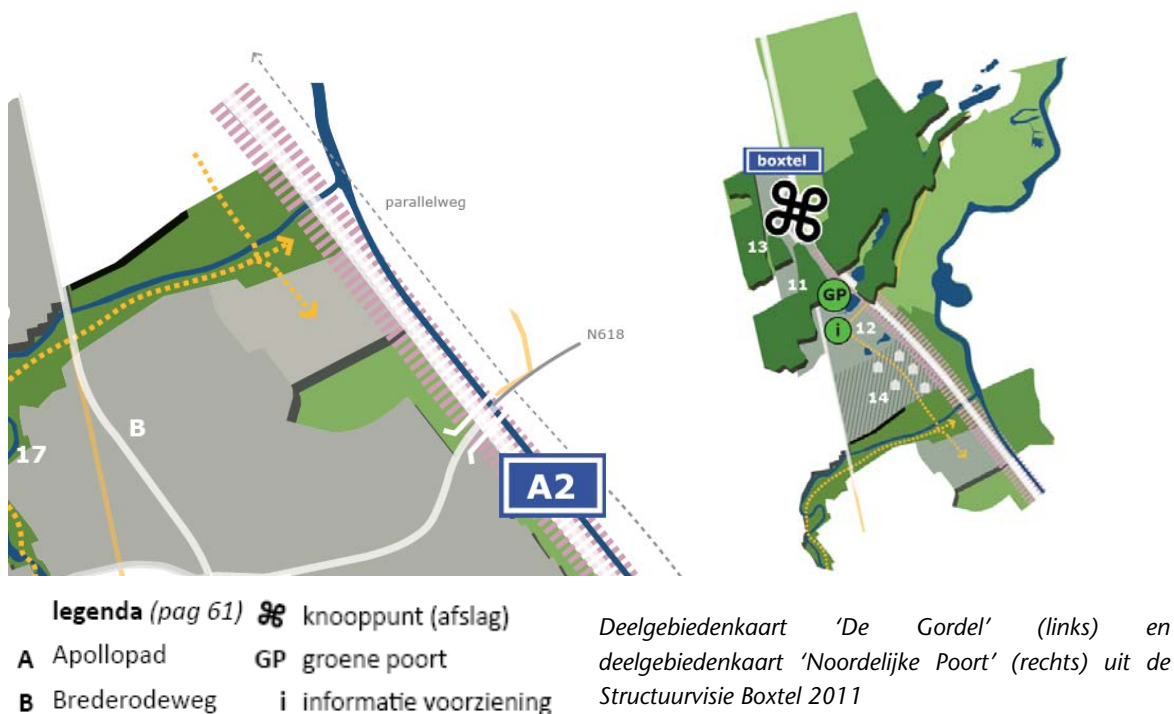
#### **Structuurvisie Verfrissend Boxtel (2011)**

In juli 2011 is door de gemeente Boxtel de 'Structuurvisie verfrissend Boxtel 2011' vastgesteld. De visie bestaat ten eerste uit een Atlas. Hierin wordt een inventarisatie van het huidige beleid gemaakt en een beschrijving van het huidige Boxtel gegeven. Vervolgens is een analyse gemaakt op vier integrale thema's: wonen en leven, beleven, ondernemen en verbinden. Daarop volgend zijn een agenda, welke de belangrijkste vraagstukken bevat, en een bedrijfsplan gemaakt. De vier thema's vormen de rode draad van de visie. In het thema 'wonen en leven' wordt een voorwaardenkaart voor aangenaam leven geschetst, in het thema 'beleven' wordt een troevenkaart van Boxtel gegeven, in het thema 'ondernemen' wordt een kanskaart voor vitaliteit geschetst en in het thema 'verbinden' wordt een vervlechtingkaart van duurzame relaties gegeven.

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

Eén van die concentratiegebieden wordt gevormd door de 'Centrumknoop', waarvan het centrum van Boxtel de kern vormt. Tussen de Centrumknoop en andere knopen ontstaan diverse verbindingen. Soms is die verbinding een route, soms is het een nieuw gebied dat een koppeling legt tussen gebouwen of functies. Om de Centrumknoop ligt een gordel van bestaande wijken. De Brederodeweg en De Dommel meanderen door de gordel. Zij vormen de ruggengraat voor de groene openbare ruimte en leggen het contact tussen wonen, binnen en buiten. In de structuurvisie wordt voor dit deelgebied rondom de Centrumknoop, "De Gordel" genoemd en waar de wijk Munsel-Selissen deel van uit maakt, aangegeven dat De Dommel nog beter zichtbaar wordt gemaakt.

In de structuurvisie wordt tevens geconstateerd dat de woonomgeving in Boxtel gevarieerd is. De opgave voor het woningaanbod is te komen tot meer differentiatie en variatie. Onder andere via het organiseren van goed verspreide zorgvoorzieningen. De woningvraag in Boxtel leidt niet tot grootschalige uitbreidingen, maar eerder tot 'afronden' (met kleinschalige uitbreidingen) en 'inbreiden' en herstructureren. De leefomgeving kan nog beter worden uitgenut, onder andere door de openbare ruimte direct in te richten op het wonen. Met als nieuwe onderlegger het Woonwensenonderzoek, en een confrontatie daarvan met de bestaande woonkwaliteiten van Boxtel, wordt een 'categoriseringsplan' voor Boxtel geproduceerd. Onderdeel daarvan is een logische spreiding van (zorg)voorzieningen.



Het noordelijk deel van het plangebied is gelegen in de 'Noordelijke Poort'. In de Noordelijke Poort geeft een nieuwe ruimtelijke samenhang vorm aan de functie van (Groene) Poort en de overige functies (bedrijvigheid, woningbouw). Daardoor ontstaat een 'landschap' dat laat zien dat dit gebied de poort is tot het Groene Woud. Er zal sprake zijn van een duidelijke begeleiding (in functies en beeldkwaliteit) naar het centrum en naar de deelgebieden binnen het Groene Woud. Er wordt ruimte gemaakt voor nieuwe toeristisch-recreatieve functies, waaronder horeca. Extra parkeerruimte wordt gerealiseerd, vanwege de functie van (Groene) Poort (het 'P+R Groene Woud'). Dit moet hoogwaardig in het groen worden opgelost.

Onderdeel van de Noordelijke Poort is een nieuwe woningbouwlocatie ('Selissen'), zo mogelijk gecombineerd met zorgfuncties. Er is ruimte voor circa 400 woningen in een specifiek woonmilieu: extensief wonen in het groen, passend bij het groene karakter van de Noordelijke Poort. Prioriteit hebben het ontwikkelen van toeristisch-recreatieve faciliteiten en de voorbereiding van de ontwikkeling van de woningbouwlocatie 'Selissen'.

### **Woonvisie 2010 – 2014 (2010)**

De Woonvisie 2010-2014 is door de gemeenteraad vastgesteld op 26 januari 2010. In de woonvisie wordt ingegaan op een aantal centrale thema's. Ten eerste is dit het thema nieuwbouw, waarbij wordt ingegaan op streefcijfers en doelgroepen van beleid. Ten tweede het thema de bestaande woningvoorraad. Het derde thema betreft het huisvesten van specifieke doelgroepen, dit is een belangrijk onderdeel in de woonopgave. Ten vierde het thema levensloopbestendigheid en leefbaarheid en ten vijfde het thema Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Tenslotte wordt ingegaan op de te maken locatiekeuzes en samenwerking.

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

Tot 2015 zal Boxtel 850 woningen aan de bestaande voorraad moeten toevoegen om de natuurlijke bevolkingsgroei te kunnen opvangen. Dit aantal is gebaseerd op de bevolkings- en woningbehoefteprognose van de provincie Noord-Brabant, die verwacht dat de bevolkingsgroei van de laatste jaren tot en met 2020 doorzet. Boxtel zal dan rond de 30.825 inwoners tellen. Om de benodigde 850 woningen te kunnen bouwen, moet voldoende harde plancapaciteit worden gecreëerd. De nieuwe woningen moeten geschikt zijn voor starters en senioren, in de huur- en koopsector. Dit moet worden meegenomen bij de opstelling van nieuwe bestemmingsplannen. In Boxtel is het bouwen van extra woningen een lastige opgave vanwege het ontbreken van voldoende geschikte inbreidingslocaties en het volledige ontbreken van uitbreidingslocaties.

Kansrijke segmenten in de wijk Munsel – In Goede Aarde zijn met name duurdere tweekappers en in mindere mate ook duurdere vrijstaande koopwoningen en goedkope huurwoningen (eengezins).

### Actualisatie op basis van de Structuurvisie Verfrissend Boxtel

In de woonvisie is voor de periode 2010-2014 een productie van 186 woningen per jaar wenselijk geacht. Feitelijk heeft Boxtel (ook in een periode van goede marktomstandigheden) deze gemiddelde productie nooit gehaald. Rekening houdend met de diverse scenario's in de context van de huidige marktomstandigheden, lijkt een groei van circa 95 woningen per jaar in



de periode 2010-2020 en van 50 woningen per jaar in de periode 2020-2030 het maximaal haalbare.

Dat de feitelijke productie vanaf 2007 lager lag dan deze gewenste groei van de voorraad in de komende vijf jaar, geeft aan dat het halen van deze productiecijfers enerzijds een forse inspanning en anderzijds scherpe keuzes zal vragen.

Hiervoor is een strategie nodig die enerzijds voor de eigen bewoners de juiste kwaliteiten (en dus typen en locaties) toevoegt en anderzijds helder is voor wat betreft het verleiden van nieuwe inwoners (en ook hier dus het ontwikkelen van de juiste typen en locaties). Ook is het noodzakelijk dat een keuze wordt gemaakt op welke goed gefaseerde lijst met woningbouwprojecten zowel in de ontwikkeling als in de uitvoering gestuurd gaat worden.

Om van de gewenste groei van de woningvoorraad naar een gewenste omvang van het woningbouwprogramma te komen, moet nog rekening worden gehouden met planuitval en vertraging. Daarom wordt in het woningbouwprogramma in de periode 2010-2020 een overcapaciteit van 30% opgenomen. Dit leidt tot de volgende gewenste omvang van het programma:

- 1-1-2010 tot en met 1-1-2020: 125 woningen per jaar (totaal 1250 woningen) in het programma; feitelijke toevoeging aan de voorraad 95 woningen per jaar = 950 woningen.
- 1-1-2020 tot en met 1-1-2030: 50 woningen per jaar (totaal 500 woningen); is ook de gewenste feitelijke toevoeging aan de voorraad.

Voor de periode tot 2020 is er nog ruimte voor 350 woningen (rekening houdend met planuitval zal er ruimer geprogrammeerd moeten worden). Concreet betekent dit dat er tot 2030 nog ruimte gevonden moet worden voor 850 woningen (350 tot 2020, 500 in de periode 2020-2030).

Een aantal op dit moment 'beschikbare' studiegebieden voor (in potentie) woningbouw is op strategische locaties binnen wijken of rondom het centrum gelegen. Het betreft hier met name 'transformatielocaties', locaties waar al bebouwing staat, maar die vervangen wordt door woningbouw. Op dit type locatie zullen tot 2020 nog ongeveer 150 extra woningen worden geprogrammeerd, gezien de woonwensen zoals ze in het woonwensenonderzoek zijn geanalyseerd. Voor de periode 2020-2030 is er nog eens sprake van 300 woningen op transformatielocaties. Het totale 'transformatieprogramma' voor de komende 20 jaar omvat dus 450 woningen, bovenop de al geprogrammeerde locaties in het woningbouwprogramma op korte termijn.

In het Beleidsprogramma 2010-2014 is de keuze tussen Oksel en Selissen aangekondigd als mogelijke gebieden voor nieuwbouw. De locatie Selissen kan gebruik maken van bestaande infrastructuur. Een langzame groei (300 a 400 woningen over 20 jaar) kan daarmee ook gemakkelijker en natuurlijker gefaciliteerd worden. Tevens draagt Selissen bij aan een ruimtelijke afronding van Boxtel, waarmee tegelijkertijd in de Noordelijke Poort een bijzondere entree van Boxtel kan worden gerealiseerd. Veel meer dan in de Oksel kan in Selissen een vanuit de markt geredeneerd kansrijker woonmilieu genereren: in lage dichtheid grondgebonden wonen in het groen. Tot slot zijn argumenten om voor Selissen te kiezen dat Selissen perfect bereikbaar is vanaf de A2 en van en naar het Centrum en dat (basis)voorzieningen op korte afstand liggen.

### **Nota Toerisme en recreatie 2011 – 2015: “Boxtel, bruisend centrum in Het Groene Woud”**

De Nota Toerisme en recreatie 2011 – 2015 is door de gemeenteraad vastgesteld in april 2011. Hierin wordt geconcludeerd dat het een gunstig moment is om het toeristische product Boxtel verder vorm te geven. De consument heeft meer en meer behoefte aan wat Boxtel en Het Groene Woud te bieden heeft of kan gaan bieden. Boxtel en Het Groene Woud zijn op toeristisch recreatief gebied redelijk onbekend, het toeristische product en imago moet nog gecreëerd gaan worden. Op dit moment schort het in Boxtel nog aan voorwaardenscheppende elementen om hét bruisend centrum van Het Groene Woud te zijn. Door de uitvoering van het actieprogramma wordt de verblijfsduur van de recreant/ bezoeker verlengd van één dagdeel naar minimaal twee dagdelen om zo de economische koek te vergroten. Boxtel gaat zich richten op de volgende doelgroepen: gezinnen met kinderen en senioren. We gaan verbinden en juiste informatie ontsluiten en zorgen dat Boxtel bekend gaat staan als een bruisende gemeente. Dit gaat de gemeente doen door nog meer in te gaan zetten op evenementen. Om dit te bereiken heeft de gemeente de ondernemers nodig en het beleid gaat dan ook uit de ondernemers te stimuleren en te faciliteren om de gewenste ontwikkeling te bereiken.

In de nota staan de volgende doelen centraal:

1. toerisme als nieuwe economische drager;
2. het optimaliseren van de beleving van natuur en landschap in het buitengebied;
3. de centra van Boxtel en Liempde dienen als trekpleister om zo de stroom van bezoekers naar het buitengebied te vergroten en vice versa;
4. Boxtel heeft een goed aanbod (passend bij de doelgroep) aan vrijetijdsvoorzieningen;
5. bij nieuwe ontwikkelingen wordt de voorkeur gegeven aan duurzame en innovatieve ontwikkelingen;
6. bij productontwikkeling op toeristisch en recreatief gebied wordt aandacht besteed aan natuurontwikkeling en (cultuur)historie bezien in het heden en in de toekomst;
7. alle ingrediënten voor een geslaagd dagje uit zijn in Boxtel aanwezig, zijn eenvoudig te vinden en te bereiken.

Het onderhavige bestemmingsplan is conserverend van aard, nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden niet direct mogelijk gemaakt.

### **Economische visie (2009)**

In 2009 is door de gemeenteraad de economische visie vastgesteld. In deze visie worden de ambities, hoofdkeuzes, hoofddoelstellingen, pijlers en doelen van het economische beleid van de gemeente Boxtel uiteengezet. De ambitie van de gemeente Boxtel omvat het inzetten op de People – Planet – Profit strategie. Dit houdt in daadkrachtig in te zetten op een duurzame welvaartsontwikkeling voor Boxtel, de afname van de demografische groei niet per definitie te laten leiden tot een afname van het welzijn voor de inwoners en bedrijven van Boxtel en een plus te realiseren op de lokale economie. Deze ambities leiden tot de volgende hoofdkeuzes. Ten eerste het zwaartepunt leggen bij vernieuwende ontwikkeling en innovatie binnen de huidige economische structuur. Ten tweede het behouden en versterken van de groene kwaliteiten, hiertoe zijn economische ontwikkelingen noodzakelijk. Tenslotte wordt er voor gekozen dat nieuwe ontwikkelingen bij voorkeur niet op nieuwe (uitleg)locaties plaatsvinden, maar dat in eerste instantie juist wordt ingezet op herontwikkelingslocaties met een kwaliteitssprong. Alleen waar transformatie en/of verdichting geen soelaas biedt kan na verantwoorde overweging van alternatieven ontwikkeling in de vorm van beperkte uitleg

plaatsvinden. Ten opzichte van de economische visie legt het onderhavige bestemmingsplan de bestaande situatie vast, ruimtelijke ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt.

De gunstige ligging van Boxtel is een belangrijke voorwaarde voor economische groei. Boxtel ligt centraal in de Stedendriehoek en het Groene Woud, aan de A2 en een belangrijke Noord-Zuid spoorroute. De Stedendriehoek is een belangrijke bron van economische dynamiek.

Door de focus van de provincie op inbreiding is bedrijventerrein Vorst het laatste bedrijventerrein dat Boxtel mag ontwikkelen. Om de economie en arbeidsmarkt – ook in onderlinge afstemming – duurzaam te versterken zal Boxtel in eerste instantie het bestaande bedrijfsleven moeten ondersteunen en groei faciliteren. De nu in Boxtel gevestigde bedrijven vormen voor het overgrote deel de basis voor toekomstige welvaartsgroei. Daarbovenop wordt gestreefd naar vernieuwing, waarbij aansluiting wordt gezocht bij de groeiende segmenten van de economie. Deze zijn vooral terug te vinden in kennisgeoriënteerde en dienstverlenende activiteiten, zowel in de producerende sectoren als in de dienstverlening en de verzorging.

#### Behoud en doorontwikkeling huidige economische structuur;

Om bedrijven tijdens hun levensloop zoveel mogelijk aan Boxtel te binden zal er zowel in de start-, midden- als eindfase van de levenscyclus voldoende en passende bedrijfsruimte (en kavels) beschikbaar dienen te zijn.

#### Opschalen van de economische structuur

De gemeente kan inzetten op verschillende typen van kennisintensieve bedrijvigheid, zoals bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid (Bijvoorbeeld adviesbureau's op het gebied van duurzaam vastgoed, duurzame procestechnieken en duurzame (niet fossiele) brandstoffen). Het is de kunst om hierbij aansluiting te zoeken bij de kernkwaliteiten van Boxtel (zoals de ligging aan belangrijke infrastructuur), bij de huidige bedrijven en bij de sectoren die naar verwachting zullen gaan groeien. Zakelijke dienstverlening, financiële instellingen en recreatie/toerisme zijn belangrijke groeisectoren van de komende jaren. Wat betreft zakelijke dienstverlening en financiële instellingen moet worden gedacht aan bedrijven die qua schaalgrootte bij Boxtel passen, zoals lokale en regionale hoofdkantoren van (inter)nationaal opererende bedrijven. De focus op de zorgsector ligt bij de verbinding met de opkomst van de zorgtak binnen de landbouwsector. Dit wordt in toenemende mate een volwaardige bedrijfstak. Denk aan kleinschalige zorgverlening op een boerderij aan psychiatrische patiënten, ouderen en verstandelijk gehandicapten.

Opschaling van de economische structuur kan de gemeente bereiken door het versterken van de huidige bedrijven en door acquisitie. Zoals in de eerste pijler aangegeven, is behoud en versterking van huidige bedrijvigheid een primair speerpunt van de gemeente. Boxtel kan versterking van huidige bedrijvigheid bereiken door innovatie te stimuleren. Wat betreft het stimuleren van innovatie is er een kansrijk dwarsverband met het thema duurzaamheid. Innovatie en duurzaamheid zijn (tegenwoordig) nauw aan elkaar verbonden.

#### Versterken wijk economie

Het combineren van wonen en werken kan een positief effect geven op de leefbaarheid, veiligheid en dynamiek in woonwijken. Door functiemenging kan werkgelegenheid gecreëerd

worden op plekken waar nu nog geen werkgelegenheid is. Bestemmingsplannen zijn dikwijls behoorlijk rigide in het al dan niet toestaan van werken in woonwijken.

#### Toerisme & recreatie: versterken van de toeristische sector

Verder is het belangrijk om voorzieningen logisch te clusteren en te centreren. Het aanbod aan verblijfs capaciteit kan bijvoorbeeld worden versterkt met een hotel – bijvoorbeeld niet ver van het centrum – voor zowel zakelijke reizigers als toeristen. Aan dit hotel kunnen andere voorzieningen worden gekoppeld zoals een congrescentrum, een hoogwaardig restaurant en een wellnesscentre.

#### **Nota Duurzame Ontwikkeling Boxtel 2009-2015 (2009)**

Duurzame ontwikkeling betekent voor Boxtel, zorgen voor een evenwichtige balans tussen de economische, sociale en milieuaspecten van activiteiten. Deze drie elementen staan in de begrippenlijst uitgelicht als de drie P's. Belangrijk hierin voor Boxtel is dat de natuur (Planet) een evenredig belang heeft met welvaart (Prosperity/Profit) en maatschappelijke aspecten (People). De gemeente gaat bij haar handelen altijd uit van gelijkheid en wederkerigheid. Daarnaast betekent duurzame ontwikkeling in Boxtel dat een gelijke of betere aarde ontstaat door het handelen binnen de gemeente. Het afwentelen van problemen naar de toekomst of een ander schaalniveau is daarom ook onwenselijk. De gemeente zal daarbij haar ambitieniveau in afstemming met de omgeving zo maximaal mogelijk proberen in te vullen. In de nota wordt aangegeven dat het thema duurzaamheid in bestemmingsplannen wordt meegewogen. Dit kan onder andere door bepaalde activiteiten te weren en te zorgen voor een goede balans in natuurwaarden, waterbeheer, bodem- en luchtkwaliteit door regels op te nemen over bijvoorbeeld parkeergelegenheid, behoud van groen en voor het regelen van duurzame energie-installaties. In bestemmingsplannen wordt ook speciaal aandacht gevraagd voor cultureel erfgoed en cultuurhistorische waardevolle landschappen. Bestaand erfgoed en verdwenen erfgoed wordt door voorwaarden beschermd of hersteld.

In deze nieuwe nota worden 100 concrete acties benoemd, die verder bouwen op de eerder uitgezette acties. De belangrijkste punten uit dit document zijn:

- De gemeente is als organisatie in 2015 klimaatneutraal (punt 1), en wekt in 2020 10% van de eigen energiebehoefte duurzaam op (punt 11).
- Voor nieuwbouwwoningen geldt een GPR-score van gemiddeld een 7,5 over alle thema's, met voor het thema energie een minimumscore van 8,0 (punt 55).
- Er komen besparingsdoelstellingen voor scholen (punt 37) en sportverenigingen (punt 38).
- Er komen prestatieafspraken met de twee woningcorporaties over nieuwbouwwoningen en het renoveren van bestaande complexen (punt 65).
- Er worden met het bedrijfsleven concrete afspraken gemaakt over energiebesparing en duurzame energievoorzieningen (punt 70), en het bedrijfsterrein Vorst-Ladonk wordt zo duurzaam mogelijk ingericht (punt 74).
- Er komt een actieplan om het autogebruik in de gemeente te reduceren (punt 77).
- In 2020 wordt 20% van de totale energiebehoefte duurzaam opgewekt (punt 84).

Het onderhavige plan is conserverend van aard; activiteiten die kunnen zorgen voor het uit balans raken van de duurzaamheidsdriehoek worden verder niet mogelijk gemaakt.

**Bomenbeleidsplan 'Beeldbepalend groen in de tijd' (2007)**

De gemeente Boxtel heeft in 2007 het Bomenbeleidsplan vastgesteld. Het bomenbeleid heeft als doel om de kwaliteit van de leefomgeving en de beeldkwaliteit in de gemeente te handhaven en te bevorderen. Het beleid is daarnaast gericht op een toename van de biodiversiteit, ecologische waarde en duurzaamheid. Het beleidsplan geeft richting aan de manier waarop de gemeente met de bomen omgaat. Het beleid voor bomen sluit aan op de cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en architectonische waarde en houdt rekening met gebruikswaarde en toekomstige waarde. In het beleid wordt een hoofdboomstructuur onderscheiden die aansluit op de structuurlijnen uit de structuurvisie van de gemeente Boxtel. Daarnaast zijn er voor wijken en gebieden nevenstructuren bepaald en is per wijk een strategie voor het omgaan met bomen beschreven. Speciale aandacht is er voor het behoud van monumentale en bijzondere bomen. Ten aanzien van de buurt Munsel, een laagbouwbuurt met ruime groen opzet daterend uit het einde van de jaren '80, wordt wat betreft groenstructuur nadrukkelijk aansluiting gezocht op landschappelijke elementen en historische lijnen (Munselse Hoeve) en een beeldbepalende boomstructuur. In de buurt Selissen, een laagbouwbuurt met relatief weinig openbaar groen en met ruime straatprofielen, is het beleid gericht op het inrichten van voldoende ruimte voor een duurzame boomstructuur. De buurt In Goede Aarde, welke bestaat uit een landgoed met daarin verspreide woonbebouwing en nieuwe woonstraatjes, is het beleid gericht op het behouden versterken van de monumentale bomen en lanen van het landgoed als hoofdstructuur.

**Erfgoednota gemeente Boxtel (2009)**

De gemeenteraad van Boxtel heeft op 29 mei 2009 de Erfgoednota vastgesteld.

De gemeente Boxtel profileert zich op het gebied van ruimtelijke ordening als een gemeente met een goed ontwikkelde kwaliteitsbewustzijn. Behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit staan hoog op de bestuurlijke agenda. Een goed beleid ten aanzien van de aanwezige kwaliteiten in de kernen en het landschap past daarbij. Een van de belangrijkste kwaliteiten in ruimtelijk opzicht binnen de gemeente, is de cultuurhistorie in een brede zin van het woord.

Het erfgoedbeleid is het gemeentelijk beleid ten aanzien van cultuurhistorische waarden: monumenten en andere historisch waardevolle en/of karakteristieke bebouwing, archeologische waarden, historisch-geografische of historisch-stedenbouwkundige elementen en structuren en andere gebieden van lokaalhistorisch belang, dit alles in zijn onderlinge samenhang.

De gemeente Boxtel heeft een rijk verleden: een bijzondere archeologische rijkdom, voor een groot deel ontgonnen middeleeuwse historische bronnen en bijzondere dorpsstructuren en karakteristieke bebouwing. Dat verleden klinkt nog door in het huidige landschap en in de dorpen. Deze rijke schatten, die ieder een eigen verhaal vertellen, wil de gemeente koesteren. Niet alleen door deze te conserveren, maar door het toepassen van het principe "behoud door ontwikkeling". Hierdoor wordt het erfgoed bewaard voor de toekomst en biedt het mogelijkheden voor nieuwe uitgangspunten in processen.

Ter bescherming van het Boxtelse erfgoed is de erfgoednota opgesteld. In deze nota zijn diverse beleidsvisies en uitgangspunten opgenomen welke reguleren op welke wijze omgegaan

moet worden met het erfgoed binnen de gemeente. Om deze uitgangspunten goed te kunnen vertalen in de erfgoednota is deze opgebouwd en diverse onderdelen:

- Communicatie
- Inhoudelijke onderbouwing
- Werk in uitvoering
- uitvoeringsprogramma

Om de doelstelling van deze erfgoednota te realiseren worden een aantal strategieën ingezet. Deze zijn in verschillende verhoudingen mogelijk, zonder dat er sprake is van een bepaalde hiërarchie. Afhankelijk van de cultuurhistorische waarde van een object, structuur of gebied, zullen meerdere strategieën worden ingezet.

De strategieën zijn:

- Behoud door ontwikkeling
- Behoud door bescherming
- Adviseren, stimuleren en verleiden
- Kennis verwerven en verspreiden

Met name de omgang met het erfgoed in het kader van nieuwe ontwikkelingen is hierbij relevant aangezien deze nieuwe ontwikkelingen niet ten koste mogen gaan van het ter plaatse aanwezige erfgoed.

Onderhavig plan betreft een conserverend bestemmingsplan waarbij enkel de bestaande feitelijke en vigerende juridische situatie vertaald is in een juridische regeling. Hierdoor heeft onderhavig plan geen directe consequenties voor het aanwezige erfgoed in het plangebied.

#### **Gemeentelijk Verkeer- en vervoerplan (GVVP) 2008-2010 (november 2008)**

Op basis van de analyse van de huidige situatie en het toekomstbeeld van de gemeente, heeft Boxtel een aantal ambities opgesteld voor het verkeers- en vervoerbeleid tot 2020. De ambities zijn onderscheiden naar gebiedstype (gebiedsprofiel) waardoor het integreren van het verkeersbeleid naar andere beleidsvelden wordt vereenvoudigd. Woonstraten zijn bedoeld voor:

- directe toegang naar particuliere erven;
- menging van verkeerssoorten;
- een toegestane snelheid van 30 km/h;
- groot aandeel verkeer met herkomst en/of bestemming in de directe omgeving van de weg;
- weginrichting plus omgeving geheel gericht op verblijven.

Het CROW heeft in oktober 2004 de Richtlijn Essentiële Herkenbaarheidkenmerken van weginfrastructuur, 'wegwijzer voor implementatie', uitgebracht. In deze richtlijn is uitgewerkt hoe wegbeheerders hun wegennet per categorie herkenbaar moeten inrichten.

#### **Conclusie**

Het bestemmingsplan is conserverend van aard. De verruiming van woningbouwcategorieën voor locatie De Hoeve sluit aan op de kansrijke segmenten zoals benoemd in de woonvisie. Concluderend kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkelingen niet strijdig zijn met het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

## 4 PLANBESCHRIJVING

### 4.1 Beheer

Onderhavig bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Dit houdt in dat de huidige situatie wordt vastgelegd en van een actuele bestemmingsregeling wordt voorzien. Nieuwe, toekomstige ontwikkelingen zijn hierin niet opgenomen. Hiervoor zullen aparte procedures worden doorlopen.

Wel zijn binnen de bestemmingen reële mogelijkheden voor het oprichten, vervangen en uitbreiden van bebouwing opgenomen en kan in beperkte mate worden afgeweken van het huidige gebruik. Het gaat daarbij altijd om veranderingen die samenhangen met de bestaande verschijningsvorm en functie en daarom passen binnen een beheersgericht bestemmingsplan. Zo maakt het bestemmingsplan In Goede Aarde voor de locatie De Hoeve de bouw van vrijstaande woningen mogelijk, welke tot op heden niet zijn gerealiseerd. Het bestemmingsplan biedt te weinig flexibiliteit om in te spelen op een veranderende markt vraag. Door het beperkt wijzigen van het bestemmingsplan wordt beoogd daaraan tegemoet te komen, door het mede mogelijk maken van woningen in een andere woningbouwtypologie. De gevellijn blijft ongewijzigd, het maximum aantal woningen ook.

### 4.2 Specifiek

#### **Planopzet**

Voor wat betreft de functionele structuur is een regeling opgenomen die zoveel mogelijk aansluit bij de feitelijke en vigerende situatie. Buiten de woonfunctie zijn specifieke functies zoals detailhandel, horeca, kantoor, bedrijf en maatschappelijke voorzieningen bestemd. Daar waar nodig zijn specifieke functies geregeld, zoals een tuincentrum, begraafplaats, agrarisch technisch hulpbedrijf etc.

Ook voor de vormgeving van gebouwen geldt de huidige bebouwingskarakteristiek als uitgangspunt. Daartoe wordt onderscheid gemaakt in woningtypologie en goot- en bouwhoogte. Ook geldt het behoud van de huidige voorgevelrooilijn als uitgangspunt, zodat het straatbeeld gehandhaafd blijft.

Ten aanzien van de openbare ruimte is gekozen om de structurele (niet in particulier eigendom zijnde) groenvoorzieningen te voorzien van een bestemming 'Groen'. Daar waar het wel particulier eigendom gaat is gezocht naar mogelijkheden om deze groenstroken op te nemen in de bestemming 'Tuin' of 'Wonen'. Kleine reststroken groen zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer'.

In hoofdstuk 6 van onderhavige plantoelichting is in de juridische plantoelichting meer terug te lezen over de opzet van de juridische regeling.

### **De Dommel en het plangebied**

Bijzonder en buitengewoon belangrijk is de ligging van de Dommel die als een ecologische verbindingszone met een watergang en passende beplanting het gebied doorkruist. In hoofdstuk 2 is reeds omschreven dat de gemeente Boxtel veel waarde hecht aan de herstructurering en doorontwikkeling van de Dommel en haar oevers. Tevens geldt er mede vanuit het provinciale beleid een streng beschermingsregime op deze ecologische verbindingszone. In onderhavig bestemmingsplan is dit beschermingsregime vertaald in deels een bestemming 'Natuur' en deels de opname van de milieuzones ecologische verbindingszone en beheersgebied. Aan deze milieuzones zijn strenge regels verbonden die gericht zijn op het beheer van deze waardevolle gebied.

### **Woningbouw Selissen**

Het is niet aannemelijk dat binnen de planperiode woningbouwontwikkeling zal worden gerealiseerd. Enkele varianten zijn onderzocht, maar niet haalbaar gebleken. Er is geen zekerheid dat ontwikkeling aanvaardbaar is en daarom is er geen aanleiding om in voorliggend bestemmingsplan een positieve bestemming toe te kennen.

### **De Kleine Aarde**

Enkele bestaande nevenactiviteiten worden met dit bestemmingsplan planologisch gefaciliteerd. Dit betreft aan de maatschappelijke hoofdfunctie ondergeschikte horeca, verblijfsrecreatie en vergader-/ cursusfaciliteiten.

Conform het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs Boxtel 2012-2015, moeten ter afronding van de tweede onderwijscarrousel nog twee projecten worden gerealiseerd. De eerste is verplaatsing van de Hobbendonken naar de Wilgenbroek en de tweede is het realiseren van nieuwbouw voor de Molenwijkschool in de wijk Munsel. Per raadsbesluit d.d. 23 april 2013 is de voorgenomen uitvoering van de tweede onderwijscarrousel aangepast vanwege ingrijpende ontwikkelingen die vragen om een heroverweging. De leerlingenprognose van februari 2013 lieten zien dat de teruggang fors groter is dan werd verwacht op grond van de prognose uit 2011. Met name in Oost loopt het aantal leerlingen sterk terug. De teruggang wordt veroorzaakt door een aanzienlijke daling van het aantal geboortes.

Daarnaast speelt ook de vermindering van de bouw van nieuwe woningen in onze gemeente een rol. De terugloop in Oost bedraagt in de periode tot 2023 totaal 226 leerlingen, wat neerkomt op een complete school. Als de Hobbendonken in Oost blijft, zou dat op termijn ten koste gaan van één of meerdere scholen in de wijk Oost. Aldus besloot de gemeenteraad de Hobbendonken niet naar de Wilgenbroek te verplaatsen, maar voor deze school een nieuwbouw met negen lokalen zonder gymzaal te realiseren op de Kleine Aarde. Hiertoe werd het westelijk gebied van De Kleine Aarde, met een oppervlakte van ca. 3888 m<sup>2</sup> aangewezen als reserveringsgebied voor basisschool De Hobbendonken. Het benodigde ruimtebeslag voor de school, inclusief speelvoorzieningen, groen en parkeren voor personeel bedraagt 3000 m<sup>2</sup> en aangenomen is dat dit, met inachtneming van ruimtelijke (externe) belemmeringen, binnen het reserveringsgebied van ca. 3888 m<sup>2</sup> kan worden gerealiseerd.

Momenteel wordt onderzocht of het mogelijk is om de nieuw te bouwen school voor langzaam verkeer te ontsluiten aan de kant van de wijk Munsel - In Goede Aarde om zo fiets- en voetgangersverkeer te scheiden van het autoverkeer. Tevens wordt onderzocht op welke wijze



het terrein van de nieuw te bouwen school ingericht kan worden zodat vervoer van leerlingen naar bestaande gymzalen per bus op een verkeersveilige manier kan verlopen. Voor de ontwikkeling zal om die redenen een separate planologische procedure worden doorlopen.

### Het Klaverblad 19

Voor de locatie Het Klaverblad 19 (het achterste gedeelte van het huidige particuliere woonperceel) is een verzoek voor woningbouw gekomen. Hoewel de gemeente op termijn woningbouw op het terrein van De Kleine Aarde niet wil uitsluiten, zal dit niet binnen de geldigheidstermijn van 10 jaar van onderhavig plan plaatsvinden en is er geen reden om met woningbouw op genoemd perceel ten anticiperen.

Daar komt bij dat er op dit moment geen mogelijkheden zijn om woningen te ontsluiten via De Kleine Aarde. Het realiseren van een ontsluiting naar Het Klaverblad (door het slopen van een bestaande loods aan de zuidzijde) is stedenbouwkundig beoordeeld, maar onwenselijk gebleken. De nieuwe woningen zouden ongelukkig 'tweederangs' achter de bestaande woningen aan Het Klaverblad worden komen te staan. Vooralsnog is er voor de gemeente Boxtel geen aanleiding voor medewerking aan het initiatief (als zelfstandig verzoek) vanwege het ontbreken van meerwaarde voor de volkshuisvesting, stedenbouw of landschap en dus niet meegenomen in voorliggende herziening.

### Schijndelseweg 167

In bestemmingsplan In Goede Aarde is voor de locatie een bestemming opgenomen die voorzag in een ontwikkeling voor een kantoorgebouw en de toevoeging van een woning. Tot op heden is, door de marktomstandigheden, de ontwikkeling niet tot stand gekomen. Eigenaren en initiatiefnemers zouden de ontwikkeling in de toekomst alsnog willen verwezenlijken.



*Uitsnede plankaart bestemmingsplan In Goede Aarde*

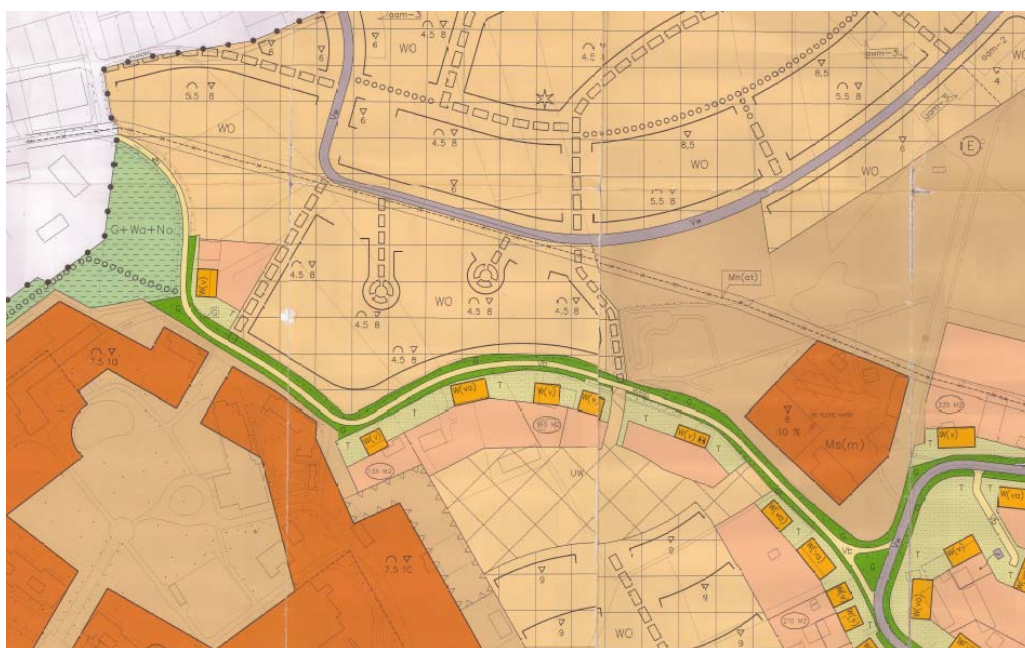
Voor de geprojecteerde woning is, uitgaande van één bouwlaag, ontheffing verleend voor hogere waarden. De wens bestaat nu om ter plaatse een woning in twee bouwlagen te realiseren, met het oog op een woning met voldoende inhoud. Stedenbouwkundig is een woning met twee bouwlagen niet wenselijk. Wel is het bouwvlak verruimd, zodat een woning kan worden gerealiseerd die qua bouwmassa beter aansluit op de bestaande woning op het perceel.

Overeenkomstig de bestaande situatie ter plaatse van de bedrijven en kantoor bestemming is de bestaande situatie (niet agrarisch bedrijf voor caravanstalling) positief bestemd met een toevoeging van een mogelijkheid om het bestemmingsplan te wijzigen (wijzigingsbevoegdheid) voor het wijzigen naar een ruime (kantoor) bestemming. Een voorwaarde is dat een externe veiligheidsonderzoek groepsrisico wordt uitgevoerd.

In het kader van het bestemmingsplan dient qua externe veiligheid een (her)overweging plaats te vinden of bestemde maar nog niet gerealiseerde kwetsbare of beperkt kwetsbare bebouwing toegestaan kan worden. Een kantoorgebouw (> 1500 m<sup>2</sup> vloeroppervlak = kwetsbaar, anders beperkt kwetsbaar) is bestemd maar nog niet gerealiseerd.

Het Basisnet wordt 1 juli 2014 van kracht (brief Staatssecretaris I&M van 3 december 2013), hierop moet dus in bestemmingsplan worden geanticipeerd. De A2 kent op grond van het Basisnet weg geen plaatsgebonden risicocontour (veiligheidszone) en het groepsrisico ligt (ruim) onder de oriëntatiewaarde. Omdat er naar verwachting sprake zal zijn van een toename van minder dan 10% van de hoogte van het groepsrisico is in overeenstemming met het toekomstig Besluit externe veiligheid transportroutes (11 november 2013) geen verantwoording van de hoogte van het groepsrisico noodzakelijk. Wel dient voldaan te worden aan de verantwoordingsverplichting in het kader van zelfredzaamheid en inzet hulpdiensten.

Er is ook geen sprake van een plasbrand aandachtsgebied (PAG) (bron: Eindrapportage basisnet weg, hoofdrapport, Arcadis, oktober 2009).



*Uitsnede geldend bestemmingsplan In Goede Aarde*

### **De Hoeve**

Een prijsvraag voor deelplan De Hoeve leidde tot een ontwerp van BAM Vastgoed en bouwbedrijf H. Pennings uit Rosmalen voor elf duurzame villa's. De verkoop ging in mei 2008 van start, maar leverde vooralsnog geen kopers op.

Met het actualiseren van het bestemmingsplan voor Noord-Oost, ontstond bij de gemeente de wens om, met respect voor ieders belangen en de omgeving, de bestaande planologische regeling iets flexibeler te maken en daarmee beter in te kunnen spelen op de veranderde marktomstandigheden. Het college besloot dan ook, met de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan, in te stemmen met een conserverende regeling, waarbij alleen de woningbouwtypologie werd uitgebreid ten behoeve van 2-aaneen en 3-aaneen gebouwde woningen zonder toevoeging van volume (aantal woningen, bouwvlak en maatvoeringen blijven gelijk).

Het geldende bestemmingsplan In Goede Aarde liet op de locatie De Hoeve in totaal maximaal 25 vrijstaande woningen toe. Er zijn er 13 gerealiseerd. Dat wil zeggen dat de huidige planologische ruimte 12 woningen is. De intentie is om dit aantal niet toe te laten nemen. In onderhavig is dit maximale aantal woningen derhalve ook vastgelegd op de verbeelding.

Het toevoegen van deze extra woningbouw typologieën is milieu-planologisch en stedenbouwkundig aanvaardbaar: er wordt geen planologische uitbreidingsruimte geboden. Het geldende bestemmingsplan In Goede Aarde bevat immers een flexibele regeling voor uitwerking van het bouwplan met ruime situeringsmogelijkheden. Het realiseren van twee- of drieaaneengebouwde woningen doet naar mening van de gemeente geen afbreuk aan het stedenbouwkundig beeld en woongenot van omwonenden. Gemeend wordt zelfs dat een dergelijk type woning qua bebouwingsmassa (vergelijkbaar met een langgevelboerderij) beter in het straatbeeld past dan een (veelal diepere) vrijstaande woning. Bij realisatie van twaalf twee-aaneengebouwde of drie-aaneengebouwde woningen zal de totale bebouwingsmassa voor de gehele strook naar redelijke verwachting kleiner zijn dan bij realisatie van twaalf vrijstaande woningen.



## 5 MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

### 5.1 Inleiding

Onderhavig bestemmingsplan laat geen nieuwe ontwikkelingen toe. Wel meegenomen zijn ontwikkelingen, die bij vaststelling van het bestemmingsplan bij recht toegestaan zijn (via een afgeronde juridisch planologische procedure) en dan ook als 'bestaand' te beschouwen zijn. De haalbaarheid van deze ontwikkelingen is reeds aangetoond in de eerder gevoerde procedure. Hieronder wordt daarom slechts kort en bondig ingegaan op de planologisch relevante milieuaspecten voor het plangebied.

### 5.2 Geluidhinder

#### **Wegverkeerslawaa**

##### Beleidskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

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

##### *Conclusie*

Dit bestemmingsplan is gericht op beheer. Nieuwe ontwikkelingslocaties met directe realisatiemogelijkheden zijn niet in het plan aanwezig.

Het aspect geluidhinder vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

#### **Railverkeerslawaa**

##### Beleidskader

Op grond van artikel 4.3 van het Besluit geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden ingesteld naar de geluidsbelasting vanwege spoorweglawaa bij ligging nabij een spoorweg. Uit dit onderzoek moet naar voren komen wat de te verwachten geluidsbelasting voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen is en welke maatregelen worden getroffen om de maximaal toelaatbare grenswaarden niet te overschrijden. Op basis van het bepaalde in artikel

76, lid 3, kan dit onderzoek achterwege blijven indien op het tijdstip van de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een spoorweg reeds aanwezig of in aanleg is en de woning of andere geluidsgevoelige objecten ook reeds aanwezig of in aanbouw zijn. Dit is, evenals de zonebreedte, vastgelegd het Besluit geluidhinder.

#### Conclusie

Aangezien het bestemmingsplan rechtens geen nieuwbouw van woningen of een wijziging of aanleg van een nieuwe (spoor)weg toelaat, kan een akoestisch onderzoek achterwege blijven. Onderhavig plan is een beheerplan waar tevens geen spoorwegen bij in de buurt zijn gelegen.

### **Industrielawaai**

#### Beleidskader

Volgens de Wet geluidhinder moeten alle terreinen, waarop inrichtingen zijn of kunnen worden gevestigd die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken, gezoneerd zijn. Bedoelde inrichtingen – vroeger ook wel 'A-inrichtingen' genoemd – zijn sinds 1 oktober 2010 te vinden in het Besluit omgevingsrecht. Rondom deze industrieterreinen geldt een geluidszone die wordt vastgelegd in bestemmingsplannen. Buiten deze zone mag de geluidsbelasting als gevolg van het industrieterrein niet meer dan 50 dB(A) bedragen.

#### Beoordeling en conclusie

Onderhavig plangebied is buiten de contouren van het industrieterrein Ladonk gelegen. Tevens zijn er in het plangebied geen locaties te vinden waar een dergelijke contour op van toepassing is. Derhalve zijn er geen belemmeringen ten aanzien van industrielawaai.

### **5.3 Bedrijven en milieuzonering**

#### **Beleidskader**

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (versie 2009). Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

#### Conclusie

Het plangebied bestaat uit een gebied dat kan worden getypeerd als een rustige woonwijk en uit een bedrijvenlocatie nabij de Dukaat. De bestemmingen van het woongebied en het bedrijventerrein zijn conserverend van aard en nieuwe ontwikkelingen zijn hierin niet voorzien. Ontwikkelingen die bij recht (via een reeds doorlopen planprocedure) zijn toegestaan worden

als 'bestaand' beschouwd. De in het plangebied gelegen bestaande bedrijven zijn positief bestemd.

Rekening dient te worden gehouden met de nieuwe activiteiten op de locatie zelf (horeca/ vergaderen/ verblijven in Van Coothhoeve en in het bezoekerscentrum en demonstratieruimte. De grootste richtafstand voor hotels, conferentie-oorden en congrescentra, alsook restaurants bedraagt 10 meter. De afstand van de perceelsgrens van de inrichting (Van Coothhoeve) tot de dichtstbijzijnde woning buiten het plangebied bedraagt ruimschoots meer dan 10 meter.

De VNG-brochure vermeldt over het omgevingstype gemengd gebied onder meer dat dit een gebied is met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Volgens de VNG-brochure behoren gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

In het vigerende bestemmingsplan zijn de gronden van het plangebied bestemd voor milieueducatieve doeleinden, met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken, groenvoorzieningen, water en watergangen, parkeervoorzieningen en erven. Op het plangebied was gevestigd het milieueducatiecentrum (eco-park) De Kleine Aarde. De activiteiten bestonden onder andere uit een bezoekerscentrum (met horecafunctie), cursusruimten, kantoren, werkplaats en kas (bron: Melding "Woon- en verblijfsruimten milieubeheer" van 1 maart 2000). Energietuin met diverse installaties voor het opwekken van duurzame energie waaronder windmolens (maximale hoogte 12,5 m en diameter 5 m). (Bron: Melding "Besluit voorzieningen en installaties milieubeheer" van 15 maart 2005). Verder is de planlocatie gelegen binnen de geluidszone van de Rijksweg A2. Nu in en in de omgeving van het plangebied de voornoemde functies voorkomen en voorkwamen naast de woonfunctie is het gebied aan te merken als gemengd gebied als bedoeld in de VNG brochure en kan de richtafstand van bedrijven tot (bestaande) woningen met één afstandsstap worden verlaagd tot 10 meter.

Vandaar dat gesteld kan worden dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat, vanuit de aspecten geur-, stof- en geluidshinder. De realisatie van dit plan leidt niet tot onaanvaardbare milieuhinder ter plaatse van woningen van derden.

#### **Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat het aspect bedrijven en milieuhinder geen belemmering oplevert voor de realisatie van dit bestemmingsplan.

## **5.4 Bodem**

### **Beleidskader**

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden

bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmaatregelen getroffen moeten worden zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

### **Conclusie**

In onderhavig bestemmingsplan wordt beoogd de bestaande situatie vast te leggen en de bestemmingsregeling te actualiseren. Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen waarvoor een onderzoek naar kwaliteit van de bodem en het grondwater uitgevoerd moet worden.

## **5.5 Archeologie**

### **Beleidskader**

#### Europees en rijksbeleid

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

#### Gemeentelijk beleid

De gemeente Boxtel beschikt over een beleidsnota archeologie welke is vastgesteld in augustus 2012.

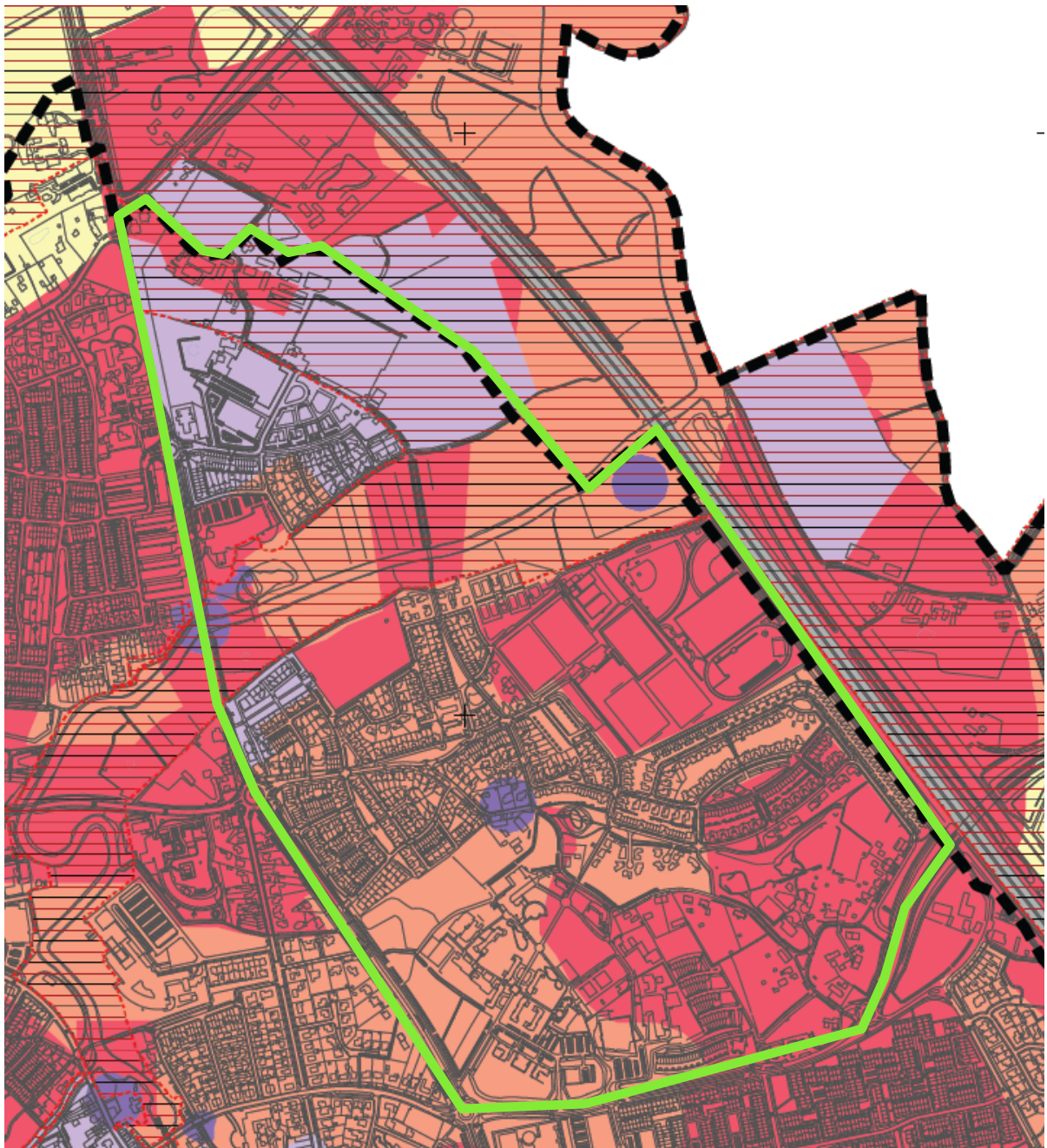
Met het archeologiebeleid zoals dat in deze nota is opgenomen wil de gemeente de archeologische resten op een goede manier beschermen en een maatschappelijk verantwoord beleid creëren met een juiste balans tussen een goede zorg voor het archeologische erfgoed en de andere maatschappelijke afwegingen die hierbij moeten worden gemaakt.

De gemeente Boxtel maakt ten aanzien van het archeologiebeleid een onderscheid tussen het buiten- en binnenstedelijk gebied. Ten aanzien van onderhavig plangebied geldt derhalve het beleid ten aanzien van het binnenstedelijk gebied.


Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid is zoveel als mogelijk de archeologische resten te behouden in de grond (behoud in situ) en laat waar mogelijk de maatregelen ter bescherming en behoud van de archeologische resten opnemen in het programma van eisen van het ontwerp.

De gemeente hanteert de oppervlakte van de effectieve bodemversturende ingrepen als uitgangspunt voor het bepalen van de archeologische onderzoeksverplichting binnen een plangebied. Dit houdt in dat indien de bodemversturende ingreep de ondergrens overschrijdt, archeologisch (voor)onderzoek binnen het plangebied noodzakelijk is.





Uitsnede beleidskaart Archeologie

 = plangrens

### Legenda

Beleidscategorie

-  1
-  2
-  3
-  4
-  5
-  6
-  7

BP Buitengebied 10-04-2012



Archeologisch landschap (Provincie Noord-Brabant)



Bestemmingsplan "Noord-Oost"

De gemeente hanteert twee diepte-vrijstellingsgrenzen voor onderzoek. Voor het binnenstedelijk gebied een diepte-ondergrens van 0,4 m beneden maaiveld. Ingrepen dieper dan de gestelde diepte-ondergrens zijn onderzoeksplichtig mits de oppervlakte-ondergrens eveneens overschreden wordt.

Categorie	omschrijving	Oppervlakte-ondergrens	
		Buitengebied	Binnenstedelijk gebied
categorie 1	monumenten	n.v.t.	n.v.t.
categorie 2	gebieden van zeer hoge archeologische waarde en historisch geografische objecten met een archeologische relevantie	50 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>
categorie 3	gebieden van hoge archeologische waarde (a) en (b) gemeentelijke aandachtsgebieden	(a) 50 m <sup>2</sup> (b) 125 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
categorie 4	gebieden met hoge verwachtingswaarde	125 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
categorie 5	gebieden met middelhoge verwachtingswaarde en na-oorlogse woonwijken en industriegebieden die in een gebied met een hoge archeologische verwachting liggen	500 m <sup>2</sup>	2.500 m <sup>2</sup>
categorie 6	gebieden met lage verwachting	geen	geen
categorie 7	gebieden zonder verwachtingswaarde	geen	geen

*Oppervlakte-ondergrenzen van de gemeente Boxtel*

De bovengenoemde categorieën zijn vertaald in een beleidskaart welke op de nevenstaande pagina is opgenomen. Voor onderhavig plangebied gelden de categorieën 2, 3, 4 en 5. De gestelde onderzoeksplichten voor deze categorieën zijn vertaald in archeologische dubbelbestemmingen.

### **Beoordeling en conclusie**

Onderhavig plan betreft een conserverend bestemmingsplan waardoor van een directe invloed op de archeologische waarden binnen het plangebied, geen sprake is. Ten tijde van nieuwe ontwikkelingen zal getoetst worden aan de archeologische dubbelbestemmingen om te bepalen of een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

## **5.6 Cultuurhistorie**

### **Beleidskader**

Per 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is het Bro per 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, lid 2) gewijzigd. Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie.



### Legenda

#### Historische Bouwkunst

- MIP
- Rijksmonument

#### Historische Stedenbouw

- Rijksbeschermd stads/dorps-gezicht
- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

#### Historische Geografie (vlak)

- ▨ Zeer hoog
- ▨ Hoog
- ▨ Redelijk hoog

#### Historische Geografie (lijn)

- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

#### Historisch Groen

- ▲ Monumentale Bomen
- Historisch Groen

#### Historische Zichtrelaties

- 
- 
- 
- ↔

#### Archeologische Monumenten



#### Indicatieve Archeologische Waarden

- Hoog of middelhoog
- Laag
- Geen gegevens

#### Topografie

Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart ter plaatse van het plangebied. Bron: provincie Noord-Brabant, 2010.

Ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie dienen meegenomen te worden in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

De ruimtelijke ordening is een zeer belangrijk integrerend beleidsterrein als het gaat om de zorgvuldige omgang met cultuurhistorisch waardevolle structuren. De provincie beoordeelt plannen en besluiten die ter toetsing bij of ter goedkeuring aan de provincie worden voorgelegd op de wijze waarop de aanwezige cultuurhistorische waarden opgenomen zijn. De cultuurhistorische waarden worden in een vroegtijdig stadium van de planvorming geïnventariseerd, bij het ontwerp gebruikt en bij het besluit meegenomen. Een aantal cultuurhistorische objecten en structuren is beschermd middels de Monumentenwet dan wel middels een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening. Bij aantasting en bij wijziging van deze objecten en structuren is een omgevingsvergunning vereist.

### **Beoordeling**

In het plangebied zijn geen rijksmonumenten aanwezig, hier is dan ook geen specifieke regeling voor opgenomen. Eén pand in het plangebied is aangewezen als gemeentelijk monument. Het betreft het bakhuisje bij de boerderij op Selissen 5. Deze is in het bestemmingsplan specifiek aangeduid.

De wegen waaraan deze bebouwing gelegen is betreft weliswaar oude verbindingroutes maar omvatten geen dergelijke cultuurhistorische waarden dat een specifieke bestemming gewenst/noodzakelijk is. Er zijn verder ook geen waardevolle groenstructuren of elementen in het plangebied aanwezig.

### **Conclusie**

Met de aanduiding van het gemeentelijke monument in onderhavig bestemmingsplan wordt dit gebouw in het plangebied op een passende wijze beschermd.

## **5.7 Waterhuishouding**

### **Beleidskader**

#### Algemeen

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan van het Waterschap De Dommel, het Nationaal Waterplan, WB21, het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Algemeen punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Hierdoor legt water een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. Andere belangrijke elementen uit de genoemde documenten zijn de driestapsstrategieën:

- vasthouden - bergen - afvoeren (waterkwantiteit);

- schoon houden – scheiden - zuiveren (waterkwaliteit).

De achterliggende gedachte hierbij is dat afwenteling zoveel mogelijk moet worden voorkomen en dat de problemen zoveel mogelijk aan de bron moeten worden aangepakt. Tenslotte is de "Beleidsbrief regenwater en riolering" nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan en wie waarvoor verantwoordelijk is.

#### Beleid Rijk

Het Nationaal Waterplan dat in december 2009 is vastgesteld, bevat het nationale beleid ten aanzien van de omgang met water tot 2015. Hoofddoel is het voor volgende generaties garanderen van een veilig en welvend waterland. In dit plan worden antwoorden geformuleerd op samenhangende ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie, economie en het investeren in een duurzaam waterbeheer. Belangrijk in het Waterplan zijn die antwoorden die zorgen voor bescherming tegen overstromingen, het grotendeels voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit. Het Nationaal Waterplan betreft tevens de eerste uitwerking van het Deltaprogramma. Het Deltaprogramma heeft als doel een duurzame waterveiligheid en zoetwatervoorziening te realiseren. Het Nationaal Waterplan stuurt op het bereiken van deze doelen door de samenwerking tussen overheden te intensiveren; solidariteit, flexibiliteit en duurzaamheid zijn hierbij de leidende basiswaarden. Het is van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Het Nationaal Waterplan (met name ruimtelijke aspecten hierin) heeft daarom ook de status van 'structuurvisie' op grond van de Wet ruimtelijke ordening, en vervangt op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte.

#### Beleid provincie Noord-Brabant

Het provinciale beleid, zoals opgenomen in het Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2010 – 2015, bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010 – 2015. Het Provinciaal Waterplan (met name ruimtelijke aspecten hierin) heeft de status van structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

Vijf hoofdthema's vormen de kern van het beleid:

1. het realiseren van een duurzame watervoorziening;
2. het verbeteren van de waterhuishoudkundige situatie ten behoeve van de veiligheid en bescherming tegen wateroverlast;
3. het verbeteren van de waterkwaliteit;
4. het inrichten van waterlopen met het oog op de versterking van natuurwaarden;
5. het anders omgaan met water in bebouwd gebied.

#### Beleid waterschap De Dommel

Het Waterbeheerplan III is vastgesteld op 16 december 2009 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 21 december 2009. In het Waterbeheerplan is aangegeven wat de doelen van het waterschap zijn voor de periode 2010-2015 en hoe het waterschap dit wil gaan bereiken. In het Waterbeheerplan zijn de navolgende thema's uitgewerkt:

- droge voeten;
- voldoende water;

- natuurlijk water;
- schoon water;
- schone waterbodem;
- mooi water.

Hierna wordt ingegaan op de bovengenoemde kernthema's.

#### *Droge voeten*

Waterschap De Dommel heeft het streven dat de regionale wateroverlast in 2015 beheersbaar is. Dit betekent dat de kans op wateroverlast in met name bebouwd gebied acceptabel moet zijn, overeenkomstig nationaal en regionaal beleid. Om wateroverlast tot een maatschappelijk aanvaardbaar niveau te brengen zijn gestuurde waterbergingsgebieden nodig. Deze gestuurde waterbergingsgebieden dienen ook op de lange termijn (2050) te voldoen, rekening houdend met veranderingen in het klimaat. Voor de stedelijke wateropgave streeft Waterschap De Dommel ernaar de belangrijkste wateroverlast in bebouwd gebied in 2015 te hebben aangepakt. Het gaat hier om wateroverlast in bebouwd gebied die optreedt als gevolg van regenwater (via riolering), grondwater en regionaal oppervlaktewater.

#### *Voldoende water*

In delen van het beheergebied van Waterschap De Dommel sluiten de grond- en oppervlaktewaterstanden niet goed aan bij de wensen van natuur, landbouw en bebouwd gebied. Door watertekorten kan meer schade ontstaan aan landbouw en natuur. Waterschap De Dommel streeft naar geschikte grondwaterstanden voor natuur en landbouw en voldoende aanvulling van het grondwater.

Doel is de gemiddelde jaarlijkse onttrekking op lange termijn de grondwateraanvulling niet overschrijdt. Voorkomen moet worden dat menselijk handelen negatieve effecten heeft op de grondwaterstand en daarvan afhankelijke ecologische doelen in beken en natuurgebieden en de drinkwatervoorziening.

#### *Natuurlijk water*

Voor het thema natuurlijk water richt Waterschap De Dommel de inrichting en het beheer van de watergangen op het halen van de ecologische doelen uit de Europese Kaderrichtlijn Water en de functies 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan. Om deze doelen te bereiken gaat het waterschap verder met beekherstel, de aanleg van ecologische verbindingszones en het opheffen van barrières voor vismigratie.

#### *Schoon water*

Voor het thema schoon water streeft het Waterschap De Dommel naar een goede kwaliteit van grond- en oppervlaktewater voor landbouw, natuur, drinkwater, zwemwater en de belevingswaarde van water. Problemen met de waterkwaliteit in het gebied van Waterschap De Dommel dienen zo min mogelijk afgewenteld te worden op benedenstrooms gelegen watersystemen. Voor water in bebouwd gebied streeft het waterschap samen met gemeenten naar vermindering van overlast en gezondheidsrisico's door de aanpak van waterkwaliteitsproblemen.

### *Schone waterbodem*

Doel voor het thema schone waterbodem is dat de bodem geen problemen meer oplevert voor de realisatie van de andere waterthema's. Het waterschap wil verdere verspreiding van verontreinigende stoffen uit de waterbodem tot een aanvaardbaar minimum terugbrengen. Daarnaast wil het waterschap voorkomen dat problemen afgewenteld worden op benedenstrooms gelegen watersystemen. Beekherstelprojecten zorgen voor herstel van natuurlijke processen. Hierdoor vindt weer een natuurlijke uitschuring van oevers en bodems plaats. Het uitgeschuurde materiaal wordt op andere plaatsen in de beek weer afgezet, waarbij de samenstelling van de waterbodem verbeterd.

### *Mooi water*

Het doel van het Waterschap De Dommel is om beken en landschappen mooi te maken, maar ook bijvoorbeeld de rioolwaterzuiveringsinstallaties en de directe omgeving ervan. Landschappelijke inpassing van plannen, afwerking van stuwen en bruggen, ruimte voor recreatief medegebruik of inpassing van kunstobjecten dragen bij aan het mooier maken van het water.

### *Notitie Ontwikkelen met een duurzaam wateroogmerk*

De notitie geeft uitgangspunten en randvoorwaarden bij het hydrologisch neutraal bouwen en maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. De notitie bevat beleiduitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische consequenties te compenseren binnen de ontwikkeling. Ter ondersteuning hiervan heeft het waterschap een toetsinstrumentarium ontwikkeld, waarmee een plan relatief eenvoudig getoetst kan worden op hydrologische neutraliteit.

### Beleid gemeente Boxtel

Het waterbeleid van de gemeente Boxtel is vastgelegd in de Watervisie Boxtel uit 2010. De visie dient het algemene kader te geven om de hoofddoelstellingen te bereiken, te weten: het beschermen van de volksgezondheid, het behouden van de goede leefomgeving en het beschermen van het milieu en de natuur. Daarbij zijn vijf thema's van belang: veiligheid, water bewaren, schoon water, water als waarde en samenwerking / communicatie.

Daarnaast heeft de gemeente Boxtel in samenwerking met het waterschap een uitwerkingsvisie en inrichtingsplan opgesteld. Deze uitwerkingsvisie en inrichtingsplan hebben als doel:

*"het geven van een uitwerking van de visie 'Groene Levensader door Boxtel' (Nieuwland Advies, 1999) op de inrichting van de ecologische verbindingzones langs de Dommel en Smalwater door Boxtel. Het geeft aan welke inrichtingsmaatregelen genomen moeten worden en hoe de ecologische functie te combineren is met de recreatieve functie en belevingsfunctie van de Dommel en Smalwater."*

Inmiddels is een groot deel van deze visie uitgewerkt en gerealiseerd.



Uitsnede inrichtingskaart 'Uitwerkingsvisie en inrichtingsplan Dommel en smalwater door Boxtel 2007'

De uitwerkingsvisie omvat ook een inrichtingskaart (zie voorgaande figuur) waarop is aangegeven welke waarden, functies en vormen van inrichten van toepassing zijn of nagestreefd worden. Voor het gedeelte van de Dommel dat onderhavig plangebied loopt zijn de aangrenzende oevers en gronden voornamelijk aangewezen als nat grasland met bosjes en verruimde sloten. Daar waar mogelijk is voor deze gronden de bestemming 'Natuur' opgenomen om de functie en waarden van deze gronden vast te leggen en te beschermen.

### Conclusie

Het plangebied betreft grotendeels een bestaand bebouwd gebied, waarbinnen geen ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien.

Tevens zijn geen ontwikkelingen voorzien nabij het dal van De Dommel.

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan passend is in het beleid van het Rijk, provincie en waterschap.



## 5.8 Ecologie

### **Beleidskader**

Per 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Deze wet vereist dat inzicht wordt geboden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijk beschermde planten en dieren. Als er significant schadelijke gevolgen zijn voor een wettelijk beschermde soort en/of leefgebied zal bezien moeten worden in hoeverre de schadelijke effecten kunnen worden voorkomen. Wordt de uitvoering van een plan noodzakelijk geacht (maatschappelijke relevantie aantonen) dan zal in het kader van de wet een omgevingsvergunning moeten worden verkregen en zal moeten worden voorzien in compensatie. Onderhavig plangebied betreft het bebouwde gebied van Munsel-Selissen. Hier is sprake van intensief ruimtegebruik en een vrij hoog verhardingspercentage.

Vanuit de provincie geldt de Verordening ruimte 2014 in combinatie met het natuurbeheersplan. In beide documenten worden regels gesteld aan het beschermen van landschaps- en natuurwaarden. Deze betreffen onder andere het beschermen van gebieden die zijn gelegen in de 'ecologische verbindingzone' en deze zones 'attentiegebied ehs' en 'behoud en herstel watersystemen'.

Ten aanzien van de ecologische verbindingzones is bepaald dat 'een bestemmingsplan dat is gelegen in een ecologische verbindingzone strekt tot de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingzone waarbij dat zoekgebied een breedte heeft van ten minste 50 meter in bestaand stedelijk gebied'. Ten aanzien van de watersystemen bepaald de Verordening ruimte dat 'een bestemmingsplan dat is gelegen in een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen mede strekt tot de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen waarbij dat zoekgebied een breedte heeft van ten minste 25 meter aan weerszijden van de waterloop'. Ten aanzien van het 'attentiegebied ehs' is bepaald dat 'een bestemmingsplan dat is gelegen in een attentiegebied ehs geen bestemmingen aanwijst of regels vaststelt die fysieke ingrepen mogelijk maken met een negatief effect op de waterhuishouding van de hierbinnen gelegen ecologische hoofdstructuur'.

### *Beoordeling en conclusie*

Binnen het plangebied vinden geen ruimtelijke ontwikkelingen plaats die getoetst moeten worden in het kader van de Flora- en Faunawet. Het meest zuidelijke gedeelte van het plangebied, aan de noordelijke oever van De Dommel, is gelegen in gebieden die getoetst moeten worden aan de verordeningen van de provincie Noord-Brabant.

Conform de Verordening ruimte zijn er op de oevers van De Dommel (ten oosten van De Doelen) drie planologische beschermingsregimes vigerend; nl. 'ecologische verbindingzone', 'behoud en herstel watersystemen' en 'attentiegebied ehs'. In de systematiek van het bestemmingsplan 'Buitengebied' worden deze regimes in het bestemmingsplan omgezet naar de gebiedsaanduidingen 'milieuzone - ecologische verbinding', 'milieuzone - beekherstel' en 'waarde - attentiegebied ehs'.

### **Verordening Noord-Brabant**

Het meest zuidelijke gedeelte van het plangebied, aan de noordelijke oever van De Dommel, is gelegen in gebieden die getoetst moeten worden aan de verordeningen van de provincie Noord-Brabant.

Conform de Verordening ruimte zijn er op de oevers van De Dommel (ten oosten van De Doelen) drie planologische beschermingsregimes vigerend; nl. 'ecologische verbindingzone', 'behoud en herstel watersystemen' en 'attentiegebied ehs'. In de systematiek van het bestemmingsplan 'Buitengebied' worden deze regimes in het bestemmingsplan omgezet naar de gebiedsaanduidingen 'milieuzone - ecologische verbinding', 'milieuzone - beekherstel' en 'waarde - attentiegebied ehs'.

#### Milieuzone - ecologische verbindingzone

Ten eerste is het plangebied gelegen in de 'ecologische verbindingzone'. In het onderhavige bestemmingsplan zijn daarom beschermende regels opgenomen voor de bescherming van de zone over een breedte van 50 meter. De beschermende regels zijn vervat in de gebiedsaanduiding 'Milieuzone - ecologische verbindingzone'.

De ecologische verbindingzone verbindt verschillende natuurgebieden met elkaar. De zone bestaat uit langgerekte landschapselementen. De zones moet zodanig zijn of kunnen worden ingericht, dat planten- of diersoorten zich van het ene naar het andere natuurgebied kunnen verplaatsen. De breedte en inrichting van de ecologische verbindingzone is afhankelijk van de natuurfunctie die zij vervullen. Er worden natte en droge verbindingzones onderscheiden. Ecologische verbindingzones kunnen op allerlei wijzen gerealiseerd worden. De zones moeten dus zodanig worden ingericht dat de doelsoorten waarvoor de verbindingzone is bedoeld er ook daadwerkelijk gebruik van kunnen maken. Het gebruik als ecologische verbindingzone kan ook niet de enige functie van de strook zijn. Veelal blijft (extensief) agrarisch of groen (mede)gebruik mogelijk.

#### Milieuzone - beekherstel

Ten tweede is het plangebied gelegen in het 'behoud en herstel watersystemen'. In het onderhavige bestemmingsplan zijn daarom beschermende regels opgenomen voor de bescherming van de zone. De beschermende regels zijn vervat in de gebiedsaanduiding 'Milieuzone - beekherstel'. Op de verbeelding is deze zone opgenomen aan weerszijden van de beekloop. Deze milieuzone valt samen met andere aanduidingen. Beekherstel heeft betrekking op maatregelen zoals hermeandering (herstel erosie- / sedimentatieprocessen), inrichting van de oevers, aanleg van vispassages en herstel van brongebieden. Om beekherstel te realiseren zal een groot deel van de gronden (25 meter breedte bij de bovenloop en 50 meter bij de middenloop) moeten worden verworven en als natuur worden aangemerkt. Deze gronden vallen ter plaatse van het plangebied samen met de begrensde ecologische hoofdstructuur.

#### Waarde - attentiegebied ehs

Ten derde is het plangebied gelegen in het 'attentiegebied ehs'. In het onderhavige bestemmingsplan zijn daarom beschermende regels opgenomen voor de bescherming van dit gebied. De beschermende regels zijn vervat in de dubbelbestemming 'Waarde - attentiegebied ehs'. Op de verbeelding is hiertoe een zone opgenomen. Om het attentiegebied te beschermen is een omgevingsvergunningstelsel in de regels opgenomen.

## 5.9 Luchtkwaliteit

### **Beleidskader**

In het kader van de planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van de nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' is hierbij het wettelijke toetsingskader. De wet bevat grenswaarden voor luchtkwaliteit die uiterlijk in 2015 moeten worden bereikt. Conform de richtlijn van de EU gelden de grenswaarden voor de buitenlucht voor het gehele grondgebied van de lidstaten. De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (amvb) en ministeriële regelingen (mr) die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking zijn getreden.

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen waarvoor aan de luchtkwaliteit getoetst dient te worden.

## 5.10 Externe veiligheid

### **Beleidskader**

Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk, en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

### **Beoordeling**

Om eventuele belemmeringen op het gebied van externe veiligheid in beeld te brengen is de Brabantse risicokaart geraadpleegd ([www.brabant.nl](http://www.brabant.nl)). De kaart wordt door de provincie Noord-Brabant en al haar gemeenten gebruikt om informatie te verschaffen over risico's in Noord-Brabant.

### Inrichtingen

In het plangebied is één BEVI-inrichting aanwezig. Aan de Schijndelseweg 61, aan de rand van het plangebied gelegen, is een brandstofverkoop punt met LPG (vulpunt en afleverinstallatie) aanwezig. De risicocontour van dit tankstation is gedeeltelijk over het plangebied gelegen. De grootte van het plaatsgebonden risico behorend bij dit LPG-tankstation is afhankelijk van de doorzet van LPG op jaarbasis.

Ten opzichte van het vulpunt is sprake van een 10-6 contour van 45 meter. Vanaf het ondergrondse lpg-reservoir respectievelijk afleverzuil gelden 10-6 contouren van 25 respectievelijk 15 meter. Binnen deze contouren zijn geen kwetsbare objecten aanwezig of worden in het bestemmingsplan nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten toegelaten. Op de verbeelding is ter plaatse van de risicocontouren de aanduiding "veiligheidszone – lpg" opgenomen. In de regels dient bebouwing van kwetsbare bebouwing te worden uitgesloten.

Het wettelijke invloedsgedebied van een LPG-tankstation is conform het Bevi 150 meter. Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die een vergroting van het groepsrisico met zich meebrengen.

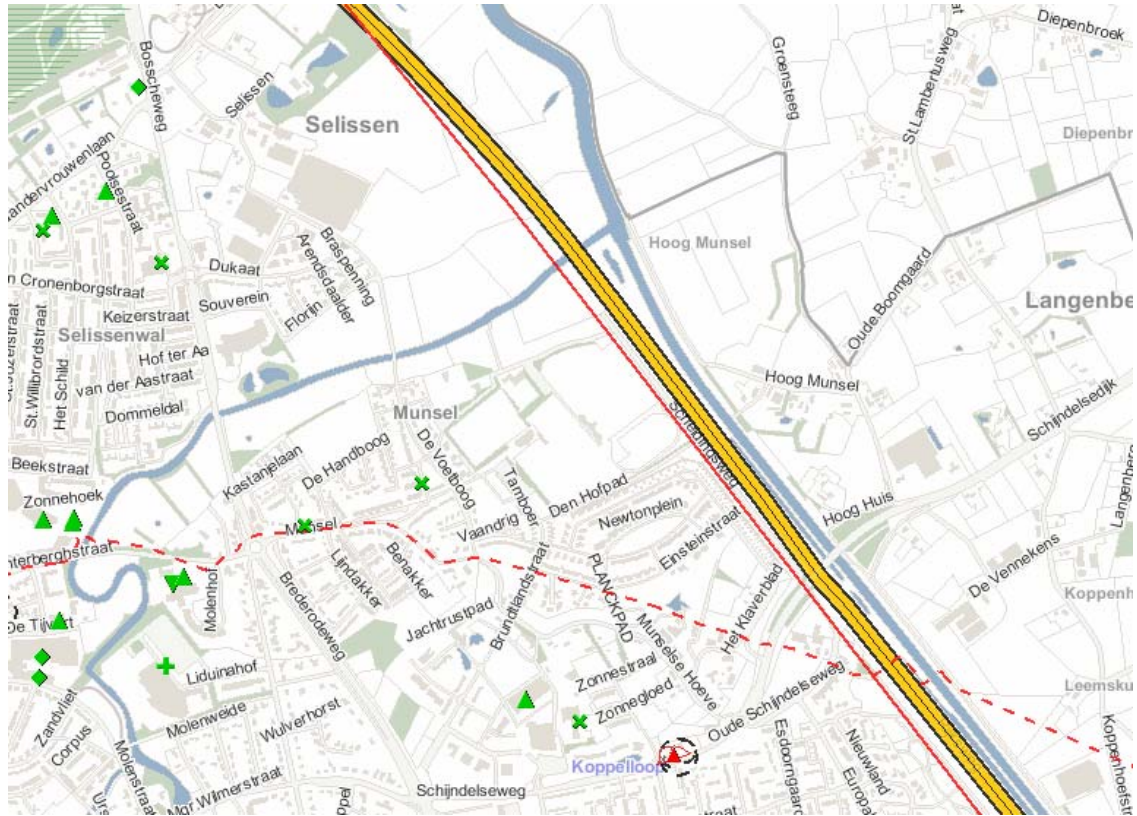
### Transport

Toetsing transport risico's: De beoordeling van de risico's veroorzaakt door het doorgaande verkeer dient plaats te vinden aan de hand van de nota "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, Tweede Kamer 1995-1996", de handreiking "Externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen, VNG 1998" en de in augustus 2004 gepubliceerde circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (ministeries van VROM, BZK en VenW)" waarin richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico (GR) zijn opgenomen. Per 1 januari 2011 vigeert tevens het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). De verantwoording van het groepsrisico is uitgebreid beschreven in de concept "Handreiking verantwoording groepsrisico (VROM 2004)". Voor de toetsing is het van belang of er nieuwe ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen de toetsingszone van 200 meter van een transportas. Onder transportassen worden verstaan spoorwegen, vaarwegen en autowegen. Voor ruimtelijke plannen zijn spoorwegen, vaarwegen en autowegen risicorelevant als er binnen een zone van 200 meter vanaf de transportas een ontwikkeling gepland wordt. In en nabij het plangebied zijn geen spoor-, vaar en autowegen gelegen die risicorelevant zijn.

Over de Rijksweg A2 van Vught naar Eindhoven worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Uit de wijziging van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (december 2009) blijkt dat voor deze weg geen veiligheidszone geldt. Ook vooruitlopend op de nieuwe regelgeving (Basisnet en het besluit transport externe veiligheid inrichtingen) blijkt uit de meest recente gegevens dat een plasbrandaandachtsgebied niet van toepassing is. Binnen deze afstand moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening worden gehouden met het ontstaan van een eventuele plasbrand.

### Buisleidingen

Voor buisleidingen met gevaarlijke stoffen is, zoals hiervoor genoemd, het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Binnen het plangebied ligt één hogedruk aardgastransportleiding van de Gasunie. Binnen het Bevb geldt een onderscheid van plaatsgebonden risico en groepsrisico.



- Veilighedsafstanden**
  - Risicocontour 10-5år
  - Maatregelgebone kernenergie
  - Veiligheidsafstand vuurwerk
    - Professioneel vuurwerk
    - Consumentenvuurwerk
  - Zone 1 vliegveld
  - Zone defensie
    - Zone A
    - Zone B
    - Zone C
- Ongevallen gevaarlijke stoffen**
  - Inrichtingen**
    - LPG
    - Opslag
    - Ammoniak
    - Emplacement
    - Vervoer
    - Vuurwerk
    - Nuclear
    - Defensie
    - Overig
    - BSRZQ
    - Terraingrens
- Transport**
  - Vlieg
  - Spoorwag
  - Waterwag
  - Busstelsel
  - Ongevallen verkeer en vervoer**
    - Luchtaantogevall
    - Militair vliegveld
    - Civil vliegveld
    - Laagvliegroute
    - Ongeval op water
      - Aanlandingslocatie
      - Zee/haven
    - Ongeval op land
      - Hogesnelheidslijn
      - Intercitylijn
      - Autosnelweg
      - (Provinciale) autoweg
      - Ongeval in tunnel
- Natuurrampen**
  - Overstroming
    - Overstromingsdiepte
    - Overstromingsgebied
    - Buitendijksgebied
- Paniek / verstoring**
  - Paniek / verstoring
    - Paniek in menigte
    - Verstoring openbare orde
    - Paniek / verstoring
  - Kwetsbare objecten**
    - Woonverblijf
    - Hotel / pension
    - Onderwijsinstelling
    - Ziekenhuis
    - Tehuis
    - Publiek gebouw
    - Kantoor bedrijf
    - Ander object

Uitsnede van de wijk Munsel-Selissen uit de Risicokaart Nederland. Bron: provincie Noord-Brabant

In het plangebied is een aardgasleiding gelegen met kenmerk Z-544-01. De leiding heeft een diameter van 14,5 inch en een werkdruk van 40 bar. In onderstaande afbeelding is de ligging van de leiding weergegeven. De exploitant van de leiding is de Nederlandse Gasunie.



Ligging aardgastransportleiding (kenmerk Z-544-01)

Tevens gelden enkele aanvullende eisen ten aanzien van een belemmeringen strook met aanlegvergunning en de wijze waarop de leiding wordt weergegeven op de verbeelding.

In het Bevb is gesteld dat geen kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10-6-contour. Voor beperkt kwetsbare objecten is de PR 10-6-contour een richtwaarde. Verder is het relevant dat vanuit het Bevb voor deze buisleiding een belemmeringenstrook geldt van ten minste vijf meter aan weerszijden van een buisleiding (waarbinnen geen bouwwerken mogen worden opgericht), gemeten vanuit het hart van de buisleiding.

Uit de risicokaart blijkt dat de leiding geen PR 10-6-contour heeft. Er bestaat dus geen knelpunt ten aanzien van het plaatsgebonden risico.

Verantwoording van het groepsrisico van de leiding is conform het Bevb verplicht. Het groepsrisico is in de risicoberekeningen bepaald voor de huidige en de toekomstige situatie. Er is geen sprake van een ontwikkeling. Het groepsrisico neemt in de toekomstige situatie niet toe ten opzichte van de huidige situatie.

#### Luchthavens

Het oostelijk deel van het grondgebied van de gemeente Boxtel ligt in het radarverstoringgebied van de vliegbasis Volkel, zo ook het onderhavige plangebied. Het radarverstoringgebied is aangegeven om ervoor zorg te dragen dat de radar- en communicatieapparatuur op de vliegbasis ongestoord kan functioneren. Het

radarverstoringsgebied ligt als een cirkel met een straal van 15 nautische mijl (=27,8 km, gemeten vanaf de positie van de radar) rond de vliegbasis.

Binnen het radarverstoringsgebied dient voor ieder (nieuw) obstakel, hoger dan 65 m boven NAP te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt. De mate van verstoring van de radar is afhankelijk van enerzijds het type radar en anderzijds de hoogte, breedte en opstelling van de hoge objecten. In dit bestemmingsplan zijn geen mogelijkheden opgenomen voor de realisatie van objecten met deze hoogte, om deze reden is het radarverstoringsgebied enkel in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

### **Conclusie en verantwoording Groepsrisico**

Vanuit diverse risicobronnen (gasleiding en transport van gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A2) ligt het plangebied binnen invloedsgebieden. Vanuit de externe veiligheidswetgeving dient bij een ruimtelijk besluit het groepsrisico te worden verantwoord. Voor de gasleiding en het transport van gevaarlijke stoffen is een volledige verantwoording niet nodig wanneer het groepsrisico in de huidige situatie laag is of wanneer het groepsrisico niet toeneemt.

### **5.11 Kabels, leidingen en straalpaden**

In het plangebied is een riool-transportleiding gelegen welke middels een dubbelbestemming met bijbehorende regels een bescherming heeft gekregen. Binnen het onderhavige bestemmingsplan zijn verder geen planologisch relevante leidingen en straalpaden aanwezig, afgezien de leiding van de Gasunie die is benoemd in de paragraaf over externe veiligheid. Kabels, leidingen en straalpaden leveren derhalve geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

### **5.12 Verkeer en parkeren**

#### **Beleidskader gemeente Boxtel**

In 2008 heeft de gemeente Boxtel het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2008-2020 vastgesteld. Daarin komt naar voren dat de bereikbaarheid van Boxtel over het algemeen als goed wordt ervaren. Qua vervoerswijze valt daarbij op dat er in Boxtel veel gebruik wordt gemaakt van de fiets en het openbaar vervoer (trein) in plaats van de auto. Het grote aantal reizigers dat met de trein gaat, is een gevolg van de gunstige ligging van Boxtel binnen het spoorwegennet. Ondanks deze positieve karakterisering zijn er nog een aantal knelpunten; deze worden aangepakt aan de hand van de volgende onderscheiden thema's:

- **Wegenstructuur:** beter benutten van bestaande infrastructuur en realiseren van nieuwe infrastructuur om verkeer uit de kernen en het buitengebied te halen. Dit in relatie tot het verbeteren van de leefbaarheid en de verkeersveiligheid;
- **Duurzaam Veilig:** doorzetten van het verkeersveiligheidsbeleid en introduceren van Shared Space en Natuurlijk Sturen. Categorisering van het wegennet conform Duurzaam Veilig en het vaststellen van essentiële herkenbaarheidskenmerken;
- **Fiets:** maatregelen nemen om het hoge aandeel in de vervoerswijzekeuze vast te houden. Fietsverkeer wordt gestimuleerd door het uitbreiden en voltooiën van het fietsnetwerk en het realiseren van goede fietsenstallingen.

De thema's vormen een belangrijk onderdeel van de beleidsvisie. Daarnaast is er ook specifiek beleid opgesteld voor diverse gebieden binnen de gemeente Boxtel. Voor de woongebieden, waar Munsel-Selissen onder valt, gaat het onder andere om de volgende uitgangspunten: goede interne en externe bereikbaarheid van woongebieden, verbeteren van de parkeersituatie in specifieke probleemgebieden en het weren van gebiedsvreemd en doorgaand (vracht-) verkeer door verblijfsgebieden. Daarnaast wordt ingezet op het bieden van veilige schoolomgevingen en -routes, goede voetgangersvoorzieningen en fietsenstallingen bij belangrijke voorzieningen.

#### Ontwikkelingslocatie De Kleine Aarde

Dit bestemmingsplan maakt ondergeschikte horeca en ondergeschikte congres- en verblijfsfunctie mogelijk. Dit levert een andere verkeerssituatie op. De Kleine Aarde wordt ontsloten via de bestaande toegang aan Het Klaverblad.

#### Parkeren

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte hanteert de gemeente parkeernormen. Het aantal parkeerplaatsen dat op basis daarvan nodig is voor het project, moet op eigen terrein worden gerealiseerd. Ook het bestaande terrein bij de ingang kan worden gebruikt voor parkeren. Gegeven de ruime opzet van bebouwing is er binnen het plangebied voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te realiseren. In de planregels is als voorwaardelijke verplichting opgenomen dat er wordt voorzien in voldoende parkeerruimte. Als toetsingkader hiervoor geldt het gemeentelijk parkeernormenbeleid.

#### Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

### **5.13 Duurzaam bouwen**

Duurzame ontwikkeling betekent voor de gemeente Boxtel zorgen voor hier en nu en voor daar en later. Duurzame ontwikkeling richt zich dus op het eigen gebied, de eigen mensen, maar ook op de relaties met de wereld om ons heen en in de toekomst. De gemeente Boxtel heeft een nota duurzame ontwikkeling Boxtel 2009-2015 opgesteld (gemeente Boxtel, vastgesteld op 7 oktober 2008) om aan te geven hoe ze om wil gaan met dit thema. De nota beschrijft enerzijds hoe de gemeente als bedrijf duurzaamheid zelf in de praktijk gaat brengen en anderzijds hoe de gemeente als overheidsinstelling via beleid duurzaamheid gaat toepassen.

In de nota wordt aangegeven dat bij ruimtelijke plannen onder andere ingegaan moet worden op bereikbaarheid, beeldkwaliteit, veiligheid, kwaliteit en cultuurhistorie. In de nota wordt aangegeven dat op het thema duurzaamheid het bestemmingsplan de mogelijkheid geeft om:

- bepaalde activiteiten te weren;
- te zorgen voor een goede balans in: natuurwaarden, waterbeheer, bodem- en luchtkwaliteit;
- kaders aan te geven voor mobiliteitsvraagstukken;
- planregels op te nemen om duurzame energie installaties te ontwikkelen.

In de nota wordt voorgesteld om het toetsingsinstrument GPR gebouw te gebruiken. Hierbij worden naast energie ook materialengebruik, water, gezondheid, woonkwaliteit



gebruikskwaliteit) en afval getoetst. De gemeente Boxtel hanteert voor utiliteitsbouw en woningbouw een GPR-score van 6,5 gemiddeld met als prioritair thema energie. Op het prioritaire thema zal minimaal een GPR-score van 7,5 behaald moeten worden. Een voor- en nacontrole op GPR is onderdeel van het volgen van het bouwproces.

Duurzame ontwikkeling is gericht op de balans tussen de aspecten Planet, Prosperity en People; de drie P's. De duurzaamheidsuitgangspunten voor dit gebied zijn hieronder volgens het drie P's principe uitgewerkt.

#### **Planet; ecosystemen en hulpbronnen**

<b>Thema</b>	<b>Beleidskader</b>
Materialen	- toepassing van duurzame materialen conform de GPR richtlijnen; - beperking van het gebruik milieubelastende materialen.
Energie	- vermindering van de vraag naar energie; - de Trias Energetica is het uitgangspunt voor ontwerp en bouw; - toepassing duurzame energie / energiebesparende maatregelen.
Ruimtegebruik	- multifunctioneel ruimtegebruik van zowel bebouwd als onbebouwd oppervlak; - optimale afstemming met de omgeving, de gebouwen en het terrein zijn maximaal afgestemd met de omliggende omgeving wat betreft uitstraling en inpassing.
Afval	- duurzame omgang met reststoffen, waarbij het uitgangspunt is in eerste instantie beperking van het vrijkomen van afval en als tweede stap scheiding van afval voor recycling.
Natuur en landschap	- handhaven landschappelijke/ecologische waarde op ten minste het huidige niveau (2013); - Vergroening van bebouwd en onbebouwd oppervlak door toepassing van o.a. vegetatiedaken, - muren en verharding.

#### **Prosperity; verantwoorde economische ontwikkeling**

<b>Thema</b>	<b>Beleidskader</b>
Economische ontwikkeling	- stabiele economische ontwikkeling gericht op menselijk welzijn
Werkgelegenheid	- verhoging participatie etnische/culturele minderheden, jongeren, vrouwen, langdurig werklozen, arbeidsongeschikten waarbij aansluiting gezocht moet worden met het onderwijs.

#### **People; sociale cohesie en betrokkenheid**

<b>Thema</b>	<b>Beleidskader</b>
Sociale cohesie	- Toegankelijkheid voor de omgeving moet op enige manier worden gewaarborgd.

Het onderhavige bestemmingsplan is in hoofdzaak conserverend van aard en behoeft, behoudens niet benutte bouw mogelijkheden, niet te worden getoetst aan aspecten van duurzaam bouwen.

#### **Nota Energiebalans plan "In Goede Aarde"**

In de nota Energiebalans plan "In Goede Aarde" - Het effect van stedenbouwkundige maatregelen

op de energiebalans (d.d. 13 oktober 1995) staat beschreven dat als het gaat om het beperken van energieverbruik, veruit de grootste winsten zijn te behalen op bouwkundig niveau.

Wat betreft ruimteverwarming gaat het daarbij om het beperken van de warmtevraag door goede isolatie, goede tochtwerende voorzieningen, hoog-rendement-beglazing, en om het toepassen van installaties waardoor op zo efficiënt mogelijke wijze in de resterende warmtebehoefte wordt voorzien (hoogrendementketels, uitgebalanceerde ventilatie, warmte-terugwinning en dergelijke).

Voorts zijn winsten te behalen met betrekking tot de tapwaterverwarming (bijvoorbeeld door toepassing van zonneboilers) en het elektriciteitsgebruik (bijvoorbeeld door middel van spaarlampen).

Inmiddels zijn van overheidswege eisen gesteld op het gebied van energiebesparing die de prikkels versterken om langs allerlei wegen tot bezuinigingen in het energiegebruik te komen. Daarbij is gekozen voor "EnergiePrestatieNormen" (EPN), waaraan voldaan moet worden bij de bouw van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen, ongeacht de toe te passen technieken.

#### **Onderzoek**

Voor inbreidingslocaties van meer dan 150 woningen dient op basis van het gemeentelijk beleid een energievisie te worden opgesteld. Een dergelijke visie is in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. Wel is in dit bestemmingsplan rekening gehouden met de toepassingsmogelijkheden voor actieve en passieve zonne-energie en duurzaam bouwen. De (onbenutte) bouwvlakken van locatie De Hoeve zijn namelijk zodanig gepositioneerd dat de woningen zoveel mogelijk op het zuiden zijn georiënteerd, waardoor een optimale situatie ontstaat voor de toepassing van zonnepanelen.

Bij de verdere uitwerking van de bouwplannen dient bezien te worden in hoeverre het mogelijk is toepassing te geven hiervoor beschreven duurzaamheidsaspecten.

#### **Conclusie**

Dit bestemmingsplan vormt een solide basis voor de toepassing van actieve en passieve zonne-energie en duurzaam bouwen.

### **5.14 Beeldkwaliteit**

Ten aanzien van de ontwikkellocatie 'De Hoeve' gelden de onderstaande beeldkwaliteitseisen. Uitgangspunt hierbij is een landelijke karakteristiek vertaald in een groene woonbuurt met het accent op natuur.

- De woningen hebben een landelijk karakter en worden gebouwd met natuurlijke materialen, zoals baksteen en hout; als dakbedekking komen in aanmerking natuurlijke materialen zoals dakpannen (voor woningen aan de Munsel), en riet- en vegetatiedaken (voor de overige woningen);
- Ter versterking van het beoogde karakter word uitgegaan van groene erfafscheidingen, zoals hagen en bomen;
- Perceelontsluiting vanaf de Munsel;
- Beplanting in het openbaar gebied accentueert de boven beschreven karakteristiek.

## 6 JURIDISCHE PLANOPZET

### 6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt. Hierbij is aangesloten op de bestaande gemeentelijke systematiek en de per 1 juli 2008 inwerking getreden Wro.

### 6.2 Opbouw van de regels

Het bestemmingsplan bestaat uit (bestemmings)planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

De *verbeelding* heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

Tevens is aansluiting gezocht bij het handboek van de gemeente Boxtel. Het gaat hierbij met name om de beleidsuitgangspunten welke geformuleerd zijn in de paragrafen 3.4.3 t/ 4.4.6 uit het handboek. Deze uitgangspunten hebben betrekking op:

- bouwmogelijkheden bijbehorende bouwwerken;  
Een maximaal bebouwingsoppervlakte op gebied gelegen 3 meter achter de voorgevellijn dat een percentage van de perceelsoppervlakte bedraagt, met een minimum toegestane en een maximum toegestane oppervlakte. De maximale bebouwingsoppervlakte mag 20% van de perceelsoppervlakte bedragen met een minimum van 50 m<sup>2</sup> en een maximum van 150 m<sup>2</sup>.

Niet mag worden gebouwd in de zijtuin, indien deze grenst aan openbaar toegankelijk gebied zoals doorgaande wegen (de zijtuinstrook). Zo wordt voorkomen, dat bijbehorende bouwwerken op de perceelsgrens worden gebouwd, wat leidt tot vernauwing en verstening van het woongebied. Dit wordt stedenbouwkundig niet acceptabel geacht. Bestaande bijbehorende bouwwerken in deze zijtuinstrook worden niet wegbestemd. Echter nieuwe bouwaanvragen zullen worden getoetst aan dit beleid;

Er geldt geen zijtuinstrook indien de woning gelegen is aan openbaar groen (een groenstrook van minimaal 3 meter breed), een pad/weg naar binnenterreinen (niet doorlopende routes) of parkeerstroken. Hier zijn geen grote bezwaren tegen een verdere verstening;

- bouwmogelijkheden overige bouwwerken;  
voor dakkapellen zijn de mogelijkheden in het Bor verruimd. Daarnaast is in de welstandsnota (juni 2004, paragraaf 6.2.5) een gedetailleerde regeling gegeven voor

dakkapellen aan de voorzijde. Deze regeling wordt afdoende beschouwd. In de bestemmingsplannen hoeft geen aanvullende regeling voor dakkapellen te worden opgenomen. Dit laatste geldt overigens niet voor welstandsvrije gebieden. In dergelijke gebieden zal moeten worden bezien of ten aanzien van de maatvoering van dakkapellen aan de voorzijde een regeling in bestemmingsplannen moet worden opgenomen.

Een balkon op een uitbouw aan de voorzijde van de woning is toelaatbaar. Een nadere toetsing van welstand is mogelijk. De diepte van een balkon mag maximaal 1,5 meter bedragen.

Zwembaden zijn in beginsel rechtstreeks toegelaten. Er wordt daarbij een onderscheid gemaakt in overdekte zwembaden en niet-overdekte zwembaden. Voor overdekte zwembaden gelden de bepalingen voor bijbehorende bouwwerken. Voor niet-overdekte zwembaden is een aparte regeling opgenomen.

- beleidskeuze erfafscheidingen bij woningen:  
achter de voorgevellijn (de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen) mag een afscheiding twee meter hoog zijn, daarvoor één meter. Bij een hoekwoning mag de afscheiding vanaf 3 meter uit de voorgevellijn pas twee meter hoog zijn (aan de zijde van het zijerf, dat grenst aan de openbare weg of het openbaar groen). Zo worden vaak lelijke hoekoplossingen voorkomen.
- uitbreidingsmogelijkheden van niet-woonfuncties:  
daar waar het op de betreffende percelen toelaatbaar is, wordt tot circa 20% aan uitbreidingsruimte mogelijk gemaakt.

Tevens zijn verleende (omgevings)vergunningen, vrijstellingen, ontheffingen en wijzigingsplannen geïnventariseerd en positief opgenomen in onderhavig plan. Hiermee zijn bestaande rechten gerespecteerd. Ook vigerende ontwikkelingsmogelijkheden uit de vigerende bestemmingsplannen zijn opnieuw tegen het licht gehouden en indien mogelijk verwerkt in het juridisch kader van onderhavig plan.

De *bestemmingsplanregels* regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de *toelichting* wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

### 6.3 **Bestemmingen**

#### **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

##### Begrippen

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

##### Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

#### **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

##### Agrarisch

De onbebouwde gronden met een agrarische bestemming betreffen enkel onbebouwde agrarische gronden.

##### Agrarisch - Agrarisch bedrijf

De binnen het plangebied aanwezige agrarische bedrijven zijn binnen deze bestemming opgenomen. Op de locaties Selissen 2 en 5 is een specifieke aanduiding opgenomen voor veehouderijen. Ten aanzien van de bouwmogelijkheden is aansluiting gezocht bij de bestaande (legale) bebouwing en vigerende bebouwingsmogelijkheden. Deze zijn vertaald in een bouwvlak waarvoor, bij agrarische bedrijven anders dan vollegrondstuinbouwbedrijven, een bebouwingspercentage is opgenomen met een uitbreidingsmogelijkheid van 20% (ten opzichte van de bestaande gebouwen) voor gebouwen die niet gebruikt worden voor de uitoefening van de gevestigde veehouderij, of indien sprake is van een veehouderij, het voorzieningen betreft - geen gebouwen zijnde- voor de opslag van ruwvoer.

##### Agrarisch - Glastuinbouw

Het bedrijf aan Selissen 4 en 4a is bestemd met deze bestemming. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een glastuinbouwbedrijf, met dien verstande dat per bestemmingsvlak ten hoogste één glastuinbouwbedrijf is toegestaan.

##### Agrarisch met waarden - Natuur en Landschap

Bij het toekennen van deze bestemming is zoveel mogelijk aangesloten bij het bestemmingsplan buitengebied 2006, dat op haar beurt is gebaseerd op het destijds geldende streekplan. Met behulp van de waardenkaarten, het huidige gebruik (ecologische hoofdstructuur, bestaande percelen natuur en bos) en recente ontwikkelingen (onder meer natuurontwikkeling en landinrichting) en het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de StructuurvisiePlus is de provinciale zoning op perceelsniveau begrensd.

Alle gronden met hoofdzakelijk agrarisch gebruik die volgens het provinciaal ruimtelijk beleid landschappelijke en/ of ecologische waarden bezitten, zijn bestemd als 'Agrarisch met Waarden

- Natuur en Landschap'. Binnen deze bestemming dient het agrarisch gebruik mede afgestemd te worden op de aanwezige natuur- of landschapswaarden. De aanwezige waarden maken het agrarisch hoofdgebruik niet onmogelijk, maar kunnen wel extra beperkingen aan het agrarisch gebruik opleggen. Bescherming van deze waarden zal middels een omgevingsvergunningstelsel en gebruiksverboden gewaarborgd worden.

#### Bedrijf

In het plangebied zijn een aantal bedrijven aanwezig. Deze hebben de bestemming 'Bedrijf' gekregen. Het LPG-verkooppunt is door middel van een specifieke aanduiding aangegeven en is voorzien van een veiligheidszone. Binnen de bedrijfsbestemming zijn enkel bedrijven toegestaan die vermeld zijn onder categorieën 1 tot en met 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten. Middels een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bestemmingsregels ten einde bedrijven van een hogere milieucategorie of bedrijven die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in bijlage Lijst van bedrijfsactiviteiten, toe te staan. Bijzonderheden zijn het agrarisch technisch hulpbedrijf aan Munsel 104 en het agrarisch verwant bedrijf aan Selissen 2a.

Gebouwen zijn enkel binnen het bouwvlak toegestaan.

#### Detailhandel

De in het plangebied aanwezige detailhandel, waaronder het tuincentrum, vallen binnen de bestemming 'Detailhandel'. Het tuincentrum is door middel van een specifieke aanduiding weergegeven. Ook de ter plaatse aanwezige kas is specifiek aangeduid. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. De gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd, aanverwante voorzieningen als bijvoorbeeld parkeren, mogen ook buiten het bouwvlak worden gerealiseerd. Op de verbeelding is een maximale goot- en/of bouwhoogte opgenomen.

#### Groen

De grotere groene gebieden (met een openbaar karakter) hebben de bestemming 'Groen' toegewezen gekregen. Hierbinnen zijn functies als speelvoorzieningen en parkeervoorzieningen ondergeschikt aan het groen toegestaan. Om bescherming te bieden tegen schadelijke activiteiten en ontwikkelingen is binnen de bestemming 'Groen' een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen.

#### Horeca

Het in het plangebied aanwezige horecabedrijf heeft de bestemming 'Horeca' gekregen. Gebouwen mogen binnen het bouwvlak worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding opslag is mede opslag van goederen toegestaan. Het omliggende parkeerterrein is binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' opgenomen.

#### Kantoor

De in het plangebied gelegen kantoren hebben de bestemming 'Kantoor' gekregen. De hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Op de verbeelding is een maximale goot- en/of bouwhoogte opgenomen. Op enkele locaties is middels een aanduiding 'maatschappelijk' vastgelegd dat ter plaatse ook maatschappelijke functies toegestaan zijn naast de kantoorfuncties.

### Maatschappelijk - 1

Het plangebied bevat een groot gebied met een maatschappelijk gebruik (De La Salle). Deze voorzieningen zijn opgenomen in een algemene maatschappelijke bestemming. Alleen voor de begraafplaats is een specifieke aanduiding opgenomen. In de bestemming Maatschappelijk-1 zijn tevens ondergeschikte detailhandel en horeca toegestaan.

Een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Op de verbeelding zijn de maximale hoogtematen en eventuele bebouwingspercentages opgenomen. Indien geen percentage is opgenomen, mag het bouwvlak volledig worden bebouwd.

### Maatschappelijk - 2

De Kleine aarde is bestemd voor specifieke maatschappelijke bestemmingen gericht op natuur, milieu of duurzaamheid. Ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan In Goede Aarde is er sprake van het planologisch mogelijk maken van enkele ondergeschikte functies. Dit betreft overigens veelal functies die de gemeente in ondergeschikte vorm algemeen toelaatbaar acht bij maatschappelijke voorzieningen.

### Natuur

Een deel van de oever van de Dommel is opgenomen in de bestemming 'Natuur'. De planregels van deze bestemming zijn gericht op behoud en herstel van natuurlijke en aardkundige waarden in combinatie met recreatief medegebruik. Voor de bestaande natuurgebieden is de regeling primair gericht op bescherming van de bestaande natuurwaarden.

Activiteiten die leiden tot een verlies aan natuur-, bos- en landschapswaarden zijn binnen de natuurbestemming niet toegestaan. Zo zijn nieuwvestiging en uitbreiding van bedrijven binnen deze bestemming uitgesloten. Wel is extensief recreatief medegebruik toegestaan in de vorm van wandelen, fietsen, picknicken en dergelijke. Bouwen is in de natuurgebieden uitgesloten behoudens kleinschalige voorzieningen voor recreatief medegebruik.

Gronden welke in de voorheen de gemengde bestemmingen Groen-Water-Natuur hadden hebben nu de bestemming 'Groen' en deels de bestemming 'Water' gekregen.

Bijzonder is ook De Groene Vallei die als een ecologische verbindingzone met een watergang, vijver en passende beplanting het gebied doorkruist.

### Sport

De huidige sportvelden zijn bestemd als 'Sport'. Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgericht worden ten dienste van de bestemming. Bijbehorende voorzieningen als een kantine en tribunes zijn rechtstreeks toegestaan. Binnen het aangegeven bouwvlak mogen de gebouwen worden opgericht waarbij een bebouwingspercentage van 6% geldt. De goot- en bouwhoogte is vastgelegd. De maximale bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde is afgestemd op de behoefte aan eventuele ballenvangers, vlaggen- en lichtmasten.

### Tuin

De tuinbestemming is toegekend aan de gronden voor de voorgevel van woningen en 1 meter erachter. In gevallen waarbij het perceel grenst aan openbaar gebied zijn de gronden die direct grenzen aan dit openbaar gebied eveneens bestemd als 'Tuin'. Hierbij wordt rechtstreeks aansluiting gezocht bij de uitgangspunten en begripsbepalingen uit het Besluit omgevingsrecht (Bor). De bouwmogelijkheden in de bestemming 'Tuin' zijn beperkt. Op of in deze gronden mogen namelijk geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van voor de voorgevellijn van en aansluitend aan woningen gelegen:

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

Een uitzondering op het bovenstaande is gemaakt voor de woningen gelegen aan de Huygensstraat. Deze woningen zijn ontworpen met bijgebouwen in de voortuin. Ter plaatse is een aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen, waarmee deze bijgebouwen positief zijn bestemd. Daar waar overkappingen toegestaan zijn voor de voorgevel is een specifieke bouwaanduiding opgenomen.

Ook de bouwhoogtes van terrein- en erfafscheidingen is aan bouwregels verbonden (maximaal 1 meter voor de voorgevellijn en maximaal 2 achter de voorgevellijn). Bij hoekwoningen geldt dat de erfafscheiding richting openbaar gebied pas vanaf 3 m achter de voorgevellijn 2 m mag bedragen.

### Verkeer - Snelverkeer

Parallel aan de Rijksweg A2 is een deel van de infrastructuur bestemd met deze bestemming.

### Verkeer - Verblijfsgebied

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

Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd, met een maximale oppervlakte van 15m<sup>2</sup>.

### Water

Binnen de gemeente Boxtel wordt enkel water met een waterbergende functie bestemd tot 'Water'. Ondergeschikte watergangen, zoals sloten e.d., maar ook delen van de oevers van de Dommel worden niet als water bestemd, maar vallen bijvoorbeeld onder de bestemming 'Groen' of 'Verkeer en Verblijf'.

Ter bescherming van de watergangen is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen waarin geregeld is voor welke werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist is.



### Wonen

Het plangebied omvat een woongebied met een diversiteit aan verschillende typen woningen. Deze woningen zijn opgenomen in een woonbestemming. Naast wonen zijn tevens beroepen aan huis rechtstreeks toegestaan.

Bedrijven aan huis en mantelzorg zijn middels een omgevingsvergunning toegestaan, mits voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden.

Op de verbeelding is aangegeven welk type woningen waar is toegestaan en tevens is middels bouwstroken aangegeven waar de hoofdgebouwen gerealiseerd mogen worden. In onderhavig plan wordt voor hoofdgebouwen uitgegaan van een standaard goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter. De bouwhoogtes van terrein- en erfafscheidingen zijn aan bouwregels verbonden (maximaal 1 meter voor de voorgevellijn en maximaal 2 achter de voorgevellijn). Ter plaatse van hoekwoningen is gekozen voor maatwerk.

Het bestemmingsplan omvat vooral reeds gerealiseerde woonbuurten. Een uitzondering daarop vormt de noordzijde van de Munselse Hoeve tussen de Brundtlandstraat en het Planckpad. Het bestemmingsplan In Goede Aarde biedt ruimte voor vrijstaande woningen. De beoogde woningen blijken in deze economische tijd niet verkoopbaar. De context van het gebied bestaat uit vrijstaande woningen aan de achterkant en een mix van vrijstaande woningen met langgevelboerderijen aan de overzijde. Daarom wordt in dit bestemmingsplan naast vrijstaande woningen ook halfvrijstaande en 3-onder-1-kap toegestaan. Het totaal aantal woningen blijft gelijk, de gevellijn ook.

Het uitgangspunt van de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken is dat deze alleen toegestaan zijn achter de hoofdgebouwen. Tevens mag de goothoogte niet meer bedragen dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer bedragen dan 5 meter. Op enkele plaatsen is echter sprake van situaties waarbij er reeds sprake is van bijbehorende bouwwerken welke voor de voorgevel van het hoofdgebouwen gesitueerd zijn. Het kan hier gaan om overkappingen en/of bijgebouwen. In die gevallen waar deze situatie legaal verkregen is, is deze situatie doormiddel van een op maat gemaakte aanduiding specifiek vastgelegd en geregeld in de bouwregels. Ook voor de maximale hoogtematen geldt dat daar waar deze hoger zijn dan de standaardregeling, dit specifiek is vastgelegd. Uiteraard geldt ook hier als voorwaarde dat een en ander legaal gebouwd dient te zijn.

### Leiding - Gas

De in het plangebied gelegen gasleiding heeft de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' gekregen. De gronden zijn ter plaatse primair bestemd voor de gasleiding. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

### Leiding - Riool

De in het plangebied gelegen riooltransportleiding heeft de dubbelbestemming 'Leiding - Riool' gekregen. De gronden zijn ter plaatse primair bestemd voor de rioolleiding. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

### Waarde - Archeologie 2 t/m 5 (Dubbelbestemming)

Ter bescherming van mogelijke archeologische waarden zijn over het plangebied een drietal dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' opgenomen. In deze dubbelbestemmingen

wordt middels omgevingsvergunningen geregeld wanneer een locatie vrij gegeven wordt ten aanzien van archeologie en wanneer een onderzoek naar de archeologische waarden noodzakelijk is. De dubbelbestemmingen omvatten elk een andere oppervlakte ondergrens waar een onderzoekverplichting aan verbonden is.

#### Waarde - Attentiegebied EHS (Dubbelbestemming)

De natuurparels inclusief de beschermingszone zijn in het bestemmingsplan bestemd als 'Waarde - Attentiegebied EHS'. Qua begrenzing en regeling is aan gesloten bij het beleid, zoals verwoord in Structuurvisie en Verordening van de provincie Noord-Brabant.

### **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

#### Anti-dubbelregel

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

#### Algemene bouwregels

Onder deze algemene regels zijn de bepalingen opgenomen voor ondergronds bouwen en ondergeschikte bouwdelen. Daarnaast zijn de bepalingen 'uitsluiting aanvullende werking bouwverordening' en 'bestaande afstanden en maten' opgenomen.

#### *Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening*

In deze bepaling wordt, bij de toepassing van bepalingen van het bestemmingsplan, de aanvullende werking van de bouwverordening uitgesloten. Verder wordt in deze bepaling een opsomming gegeven van onderwerpen, waarop de bouwverordening wel van toepassing is.

#### *Bestaande afstanden en andere maten*

Door het kiezen van een standaardregeling voor de bebouwde kommen van de drie kernen van de gemeente Boxtel zullen zich situaties voordoen, waarbij bestaande bebouwing in strijd is met de regels. Zo kan de specifieke bouwhoogte van een woning hoger zijn dan de toegestane hoogte van bebouwing (een algemene maat). Deze strijdigheid is niet gewenst. Het is immers niet de bedoeling, dat deze woning moet worden aangepast aan de nieuwe maatvoering. Daarom is de algemene bepaling opgenomen, dat bij afwijkingen de maatvoering mag worden aangehouden, zoals die bestond op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

#### Algemene gebruiksregels

Dit betreft de algemene regel, dat het verboden is om gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming te gebruiken.

#### Algemene aanduidingsregels

In deze bepaling zijn aanduidingen opgenomen die over meerdere bestemmingen gelegen kunnen zijn. Het betreft onder andere een regeling voor het slopen van gemeentelijke monumenten. Tevens zijn de milieuzones ten aanzien van het behoud en herstel van de ecologische verbindingzone en de watersystemen opgenomen in deze planregels.

#### Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid gegeven om een omgevingsvergunning tot afwijken te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsbepalingen die gelden voor meerdere dan wel alle bestemmingen in het plan, zoals bijvoorbeeld het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen, het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde hoogte. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, worden aangegeven.

#### Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het bevoegd gezag om het overschrijden van bebouwingsgrenzen en beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen mogelijk te maken. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, worden aangegeven.

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

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

#### 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. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan

#### Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan 'Boxtel Noord-Oost'.



## 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

### 7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

### 7.2 Toepassing Grondexploitiewet

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup>.

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is én er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Recent is de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd, waardoor voor onbenutte bouwruimte die al opgenomen was in een bestemmingsplan dat nog op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening was opgesteld en vastgesteld en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Door als gemeente alle gronden en opstallen in eigendom te hebben, zelf de grondexploitatie te voeren en de bouwgrond uiteindelijk bouwrijp tegen een marktconforme prijs te leveren wordt ook voldaan aan de eis van verplicht kostenverhaal. De kosten van grondexploitatie worden in dat geval verhaald via de gronduitgifteprijs.

### 7.3 Economische uitvoerbaarheid

Ten aanzien van de ontwikkellocatie 'De Hoeve' kan worden gesteld dat de economische uitvoerbaarheid van deze kaveluitgifte gewaarborgd is middels de gemeentelijke grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet benodigd omdat het kostenverhaal tevens verzekerd is middels de gemeentelijke grondexploitatie.

Onderhavig bestemmingsplan betreft verder een beheersplan waarin de bestaande situatie is vastgelegd. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Anders dan de bovengenoemde, vinden niet plaats, zodat het verhalen van eventuele kosten door de gemeente niet nodig is. Een exploitatieplan is dan ook niet benodigd; de economische uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd.

## **8 OVERLEG EN INSPRAAK**

### **8.1 Inleiding**

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven (afhankelijk van de gemeentelijke inspraakverordening). Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

### **8.2 Vooroverleg**

Waterschap De Dommel heeft per brief d.d. 4 februari 2014 te kennen gegeven te kunnen instemmen met het bestemmingsplan in het kader van het watertoetsproces.

De Provincie Noord-Brabant heeft per brief d.d. 10 maart 2014 enkele opmerkingen gemaakt in het licht van de Verordening Ruimte 2014.

Met name de definities en regelingen met betrekking tot agrarische bedrijven zouden afwijken van de Verordening Ruimte 2014. De opgenomen bouwvlakken voor agrarische bedrijven zouden in strijd zijn met de artikelen 7.3, 7.4 en 7.5 van de Verordening Ruimte 2014.

In hoofdstuk 6.3 is een nadere toelichting gegeven op de wijze waarop de bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf en de bebouwingspercentages zijn bepaald.

### **8.3 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Noord-Oost' heeft met ingang van 11 april 2014 tot en met donderdag 22 mei 2014 ter inzage gelegen. Kennisgeving hiervan heeft plaatsgevonden op woensdag 9 april 2014 in de Staatscourant, op de gemeentelijke website en in het plaatselijk weekblad Brabants Centrum.

Gedurende deze termijn van zes weken stond de mogelijkheid open voor het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad. Binnen de termijn zijn 33 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk.

In de bijlage van onderhavig plan is de Nota van zienswijzen en de Nota van wijzigingen bijgevoegd. Deze nota's bevatten een samenvatting van de zienswijzen in de volgorde van datum van ontvangst. Tevens omvatten de nota's de overwegingen en besluitvorming van de gemeenteraad over deze zienswijzen. Tot slot wordt in de Nota van wijzigingen aangegeven welke wijzigingen er in het vastgestelde bestemmingsplan doorgevoerd zijn ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

#### **8.4 Bestuurlijke lus augustus 2015**

De gemeenteraad van de gemeente Boxtel heeft op 8 juli 2014 het bestemmingsplan 'Noord-Oost' vastgesteld.

Tegen dit bestemmingsplan is een beroep ingesteld ten aanzien van het agrarisch bedrijf aan de Selissen 4 te Boxtel. Het beroep heeft betrekking op het foutief opnemen van het bouwvlak waardoor niet alle aanwezige bebouwing (kassen) in het bouwvlak zijn komen te liggen. Daarnaast is de aanduiding 'teeltondersteunende voorzieningen' ten behoeve van de aanwezige composteerplaat, niet op de juiste positie opgenomen.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) heeft op 13 mei 2015 een tussenuitspraak gedaan in de betreffende zaak (201408214/1/R3) waarbij de appelland in het gelijk is gesteld en de gemeente Boxtel is opgedragen om binnen een termijn van 16 weken na verzending van de betreffende tussenuitspraak het bestemmingsplan door middel van de bestuurlijke lus te corrigeren en de gewijzigde versie van het bestemmingsplan op de wettelijk voorgeschreven wijze kenbaar te maken en mede te delen. Met onderhavige versie van het bestemmingsplan is uitvoering gegeven aan de opdracht van de ABRvS. In de regels en op de verbeelding is de wijziging doorgevoerd.



**Bijlage**

