

Bestemmingsplan Nieuwstraat Liempde

23 mei 2025

meewerkend

boxtel



Bestemmingsplan Nieuwstraat, Liempde

Gemeente Boxtel

Vastgesteld

Rapportnummer: P02330_5

IMRO-identificatienummer: NL.IMRO.0757.BP07Nieuwstraat- VST1

Datum: 22 mei 2025

Projectteam BRO: MvDn, TAu, TSc

Concept: april 2020, mei 2020, juli 2020, november 2020, april 2021

Voorontwerp: --

Ontwerp: 4 december 2023

Vaststelling:

Bron foto kaft: Gemeente Boxtel

BRO
Hoofdvestiging
Willemsplein 2
5211 AK 's-Hertogen-
bosch
T +31 (0)73 208 91 55
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
2.PLANBESCHRIJVING	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Voorgestane ontwikkeling	7
3.BELEIDSKADER	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	13
4.OMGEVINGSASPECTEN	16
4.1 Verkeer en parkeren	16
4.2 Akoestiek (wegverkeerslawaaï)	17
4.3 Luchtkwaliteit	18
4.4 Bedrijven en milieuzonering	19
4.5 Geur agrarisch	20
4.6 Kabels en leidingen	21
4.7 Externe veiligheid	22
4.8 Ecologie	23
4.9 Bodem	25
4.10 Water	26
4.11 Archeologie	29
4.12 Cultuurhistorie	31
4.13 Duurzaamheid	32
4.14 M.e.r.-plicht	32
5.JURIDISCHE PLANOPZET	34
5.1 Algemene opzet	34
5.2 Toelichting op de verbeelding	34
5.3 Toelichting op de bestemmingen	34
5.4 Toelichting op de regels	35

6.UITVOERBAARHEID	37
6.1 Economische uitvoerbaarheid	37
6.1.1 Financieel economische haalbaarheid	37
6.1.2 Kostenverhaal	37
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
6.2.1 Omgevingsdialoog	38
6.2.2 Vooroverleg	38
6.2.3 Inspraak	38

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Bodemonderzoek
- Bijlage 2: Inventariserend en veldonderzoek
- Bijlage 3: Stikstofonderzoek
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 5: Omgevingsdialoog
- Bijlage 6: Nota van Zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

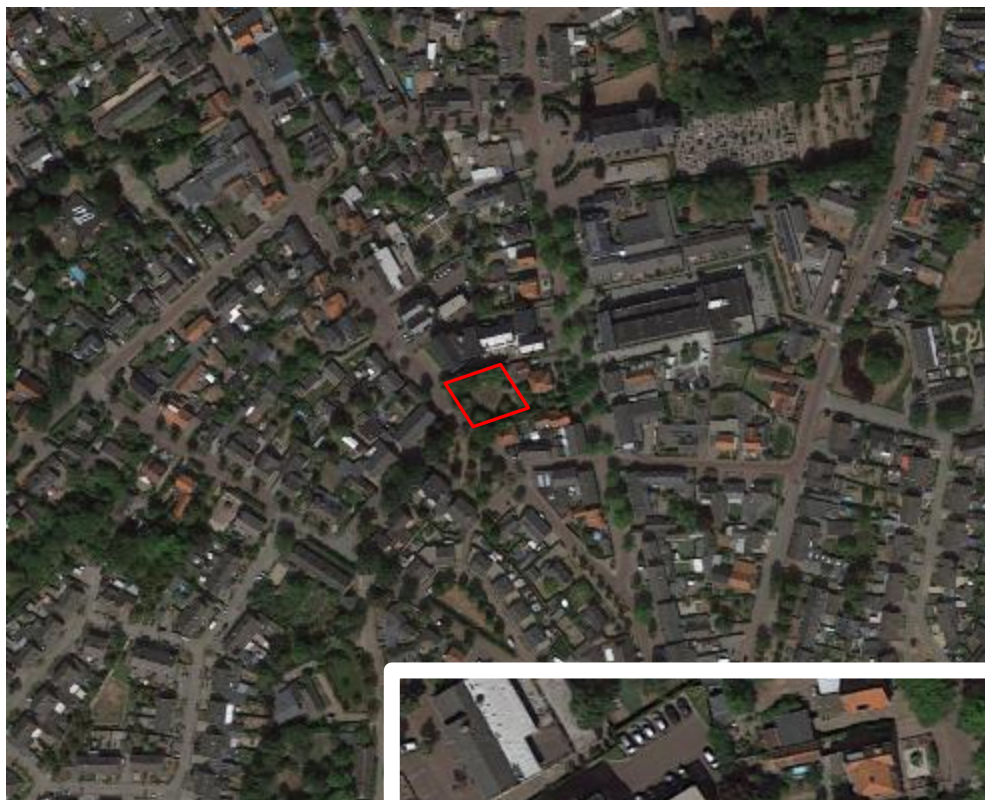
Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Dorpsstraat 9 te Liempde. Op het perceel staat een gemeentelijk monument, het betreft een vrijstaande woning met de voorgevel gericht richting de Dorpsstraat, achter de woning ligt een grote tuin van circa 35 meter diep. Het perceel grenst met de achtertuin aan de Nieuwsstraat. Initiatiefnemer is voornemens het perceel te splitsen en in de achtertuin een appartementencomplex met 8 appartementen te ontwikkelen die ontsloten wordt op de Nieuwstraat. De beoogde doelgroep voor de appartementen zijn ouderen.

Op het perceel is het bouwen van appartementen niet mogelijk omdat het gedeelte van het perceel in het vigerende bestemmingsplan 'Liempde' geen bouwvlak heeft. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan betreft het nieuwe juridisch-planologische kader voor het plangebied. Er wordt aangetoond dat het initiatief haalbaar is en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Nieuwstraat in de kern Liempde, gemeente Boxtel. Het betreft een tuin behorende bij de woning Dorpsstraat 9. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 1.765 m², het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is ca. 900 m². Het perceel staat kadastraal bekend als LDE02 - E – 2995.

De ligging en begrenzing van het plangebied is indicatief weergegeven op de volgende afbeeldingen. De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding.

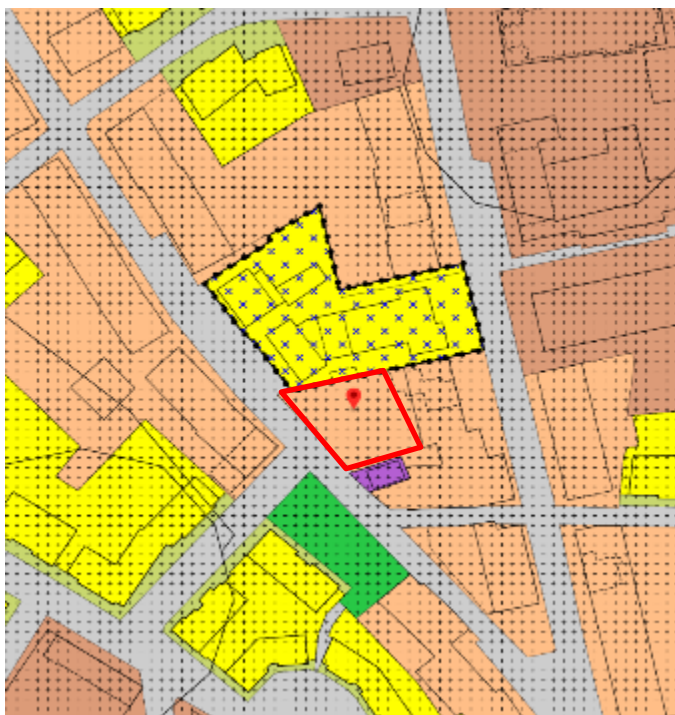


Figuur 1.1 Ligging en begrenzing plan-
gebied (Bron: Google Maps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan 'Liempde', vastgesteld door de gemeente Boxtel op 17 december 2013, heeft het plangebied de enkelbestemming "Gemengd". Het perceel heeft ter hoogte van de bestaande woning een bouwvlak, het gedeelte van het perceel waar initiatiefnemer voornemens is appartementen op te richten heeft geen bouwvlak. Daarnaast geldt de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 3". Binnen de bestemming "Gemengd" zijn verschillende functies mogelijk, waaronder ook wonen. Echter heeft het betreffende gedeelte van het perceel geen bouwvlak waardoor er in het plangebied geen woningen mogen worden opgericht.

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Een aanvrager omgevingsvergunning dient een archeologisch te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. Met uitzondering van ontwikkelingen met een bruto oppervlakte van ten hoogste 250 m² en/of een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,4 meter onder maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.



Figuur 1.2 Vigerend bestemmingsplan plangebied (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is momenteel in gebruik als achtertuin bij de woning aan de Dorpsstraat 9 te Liempde en grenst aan de Nieuwstraat. De Nieuwstraat en Dorpsstraat zijn historische wegen in Liempde. De planlocatie ligt centraal in de (oude) dorpskern van Liempde. De kern kent een open wegenstructuur op ruitvormig kruispatroon met karakteristieke driehoekige pleinen, veelal met klinkerbestratingen.

Aan de Nieuwstraat grenst de planlocatie aan een groen perkje en ten noorden van het plangebied zijn aan de Nieuwstraat de appartementen 'de Witte School' gerealiseerd. Aan de noordoostzijde en de zuidzijde grenst het plangebied voornamelijk aan vrijstaande woningen en tweekappers. Het plangebied is in de huidige situatie onverhard.



Figuur 2.1 Foto plangebied aangeduid met een rode lijn

2.2 Voorgestane ontwikkeling

Initiatiefnemer is voornemens om een appartementencomplex met acht appartementen te realiseren aan de Nieuwstraat in Liempde. Het betreffen 2 goedkope (sociaal), 3 middeldure en 3 dure appartementen. Voor de verkoopprijzen van de 2 goedkope woningen en 3 middeldure woningen wordt aangesloten bij de landelijke normen. Prijspeil 2025 zijn deze prijzen als volgt:

- sociale koop: € 280.000
- middeldure koop: € 405.000

De uiteindelijke prijs wordt vastgesteld op het moment van verkoop van de appartementen (cf. de dan geldende landelijke normen).

Het te ontwikkelen appartementencomplex sluit qua goot- en bouwhoogte en stijl aan bij de nieuwbouw van de appartementen 'de Witte School', wat is gelegen ten noorden van het plangebied (zie figuur 2.1). Rondom het perceel komen groene erfafscheidingen.

In Liempde is er behoefte aan woningbouw, met name voor ouderen is er onvoldoende woonruimte beschikbaar in de huidige woningvoorraad. Het is de bedoeling om de afscheiding met het appartementencomplex 'Witte School' te verwijderen, zodat er ook een verbinding via de Witte School met de Kloosterhof ontstaat. Op deze manier worden de bereikbaarheid van ouderenvoorzieningen en ontmoetingsmogelijkheden geoptimaliseerd en is sprake van een eenduidige bouwmassa en leefruimte aan de Nieuwstraat. Tevens wordt er een gezamenlijke fietsenberging met het appartementencomplex 'Witte School' gerealiseerd. Hiervoor zijn tussen initiatiefnemer en Woonstichting JOOST (eigenaar van appartementencomplex 'Witte School') aparte afspraken gemaakt.

Initiatiefnemer en Woonstichting JOOST ruilen 50 m² achter het woonhuis aan de Dorpstraat tegen 40 m², zie de intekening in figuur 2.2. De huidige fietsenberging wordt verplaatst, waarbij een berging terugkomt van circa 80 m² zoals is ingetekend. De kosten van de fietsenberging en de groene afscheiding zijn voor initiatiefnemer. De fietsenberging zal worden gerealiseerd voor het bouwproject start.



Figuur 2.2 Grondruil Woonstichting JOOST en initiatiefnemer ingetekend

[illegible]

Hoofdstuk 2

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

Nationale omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2024, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Welke op 11 september 2020 naar de Tweede Kamer gestuurd is. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Welke zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven. De drie afwegingsprincipes zijn:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies.
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
- Afwentelen wordt voorkomen.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht, welke 'nationale belangen' genoemd worden. De NOVI richt zich op 21 nationale belangen. Deze worden geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur.

Doorwerking plangebied

De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Het onderhavige plan omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen en waar de NOVI op van invloed is.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In de NOVI wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

Doorwerking plangebied

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Dit plan voorziet in het realiseren van 8 woningen (appartementen). Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Op basis van geldende jurisprudentie geldt dat in het geval van woningbouwlocaties sprake is van een stedelijke ontwikkeling vanaf 12 woningen. Het plan voorziet met 8 woningen dan ook niet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro (ABRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4). Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is niet van toepassing. Een toetsing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is derhalve niet noodzakelijk. Het initiatief heeft geen verdere verstedelijking tot gevolg, zodat geconcludeerd kan worden dat het initiatief past binnen het streven naar duurzaam ruimtegebruik.

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’ vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpogaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn?

Doorwerking plangebied

De provincie wil het gesprek over stedelijke ontwikkeling dat in de afgelopen decennia werd gedomineerd door de vraag: ‘wat moeten we nog toevoegen’, ombuigen naar het gesprek over: ‘welke opgave en kansen liggen er in het bestaand stedelijk gebied en de bestaande bouwvoorraad?’

Duurzame verstedelijking

De toenemende verschillen binnen Brabant maken het des te belangrijker om op het niveau van het daily urban system goed samen te werken en keuzes te maken. Het daily urban system is het gebied waarin een inwoner zich dagelijks verplaatst vanwege werk, voorzieningen en sociale contacten.

Uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. Herbestemmen is het nieuwe bouwen: Als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied. Hier liggen interessante kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en ook voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en voor woningbouw! De komende 10 jaar ligt er een forse woningbouwopgave (ca 120.000 woningen), daarna loopt de woningbouwopgave in omvang terug. Dat betekent dat we komende 10 jaar dé kans hebben om de kwaliteit van het stedelijk gebied op orde te brengen en de leegstand aan te pakken. We brengen met onze partners de transformatiepotenties in beeld en onderzoeken gezamenlijk hoe we deze opgaven kunnen aanpakken. We dragen bij aan de realisering van grote, complexe transformatieopgaven.

Met onderhavig planvoornemen wordt gebruik gemaakt van een locatie om in het bestaand stedelijk gebied plangebied nieuwe, toekomstbestendige woningen te realiseren. Er is derhalve sprake van zorgvuldig ruimtegebruik en het plan past binnen het gedachtegoed van herstructurering van het bestaand stedelijk gebied.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening vastgesteld, deze is in april 2022 geactualiseerd en in augustus 2023 voor de laatste keer geconsolideerd. De Interim Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is er gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een interim Omgevingsverordening. Het is een ‘interim’ Omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de ‘definitieve’ omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim Omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de

Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening. De Interim Omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening Ruimte 2014.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is in de Interim Omgevingsverordening aangeduid als 'stedelijk gebied' en 'landelijke kern'. Onderstaande artikelen uit de Interim Omgevingsverordening zijn van toepassing op de voorgestane ontwikkelingen binnen het plangebied.

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1 - Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken;
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2 - Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

De meest recente Regionale Woondeal Noordoost-Brabant dateert van maart 2023 en is ook ondertekend door gemeente Boxtel. Het Rijk en de provincie Noord-Brabant hebben in oktober 2022 afspraken gemaakt over het provinciale aandeel in de Nationale opgaven. Het provinciaal aandeel is 130.600 woningen. Voor Boxtel is aangegeven dat er een behoefte is aan 1.810 woningen tot 2030. Door de geringe harde plancapaciteit (38% van de behoefte) kan worden geconcludeerd dat in Boxtel een aanzienlijke behoefte aan nieuwe woningen bestaat. Het plan past binnen de regionale woningbouwopgaven.

Plannen die herstructurering, transformatie en inbreiding betreffen, dienen doorgang te vinden. Voorliggend plan voorziet zowel in een transformatie naar een woongebied als een inbreiding waarbij woningen binnen het bestaande stedelijk gebied worden gerealiseerd. Het appartementencomplex wordt op een inbreidingslocatie ontwikkeld. Er is derhalve sprake van zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik. In de planuitwerking wordt rekening gehouden met duurzaamheid en energietransitie. Daarnaast moet de ontwikkeling voorzien in een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving, deze onderwerpen worden behandeld in hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten. De voorgestane ontwikkeling is in overeenstemming met de regels uit de Interim Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Verfrissend Boxtel

In juli 2011 heeft de gemeenteraad van Boxtel de Structuurvisie Verfrissend Boxtel voor het gemeentelijk grondgebied vastgesteld. Hierin wordt een integrale visie gegeven op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. De visie bestaat ten eerste uit een Atlas, hierin wordt een inventarisatie van het huidige beleid gemaakt en een beschrijving van het huidige Boxtel gegeven. Vervolgens is een analyse gemaakt op vier integrale thema's: wonen en leven, beleven, ondernemen en verbinden. Daaropvolgend zijn een agenda, welke de belangrijkste vraagstukken bevat, en een bedrijfsplan gemaakt. De vier thema's vormen de rode draad van de visie. In het thema 'wonen en leven' wordt een voorwaardenkaart voor aangenaam leven geschetst, in het thema 'beleven' wordt een troevenkaart van Boxtel gegeven, in het thema 'ondernemen' wordt een kansenkaart voor vitaliteit geschetst en in het thema 'verbinden' wordt een vervlechtingskaart 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 kom en het buitengebied, wordt juist ook gezocht naar overeenkomsten. Hierbij wil de gemeente Boxtel de omgeving niet grondig in aanzien veranderen, maar de bestaande sterke punten van de gemeente beter benutten. Hiertoe worden in de structuurvisie onder andere een aantal concentratiegebieden aangegeven waar de voor de visie belangrijke projecten worden geplaatst.

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

Doorwerking plangebied

De structuurvisie richt zich met name op nieuwe woningbouwlocaties. Het programma voor Liempde dient een flexibele mix te zijn van transformatielocaties en kleinschalige uitbreidingen aan de randen van de kern, als afronding van die kern. Deze ontwikkeling voorziet in een inbreiding aan de Nieuwstraat in de vorm van een appartementencomplex en draagt bij aan de differentiatie en variatie van de woningvoorraad.

Boxtel 2020, duurzaam en dynamisch centrum in het Groene Woud

In deze strategische visie (29 juni 2009) is aangegeven in welke richting Boxtel zich in de periode 2010-2020 verder wil ontwikkelen. In de titel staat dat het document voor de periode 2010 - 2020 is vastgesteld. Toch is dit nog steeds de visie die de gemeente Boxtel momenteel gebruikt. De strategische visie is verwoord in zes ambities. De ambities zijn ondersteund in de vele gesprekken die hebben plaatsgevonden en moeten worden voortgezet.

De zes ambities zijn:

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

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

Boxtel, een prima woongemeente

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

Doorwerking plangebied

Deze ontwikkeling in het centrum van Liempde is een inbreiding van 8 appartementen. Met dit bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan de woonbehoefte in gemeente Boxtel. In Liempde is er behoefte aan woningbouw, met name voor ouderen is er onvoldoende woonruimte beschikbaar in de huidige woningvoorraad, deze ontwikkeling voorziet daarin en past binnen deze strategische visie.

Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg 2023-2027

Op 4 juli is de visie 'Samen Bouwen aan een Thuis in Boxtel; Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg Boxtel 2023-2028' vastgesteld. De juiste woning voor de juiste doelgroep op de juiste plek en op het juiste moment. Dat is een groot maatschappelijk vraagstuk en dat vraagt om meer regie vanuit de gemeente. Boxtel wil meer passende en betaalbare woningen toevoegen aan het woningbouwprogramma. Dat is nodig om tegemoet te komen aan de vraag vanuit eigen inwoners en dan met name (koop)starters, mensen met een bescheiden of middeninkomen, de snelgroeiende groep oudere inwoners en aandachtsgroepen met een urgente woonvraag.

Het programma vervangt de Woonvisie 2016-2025. De gemeente zet hiermee de koers uit voor de ontwikkeling van het wonen in Boxtel, Esch, Lennisheuvel en Liempde. Als gemeente schetsen we de toekomst van het wonen in onze kernen. De kernen van Boxtel hebben elk een eigen sociale structuur en woningmarktpositie. Nieuw woonbeleid voor de gemeente gaat dan ook niet alleen over de gemeente als geheel, maar ook over de opgave in de afzonderlijke kernen, en in de kern Boxtel over de wijken. Het gemeentebestuur wil meer regie voeren om maatschappelijke knelpunten op te lossen en kansen te benutten.

De woningbehoefte in Boxtel groeit de komende jaren verder. Dit vraagt om goed na te denken over de positionering van Boxtel. Uit de woningmarktanalyse blijkt dat vooral starters en ouderen moeilijk een passende woning vinden in de gemeente Boxtel. Er is aanvullend behoefte aan betaalbare koopwoningen, huurwoningen en woningen toegankelijk voor ouderen. Verder zijn er binnen de gemeente verschillen tussen de wijken en dorpen. Enkele wijken in Boxtel hebben veel sociale huur. Huisvesting van kwetsbare groepen concentreert zich hier. Ook zijn dit wijken met doorgaans minder veerkracht. Andere wijken, en vooral de kleine kernen, hebben juist weinig sociale huur. Deze wijken en kernen zijn daarmee verhoudingsgewijs minder toegankelijk voor lage inkomens en kwetsbare groepen. De leefbaarheid in de kernen Esch, Lennisheuvel en Liempde staat potentieel onder druk. Voorzieningen lijken gestaag te verdwijnen. Inwoners waarderen echter het wonen in deze kernen als bovengemiddeld leefbaar. Vraag is hoe woningbouw in deze kernen ervoor kan zorgen dat jongeren en jonge gezinnen hier kunnen worden vastgehouden, temeer daar woningen in deze kleine kernen relatief duur zijn.

1) Een passend en betaalbaar huis:

- Een passend en betaalbaar huis: Mensen die in Boxtel willen wonen, hebben in alle kernen kans om een bij hun inkomen en levenssituatie passende woning te vinden, door doorstro- ming of toevoeging van woningen. Daarbij is er binnen de gemeente solidariteit tussen wijken en dorpen ten aanzien van de sociaal-maatschappelijke opgaven als de huisvesting van mi- granten en mensen met een psychische kwetsbaarheid.
- Inspelen op de woningbehoefte: Voorzien in de woningbehoefte door extra groei om eigen in- woners kansen te bieden en als kans voor een kwalitatieve doorontwikkeling van Boxtel en zijn kernen.
- Vernieuwende creatieve woonvormen: Vergroten variatie in nieuwe woonvormen en ruimte bieden aan snelle creatieve woonoplossingen om in te spelen op de veranderende vraag.

2) Wonen met welzijn en zorg

- Wonen-welzijn-zorg voor langer zelfstandig werken: Inwoners met ondersteunings- of zorg- vraag kunnen in iedere kern wonen en passende ondersteuning en zorg ontvangen. Uitgangs- punt is inzet op de dimensies van positieve gezondheid door sociale netwerken, beweging, ontmoeting, basisvoorzieningen (nabij of thuisgebracht), toegankelijke omgeving en woningen.
- Een thuis voor iedereen: Een thuis voor iedereen door mensen mee te laten doen in de sa- menleving en passende huisvesting te bieden.

3) Duurzaam wonen in wijken en dorpen

- Leefbare wijken en dorpen: In de dorpen blijven door nieuwbouw mogelijkheden voor een ge- varieerde bevolkingsopbouw als maximale borging van de aanwezige voorzieningen en leef- baarheid.
- Duurzaam wonen: De woningvoorraad en de woonomgeving zijn duurzaam volgens de ambi- ties uit de gemeentelijke Transitievisie Warmte, het uitvoeringsprogramma warmtetransitie en het klimaatakkoord.

Toetsingskader woningbouw

Woningbouwinitiatieven worden getoetst aan de gemeentelijke beleidsambities en de gemeente stuurt op het wenselijke programma per kern. Vanuit het programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg richt de gemeente zich op programmatische toetsingscriteria. Dit toetsingskader geldt voor woning- bouwplannen waar op 1 augustus 2023 nog geen anterieure overeenkomst is gesloten en/of waar nog geen vastgesteld bestemmingsplan of omgevingsplan voor is. Het kader geldt ook voor plannen waar (na anterieure overeenkomst) aanpassing van de plannen aan de orde is, om daarmee kansen te be- nutten om de woningbouw meer in lijn te krijgen met de doelen uit dit programma.

Doorwerking plangebied

Het woningbestand in Liempde bestaat grotendeels uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen op ruime percelen, het aandeel woningen voor kleine huishoudens is klein. Met onderhavige planontwik- keling worden er 5 kleinere (2 goedkope (sociaal) en 3 middeldure) appartementen opgericht, en drie grotere appartementen. De nieuwe appartementen zijn bedoeld voor kleinere huishoudens en gericht op ouderen. De woningen worden levensloopbestendig en liggen nabij voorzieningen in Liempde (< 500 meter). In Liempde is er behoefte aan woningbouw, waaronder voor ouderen. Met het realiseren van 8 appartementen wordt vraaggericht gebouwd. Er worden gewenste en geschikte woningen ge- bouwd wat bijdraagt aan een leefbare en aangename (woon)omgeving. Voor onderhavige ontwikke- ling geldt dat er al een anterieure overeenkomst is gesloten daarom hoeft er niet getoetst te worden aan programmatische toetsingscriteria. In de anterieure overeenkomst zijn afspraken vastgelegd over o.a. typologie en prijs. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief in lijn is met de woonvisie.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Verkeer en parkeren

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen een gewijzigde verkeers- en parkeersituatie tot gevolg hebben. De toegenomen verkeersgeneratie mag echter niet leiden tot significant negatieve gevolgen voor de omliggende wegen. De omgeving mag geen onevenredige overlast ervaren door een toegenomen verkeers- en parkeerdruk.

Doorwerking plangebied

Verkeer

Bij nieuwe ontwikkelingen dient de verkeersgeneratie in beeld te worden gebracht. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de gemiddelde parkeernormen en kencijfers in de publicatie “Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie” uitgegeven door het CROW (381). Er is uitgegaan van koopappartementen in het middensegment in het centrum van een weinig stedelijk gebied.

De verkeersgeneratie per woning in het centrum van een weinig stedelijk gebied bedraagt minimaal 5,4 en maximaal 6,2. Aan de hand van het gemiddelde van deze verkeersgeneratie (5,8) bedraagt de verkeersgeneratie voor 8 appartementen 46,4 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit is geen flinke toename, de Nieuwstraat en de lokale infrastructuur kan een dergelijke toename aan verkeersbewegingen gemakkelijk verwerken.

Parkeren

In de gemeente Boxtel geldt de nota “Parkeernormen Gemeente Boxtel Binnen de bebouwde kom”, zoals vastgesteld d.d. 20 maart 2007. Hierin zijn parkeernormen opgenomen voor woningen en ook specifiek voor appartementen. In de zone ‘rest bebouwde kom’ geldt voor een appartement groter dan 60 m² (‘woning midden’) een norm van 1,8 pp/woning en voor een appartement kleiner dan 60 m² (‘woning goedkoop’) een norm van 1,5 pp/woning. Met onderhavige planontwikkeling worden er 5 appartementen < 60 m² gerealiseerd. Hiervoor bedraagt de parkeerbehoefte 7,5 (5*1,5). Daarnaast worden er nog 3 appartementen > 60 m² gerealiseerd. Hiervoor bedraagt de parkeerbehoefte 5,4 (3*1,8). In totaal leidt dit tot een parkeerbehoefte van 12,9 parkeerplaatsen. In het inrichtingsplan zijn 9 parkeerplaatsen ingetekend. Het zijn privé parkeerplaatsen uitsluitend voor bewoners en bezoekers van het appartementencomplex. Aanvullend stelt de gemeente 4 reeds in het openbaar gebied aanwezige parkeerplaatsen beschikbaar ten behoeve van realisatie van het plan. Uit een parkeerdrukmeting van gemeente Boxtel (d.d. november 2023) blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied 17 openbare parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Voor dit parkeeronderzoek wordt verwezen naar: <https://experience.arcgis.com/experience/4207d93c520e43949806c8e0c7bec854>

Hiermee voldoet het plan aan het in de gemeente Boxtel gehanteerde parkeerbeleid. Daarnaast is het autogebruik van senioren over het algemeen ook lager. Dit blijkt onder andere uit cijfers van het Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid². Om deze reden wordt de parkeeroplossing zoals opgenomen in het inrichtingsplan en de openbare ruimte als voldoende geacht.

² ‘Het wijdverbreide autobezit in Nederland’, Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid (KiM), Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, februari 2022

Het aantal te realiseren parkeerplaatsen is daarnaast vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Het realiseren van voldoende parkeergelegenheid is ook geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de regels.

De 9 parkeerplaatsen binnen het plangebied worden haaks op de Nieuwstraat gepositioneerd. De parkeerplaatsen zijn uitsluitend voor bewoners en bezoekers van het appartementencomplex en dus niet openbaar. De parkeerplaatsen worden identiek aangelegd aan de parkeerplaatsen voor de Witte School. De huidige parkeerstrook wordt hier in zoverre dus praktisch verlengd richting het zuiden. Het laatste stuk van de parkeerplaatsen, grenzend aan de weg, blijft in eigendom van de gemeente maar mag wel als parkeerplaats worden ingericht.

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.2 Akoestiek (wegverkeerslawaaï)

In het kader van dit bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaaï.

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

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

Alle omliggende wegen kennen een snelheidsregime van 30 km/h, wat betekent dat deze wegen niet hoeven te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting ten gevolge van deze wegen wel onderzocht. Om een afweging te kunnen maken is wel aansluiting gezocht bij de Wet geluidhinder en is dat toetsingskader dus ook gehanteerd voor deze wegen.

Doorwerking plangebied

Met onderhavige ontwikkeling worden er nieuwe woningen toegevoegd. Het plan is niet gelegen binnen de geluidzone van wegen. Wel is het plan gelegen in de nabijheid van verscheidene wegen met een snelheidsregime van 30 km/h. Er is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 4. Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies vermeld.

Nieuwstraat

In een aantal waarneempunten zijn gevelbelastingen vastgesteld hoger dan de 'voorkeursgrenswaarde'. De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 62 dB, zonder aftrek artikel 110g. Zou die aftrek wel worden gehanteerd, dan is de geluidbelasting 57 dB waarmee deze boven de voorkeursgrenswaarde zou liggen wanneer getoetst zou worden aan de Wet geluidhinder. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Omdat geen sprake is van een gezoneerde weg, hoeven ook geen hogere waarden ten aanzien van deze weg worden aangevraagd. Formeel hoeven ten gevolge van deze weg geen maatregelen te worden getroffen aan de gevel. Echter om een acceptabel

woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen wordt geadviseerd om een binnenniveau van 33 dB te garanderen.

De woningen worden vanuit het Bouwbesluit onvoldoende beschermd. Het Bouwbesluit gaat er vanuit dat wegen waar 30 km/uur gereden mag worden zo weinig verkeer hebben dat geluid geen probleem is en een standaard gevel voldoende bescherming biedt. De Nieuwstraat is met bijna 3.000 motorvoertuigen per dag echter een drukke 30 km/uur weg. Hierdoor bedraagt de geluidbelasting op de gevels van de aan de straatzijde gelegen appartementen 62 dB. Dit is ruim boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Een standaard gevel houdt minimaal 20 dB tegen. Het gewenste binnen niveau bedraagt 33 dB. Geluidbelastingen hoger dan $(33 + 20)$ 53 dB vragen dus om extra maatregelen. In dit geval is een geluidwering nodig van maximaal $(62 - 33)$ 29 dB. Om een goed binnenklimaat van de woningen te waarborgen is in de regels bij het bestemmingsplan opgenomen dat er dient te worden voldaan aan een binnenniveau van 33 dB.

Uitvoeringseis – Geluidluwe gevel

Het betreft een locatie met een hoge geluidbelasting. Er dient aangetoond te worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Vanwege de hoge geluidbelasting op de gevels dient het merendeel van de woningen te beschikken over een geluidluwe gevel. Het appartementencomplex is nog niet nader uitgewerkt. De achtergevel van het gebouw is geluidluw (lager dan 48 dB). Bij de indeling van het appartementencomplex wordt rekening gehouden dat een woning beschikt over ten minste één geluidluwe gevel. De eis dat een geluidluwe gevel aanwezig is bij een woning is opgenomen als voorwaardelijke verplichting in de regels bij het bestemmingsplan. Hiermee is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Dorpsstraat, Vlasspreistraat, Heesterbos, Oude Dijk

Er is sprake van wegen met een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de wegen wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden wanneer er getoetst zou worden aan de Wet geluidhinder.

4.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden dat luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriele regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

'Niet In Betekende Mate'

De nieuwe regels maken onderscheid in projecten die wel en 'Niet In Betekende Mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Als een project NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op

een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Doorwerking plangebied

Wanneer sprake is van minder dan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg wordt de toename in verslechtering van de luchtkwaliteit gezien als 'niet in betekende mate'. Geconcludeerd wordt dat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Wel moet aangetoond worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit kan bepaald worden met behulp van achtergrondwaarden die achterhaald kunnen worden met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK). In onderstaande tabel (tabel 4.1) zijn de achtergrondwaarden ter plaatse van de dichtstbijzijnde meetpunten weergegeven. Geconcludeerd wordt dat de achtergrondwaarden ruim onder de norm liggen en sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van de luchtkwaliteit. Dit aspect zorgt dan ook niet voor belemmeringen.

Meetpunt	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdings-dagen	PM _{2.5} µg/m ³	Monitorings-jaar
221673	12.5	17.2	6.1	10.2	2021
221674	12.6	17.2	6.1	10.2	2021
221675	12.6	17.2	6.1	10.2	2021
221676	12.6	17.2	6.1	10.2	2021
221713	12.6	17.1	6.1	10.2	2021
221714	12.7	17.1	6.1	10.2	2021
Norm	40	40	35	25	

Tabel 4.1: Achtergrondwaarden (Bron: Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit)

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'³. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

³ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoeegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

Doorwerking plangebied

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. De omgeving van het plangebied kan worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. Het plangebied bevindt zich in het centrumgebied van de dorpskern Liempde, waar van oudsher een menging van functies is. Rondom het plangebied komen verschillende functies voor.

Met dit bestemmingsplan worden woningen mogelijk gemaakt. Dit zijn milieugevoelige objecten. Het plangebied is omringd door de bestemmingen 'Gemengd' en 'Wonen'. Binnen de bestemming 'Gemengd' zijn gemengde functies toegestaan zoals detailhandel (niet zijnde een supermarkt), bedrijven in milieucategorie 1 en 2, maatschappelijke voorzieningen en wonen. Het zijn passende functies in een dorpskern / gemengd gebied. De functie wonen past in het karakter van het gemengd gebied. Naast het plangebied is een bedrijf in milieucategorie 1 en 2 mogelijk. In een gemengd gebied geldt voor milieucategorie 1 een richtafstand van 0 meter en voor milieucategorie 2 geldt een richtafstand van 10 meter. Feitelijk is hier uitsluitend een nutsvoorziening mogelijk. Het valt niet te verwachten dat dit een belemmering oplevert voor de functie wonen. Vice versa vormt de functie wonen geen belemmeringen voor omliggende functies en/of bedrijven gezien er in de huidige bestemming 'Gemengd' ook reeds woningen zijn toegestaan.

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

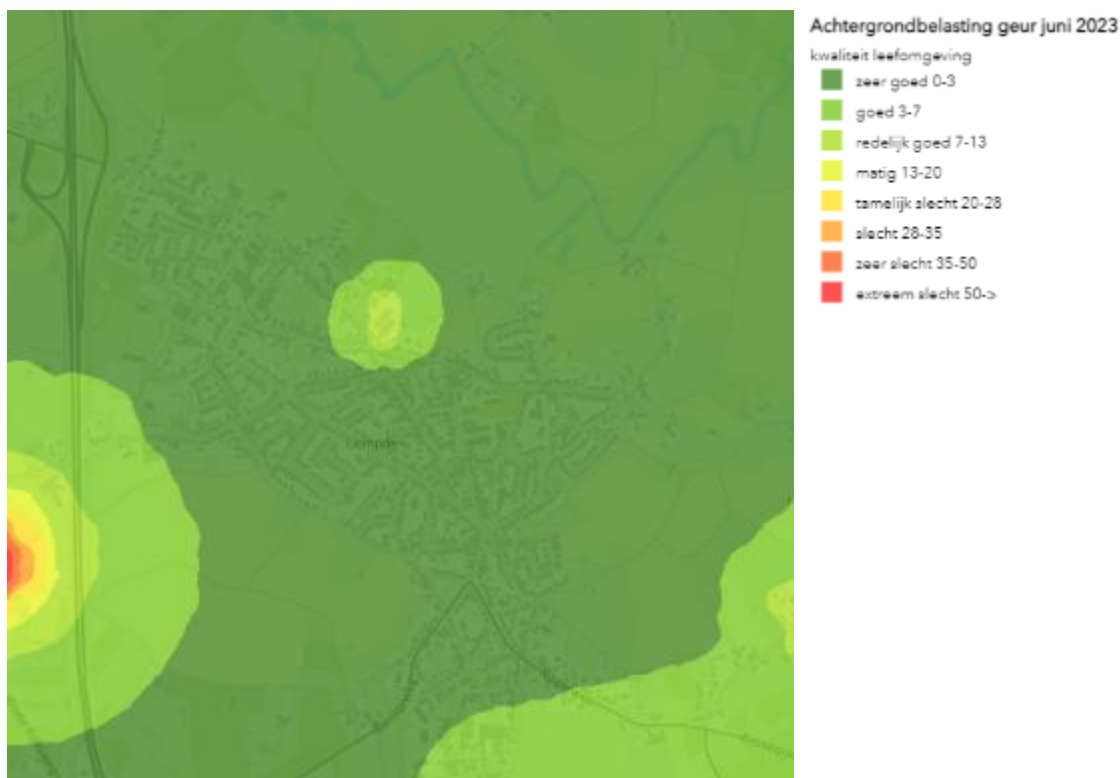
4.5 Geur agrarisch

De Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv is bedoeld om mensen te beschermen tegen geuroverlast vanuit veehouderijbedrijven. In principe bepaalt de Wgv de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven op het gebied van geurbelasting. In de Wgv wordt alleen de ontwikkeling of belemmering van veehouderijbedrijven gereguleerd. De Wgv vormt daarmee het toetsingskader van de veehouderijbedrijven, de wet vormt geen toetsingskader van de toelaatbaarheid van andere functies. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is aangegeven dat sprake dient te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het is daarom noodzakelijk om tweeledig naar dit aspect te kijken. Enerzijds mag de ontwikkeling niet leiden tot een belemmering van veehouderijbedrijven, en anderzijds dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Doorwerking plangebied

Rondom de kern Liempde zijn een aantal verschillende intensieve veehouderijen gelegen. Gezien de ligging en de omvang van de veehouderijen in de omgeving kan worden gesteld dat aan de afstandseisen en aan de norm voor de voorgrondbelasting zal worden voldaan. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de geurgevoelige objecten. Het woon- en leefklimaat wordt inzichtelijk gemaakt middels de achtergrondbelasting, ofwel cumulatieve geurbelasting van alle aanwezige veehouderijen, in een gebied. Bij een onderzoek naar de achtergrondbelasting worden alle veehouderijen binnen een straal van twee kilometer van het projectgebied betrokken.

Figuur 4.1 toont een uitsnede van de geurkaart van de ODZOB. Op deze kaart is de achtergrondbelasting, veroorzaakt door de aanwezigheid van intensieve veehouderijen, opgenomen in odour units per kubieke meter (OU/m^3). Als bronnenbestand is een export van de Kernregistratie Dierenverblijven Brabant opgenomen (juni 2023). Het plangebied is wit omcirkeld. De achtergrondbelasting bedraagt 0-3 OU/m^3 . Dat komt overeen met een zeer goed woon- en leefklimaat. De ontwikkeling zal niet leiden tot een belemmering van veehouderijbedrijven, er zijn immers bestaande woningen gelegen tussen de veehouderijen en het plangebied die een belemmerende werking kunnen hebben. Het aspect geur vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.



Figuur 4.1 Uitsnede kaart Achtergrondbelasting Geur juni 2023 (bron: Odzob)

4.6 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die zorgen voor een belemmering van het initiatief. Wanneer graafwerkzaamheden worden uitgevoerd zal een KLIC-melding worden aangevraagd om er voor te zorgen dat geen kabels worden beschadigd. Aanvragen hiervoor dienen rechtstreeks ingediend te worden bij de nutsbedrijven.

4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.
--

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Boxtel

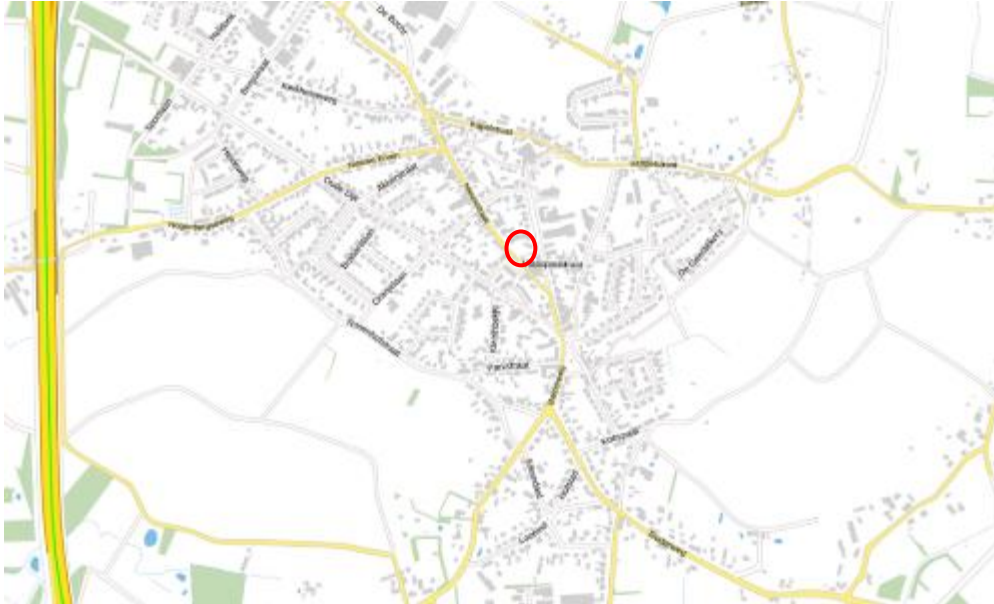
Het doel van de Beleidsvisie externe veiligheid (2010) is duidelijkheid verschaffen aan burgers en bedrijven over de wijze waarop de gemeente omgaat met het ruimtelijke scheiden van risicovolle activiteiten en kwetsbare objecten.

Er wordt in de visie invulling gegeven aan de omgang met risiconormen en richtlijnen voor drie verschillende gebiedstypen:

- risicoluw gebied;
- gemengd gebied en
- intensief gebied.

Doorwerking plangebied

De externe veiligheidsrisico's voor het plangebied zijn met behulp van de nationale risicokaart geïnventariseerd. Een uitsnede van de risicokaart staat in figuur 4.2, het plangebied is rood omcirkeld.



Figuur 4.2: Ligging plangebied in de risicokaart (Bron: risicokaart.nl)

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen, buisleidingen of transportroutes van gevaarlijke stoffen aanwezig. De A2 ligt op 1,1 kilometer ten westen van het plangebied, hiermee valt het plangebied niet in het invloedsgebied van deze weg. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmeringen voor de uitvoering van onderhavig initiatief.

4.8 Ecologie

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

Doorwerking plangebied

Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significant effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

Het plangebied ligt niet binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft de 'Kampina & Oisterwijkse Vennen' en ligt op circa 4,9 kilometer ten westen van het plangebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het projectgebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van 8 appartementen betreft, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de aanleg- en gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden niet op voorhand worden uitgesloten. Derhalve is vervolgonderzoek gedaan in de vorm van een AERIUS-berekening. De volledige berekeningen zijn opgenomen als bijlagen bij deze toelichting. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Het plangebied ligt eveneens niet binnen het NNB. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB ligt ongeveer 650 meter ten noordoosten van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNB wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft, voor wat betreft soortenbescherming, betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten. De beschermde soorten zijn ingedeeld in drie categorieën:

- Vogels (artikel 3.1 Wet natuurbescherming);
- Europees beschermde soorten (artikel 3.5 Wet natuurbescherming);
- Nationaal beschermde soorten (artikel 3.10 Wet natuurbescherming).

Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor, dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten.

Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied en omgeven door voornamelijk woningen en diverse gemengde en maatschappelijke functies. Het plangebied is momenteel braakliggend terrein en vrij van begroeiing, zie figuur 4.3. Het plangebied vormt dan ook geen geschikt leefgebied voor vleermuis- of vogelsoorten. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van een appartementencomplex op een locatie die reeds geschikt is voor wonen. Binnen het plangebied zijn geen zwaardere beschermde soorten vaatplanten en grondgebonden zoogdieren en amfibieën te verwachten. Daarnaast is het voorkomen van vissen, amfibieën (voortplantingswater), reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) binnen het plangebied uit te sluiten, vanwege de afwezigheid van geschikt habitat. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met in acht name van de zorgplicht. Er is geen reden om aan te nemen dat het aspect flora en fauna

(soortenbescherming) een belemmering zou kunnen vormen voor de haalbaarheid van onderhavig planvoornemen.



Figuur 4.3: Huidige situatie plangebied

Er zal in ieder geval gehandeld worden volgens de zogenaamde ‘algemene zorgplicht’ (art. 1.11 Wnb). In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Op basis van bovenstaande, met inachtneming van de zorgplicht voor (incidenteel) aanwezige individuen, wordt geconcludeerd dat dit aspect geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

4.9 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

Doorwerking plangebied

Er is door Lycens een verkennend bodemonderzoek (conform NEN 5740) en een analyse van asbest in de bodem (conform NEN 5707) uitgevoerd voor het plangebied. Het doel van het onderzoek is het bepalen van de bodemkwaliteit op de locatie en daarmee mogelijke verontreinigingen in grond en grondwater te signaleren welke consequenties kunnen hebben voor de geplande bestemmingsplanwijziging en de geplande herinrichting van de locatie. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Chemisch-analytisch zijn in de zintuiglijk met puin(sporen) verontreinigde bovengrond een licht verhoogde gehalten aan lood en barium aangetoond. De verhoogde gehalten zijn vermoedelijk te relateren aan de waargenomen bodemvreemde bijmenging. Het gemeten gehalte overschrijden de streefwaarde in geringe mate en vormt geen belemmering voor de geplande bestemmingsplanwijziging en de geplande herinrichting van de locatie. In de, op asbest onderzochte bovengrond, is geen asbest aangetoond. In de ondergrond zijn geen van de onderzochte chemische parameters verhoogd gemeten. Het uitvoeren van een nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Chemisch analytisch zijn in het grondwater licht verhoogde concentraties aan barium en nikkel aangetoond. De gemeten concentraties overschrijden de streefwaarde in geringe mate en vormt geen belemmering voor de geplande bestemmingsplanwijziging en de geplande herinrichting van de locatie. Aangezien met betrekking tot de licht verhoogde concentraties geen antropogene bron bekend is, zijn deze vermoedelijk van nature in een verhoogde concentratie in het grondwater aanwezig.

Uit de resultaten van het bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de bestemmingsplanwijziging en de geplande ontwikkelingen. Het onderzoek dateert van 6 januari 2020. In de tussentijd heeft het perceel braak gelegen en hebben zich geen bodemverontreinigende activiteiten voorgedaan waardoor de conclusies uit het onderzoek nog steeds relevant zijn.

4.10 Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het waterbeleid in Nederland wordt van Europees niveau in onder andere de Europese Kaderrichtlijn Water (22 december 2004) vertaald via rijks-, provinciaal, waterschaps- naar gemeentelijk beleid om samen de waterproblematiek in Nederland aan te pakken.

Het provinciaal Regionaal Water en Bodemprogramma (RWP) van de provincie Noord-Brabant op is 22 december 2021 in werking getreden. Doel van dit nieuwe RWP is: een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie. In aansluiting is een Omgevingsvisie vastgesteld waarbij in de Interim Omgevingsverordening (IOV) al veel wijzigingen doorgevoerd zijn. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet en daarmee ook de Omgevingsverordening, zijn een aantal urgente onderwerpen uit de Omgevingsverordening alvast verwerkt in de Interim Omgevingsverordening. De definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht.

Voor het grotere oppervlaktewater zijn er in Nederland diverse waterschappen actief die zich richten op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. De waterbeheerders werken daarom integraal samen met gemeenten, die het beheer over de ruimtelijke ordening en openbare ruimte hebben, om deze doelstellingen te halen.

Waterschap De Dommel

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap voor de periode van 2022 tot 2027 staan beschreven in het waterbeheerprogramma 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving' en zijn gericht op een veilig en bewoonbaar beheergebied, voldoende, schoon, natuurlijk en recreatief water. In het plan voor de komende jaren kiest het waterschap voor een aanzienlijke wijziging en aanscherping van doelstellingen om de watertransitie mogelijk te maken. Dit heeft ook gevolgen voor gemeentelijke ruimtelijke plannen. In 2050 wil De Dommel een leefomgeving die klaar is voor de toekomst en een watersysteem dat daarbij past. Dat laatste wil zeggen: een waterhuishouding die robuust, flexibel en in balans is met de natuur en de omgeving, én zorgt voor een goede waterkwaliteit.

Gemeente Boxtel

Het gemeentelijk beleid van Boxtel is overeenkomstig met het beleid van het waterschap. Het gemeentelijk water en rioleringsbeleid van Boxtel is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2020-2024. Samen met de gemeente Sint-Michielsgestel en Waterschap De Dommel heeft de gemeente Boxtel een Watervisie opgesteld. Het plan biedt een overzicht van de maatregelen die genomen moeten worden voor een goed waterbeheer. Daarbij gaat het om maatregelen op de korte en de lange termijn.

De Watervisie Boxtel is een afgeleide van het Waterplan en vormt als zodanig het kader voor de nadere uitwerking van onderliggende plannen, waaronder het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2020-2024 (vGRP). De thema's en streefbeelden uit het Waterplan zijn geëvalueerd en waar nodig in de visie geactualiseerd. Dit betekent onder meer dat er 'hydrologisch neutraal' moet worden gebouwd, conform de Hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater van de Brabantse waterschappen.

Op planniveau geldt voor de herontwikkeling met een bijkomend verhard oppervlak kleiner dan 500 m² een vrijstelling voor de realisatie van de compensatie vanuit het waterschap maar kan door de gemeente een specifieke invulling afhankelijk van de mogelijkheden ter plaatse geëist worden.

De gemeente kiest er bewust voor hemelwater lokaal te verwerken en te kiezen voor verwerking van hemelwater op particulier terrein. De gemeentelijke zorg voor het beheer van afvloeiend hemelwater heeft betrekking op het afvloeiend hemelwater van openbaar terrein en afvloeiend hemelwater wat niet op particulier terrein kan worden verwerkt. De eigenaar van het terrein waarop het hemelwater valt is primair verantwoordelijk voor de verwerking van het hemelwater. De gemeente hoeft het hemelwater afkomstig van particulier terrein niet te ontvangen. Alleen als de houder van het verzamelde hemelwater dit redelijkerwijs niet kan afvoeren. Op deze manier wordt goed gebruik gemaakt van de lokale deskundigheid en blijft het systeem in beheer bij de eigenaar. Voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verharding komt niet versneld mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Voor behandeling van het water hanteert de gemeente de waterkwantiteitrits, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

- Hergebruik;
- Vasthouden/infiltreren;
- Bergen;
- Afvoeren naar oppervlaktewater;
- Afvoeren naar de riolering.

Gezien de geohydrologische omstandigheden binnen de gemeente wordt het uitgangspunt gehanteerd dat perceeleigenaren in nieuw- en herbouw situaties (uit- en inbreidingen) hemelwater altijd redelijkerwijs zelf kunnen verwerken. Dit betekent het kunnen bergen/verwerken van de neerslaggebeurtenissen uit de Keur (bergingseis van 60mm). Als ondergrens wordt een toename van 250 m² gehanteerd, in plaats van 500 m² uit de Keur. In incidentele gevallen, zoals in bestaand stedelijk gebied en/of in lokaal minder geschikte geohydrologische omstandigheden (hoge grondwaterstand en/of slechte doorlatendheid) kan hemelwaterafvoer via een openbare voorziening een doelmatigere oplossing vormen. De afweging hiervoor wordt door de gemeente gemaakt.

Doorwerking plangebied

De waterparagraaf wordt door de gemeente voorgelegd aan het waterschap De Dommel. Het waterschap brengt een 'wateradvies' uit. Bij de uitvoering van het plan moet hier rekening mee worden houden.

Het plangebied is gelegen in de kern Liempde. In de huidige situatie heeft het plangebied de bestemming 'gemengd' en is in gebruik als tuin. Er is geen verharding aanwezig.

Bodem- en grondwater

Uit de bodemprofielen blijkt dat de bodem ter plaatse van het plangebied hoofdzakelijk tot de einddiepte van 2,70 m-mv bestaat uit zeer fijn zand, met een scheidende leemlaag op 1,30 tot 2,00 m-mv. Fijn zand is goed waterdoorlatend. Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied, waterwingebied en/of boringvrije zone.

Afvalwater

Bij nieuwbouw dient hemelwater en afvalwater gescheiden aangeleverd te worden. Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater toe nemen. Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal worden aangesloten op het bestaande en uitgebreide rioleringsstelsel in de omgeving. Voor aansluiting moet een vergunning worden aangevraagd bij de gemeente.

Gezien de kleinschaligheid van het planvoornemen zijn er geen nadere compenserende maatregelen noodzakelijk. Naar verwachting kan het bestaande gemeentelijke rioolstelsel de toekomstige hoeveelheid afvalwater gemakkelijk verwerken. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan.

Hemelwater

Het plangebied is ca. 900 m² groot. De berging wordt gerealiseerd op grond die momenteel al verhard is, daarom wordt dit niet meegenomen als extra verharding. Voor de gewenste situatie wordt uitgegaan van een toename van 565 m² verharding.

Deze toename is gebaseerd op de volgende berekening:

	m ²
Appartementencomplex	365
Verharding	200
Totaal	565

De algemene regels van de Keur van Waterschap De Dommel schrijven voor dat wanneer een toename van verhard oppervlak groter dan 500 m² bedraagt compenserende maatregelen getroffen dienen te worden om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. In het kader van het gemeentelijk beleid moet in beeld worden gebracht hoe het hemelwater wordt verwerkt. Doordat er in het voorgestelde plan nieuwe woningen worden aangelegd dient hemelwater ter plaatse verwerkt te worden.

Voor de berekening van de hemelwateropgave wordt als uitgenomen dat het verhard oppervlakte in de toekomstige situatie ca. 565 m² bedraagt. Voor een bui van 60 mm bedraagt de benodigde waterberging zonder aanvullende maatregelen ca. 33,9 m³ ($624 \times 0.06 = 33,9$). Opgemerkt wordt dat dit een inschatting is. Ter plaatse is geen minderingsfactor van toepassing.

Eventueel kan water hergebruikt worden of (een gedeelte van de bebouwing zoals de berging) voorzien worden van een groendak. Het oppervlak aan groendak wordt als onverhard oppervlak gezien. Landschappelijk en kostentechnisch is dit niet altijd mogelijk/wenselijk. Het tussenplaatsen van een hemelwaterput of regenwaterton op particulier initiatief wordt aangemoedigd.

De waterberging zal op eigen terrein worden opgelost. In het plangebied is voldoende ruimte om te voorzien in waterbergingsvoorzieningen, bijvoorbeeld in de vorm van een wadi of infiltratiekragen en halfverharding zoals grind of een water-passerende bestrating en parkeerplaatsen. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen wordt de waterbergingsvoorziening concreet uitgewerkt. Binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om water bovengronds te verwerken. Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de borging van voldoende waterberging op eigen terrein.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied en in de omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. De ontwikkeling van woningen op het plangebied heeft geen directe invloed op het bestaande oppervlaktewater.

4.11 Archeologie

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die naar verwachting in 2024 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2024 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden. Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

De gemeente Boxtel heeft een Nota vastgesteld waarin het archeologisch beleid is opgenomen. In deze nota (Nota gemeentelijk archeologiebeleid Boxtel) is een kaart met een classificatie opgenomen. De classificatie gaat in op de mogelijkheid tot het aantreffen van archeologische vondsten. Indien

ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

Doorwerking plangebied

De gemeente Boxtel heeft in het bestemmingsplan 'Liempde' de classificaties uit het archeologisch beleid doorvertaald in dubbelbestemmingen. Dat houdt in dat de bescherming van eventuele archeologische waarden voorrang heeft op de onderliggende bestemming. De planlocatie is gelegen in een gebied met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en een diepte van meer dan 0,40 meter dient een archeologisch onderzoek plaats te vinden. Met onderhavige ontwikkeling worden deze ondergrenzen overschreden. Derhalve is door Salisbury BV een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen, in deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld.

Op basis van het bureauonderzoek wordt geconcludeerd dat in het plangebied een hoge archeologische verwachting geldt voor de top van de pleistocene zandafzettingen, onder het esdek op circa 80-100 cm -mv. Hierin kunnen resten worden aangetroffen vanaf het Laat-Paleolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen. Uit de periode Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum kunnen vooral resten worden verwacht die samenhangen met een mobiele leefwijze, zoals kort bewoonde kampjes. Vanaf het Neolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen worden vooral resten verwacht die te maken hebben met een sedentaire leefwijze, bijvoorbeeld huizen, resten van agrarische activiteit en begravingsrituelen.

Voor de periode Volle Middeleeuwen – Nieuwe tijd kunnen de resten in het esdek aanwezig zijn. Dit esdek dekt de oudere resten af. De resten kunnen bestaan uit sporen van landinrichting, akkerbouw en losse vondsten. Sporen van bebouwing worden niet verwacht op basis van de historische kaarten. Eventuele versterking zal waarschijnlijk beperkt zijn tot de bovenste laag van het esdek. Vondsten en sporen kunnen worden verwacht vanaf maaiveld.

Tijdens het veldwerk is een bodemopbouw aangetroffen van esdek op dekzand. Slechts in één van de boringen is een restant van een B-horizont aangetroffen, in de overige boringen ligt het esdek direct op de C-horizont van het dekzand. De onderste 5 cm van het esdek laten tekenen van verploeging zien. De top van het dekzand is niet meer intact in het plangebied aanwezig. Deze is bij de aanleg van het esdek en door verploeging verstoord geraakt. Een vondstlaag uit de periodes Laat-Paleolithicum t/m Vroege Middeleeuwen wordt daarom niet meer in het plangebied verwacht. De relatief ondiepe sporen uit het Laat-Paleolithicum- Mesolithicum zullen vermoedelijk ook niet meer in het plangebied aanwezig zijn. Voor deze periodes wordt de archeologische verwachting bijgesteld naar laag. Dieper ingesneden sporen uit de periodes Neolithicum – Nieuwe tijd kunnen wel nog in het plangebied aanwezig zijn. In één van de boringen is een mogelijk spoor aangetroffen tot op 1 m beneden maaiveld, met een vermoedelijke datering tussen de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd. De hoge verwachting voor archeologische resten uit de periodes Neolithicum t/m Nieuwe tijd blijft daarom in stand.

Op basis van de resultaten van het onderzoek adviseert Salisbury Archeologie om in het plangebied een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven (IVO-P) uit te voeren. Onder het aangetroffen esdek is alleen nog sprake van een mogelijk archeologisch sporenniveau. Het booronderzoek heeft aangetoond dat een eventuele vondstlaag uit de periodes Laat-Paleolithicum - Volle Middeleeuwen is verdwenen door het aanleggen van het plaggendeck en daarmee verband houdende landbouwactiviteiten. Aangezien sporen niet met zekerheid opgespoord kunnen worden met een karterend booronderzoek

heeft een proefsleuvenonderzoek de voorkeur als vervolgstap binnen de AMZ-cyclus. Het doel van dit proefsleuvenonderzoek is het aanvullen en toetsen van de gespecificeerde archeologische verwachting. Het vervolgonderzoek zal moeten aantonen of er sprake is van een vindplaats en de aard, omvang en datering hiervan vaststellen.

Vanwege de geringe omvang van het plangebied wordt geadviseerd om, wanneer er sprake is van een behoudenswaardige vindplaats, in overleg met opdrachtgever en bevoegd gezag door te starten naar een definitieve opgraving om kosten te besparen en de doorlooptijd te verkorten.

Met betrekking tot de bevindingen en aanbevelingen uit dit onderzoek dient contact opgenomen te worden met het bevoegd gezag, in dit geval de gemeente Boxtel. Indien de gemeente het advies voor het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek onderschrijft, dient ten behoeve van het proefsleuvenonderzoek een Programma van Eisen (PvE) worden goedgekeurd door het bevoegd gezag. De besluitvorming over het Programma van Eisen vindt t.z.t. separaat plaats.

Het vervolgonderzoek zal moeten aantonen of er sprake is van een vindplaats en de aard, omvang en datering hiervan vaststellen. Ten behoeve van de bescherming van ingrepen in het archeologisch bodemarchief blijft de huidige archeologische dubbelbestemming 'Waarde-archeologie 3' uit het vigerende bestemmingsplan gehandhaafd. Met deze dubbelbestemming dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en een diepte van meer dan 0,4 m onder maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Derhalve vormt archeologie geen belemmering voor vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

4.12 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

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

Doorwerking plangebied

Voor het aspect 'cultuurhistorie' is gekeken naar de Cultuurhistorische Waardenkaart van Provincie Noord-Brabant. De planlocatie bevindt zich in de oude dorpskern van Liempde. Liempde is een kerkdorp dat uit een viertal herengoederen op de zuidelijke oeverwal van de Dommel te midden van oude akkerbodems is ontstaan. Liempde bestond oorspronkelijk uit verschillende buurtschappen (Berg,

Vrikkhoven, Kasteren en Hezelaar) en ontstond bij een kapel en watermolen aan de rivier. Komvorming heeft in negentiende eeuw plaatsgevonden bij de schuurkerk en het oude raadhuis. Liempde kent een open wegenstructuur op ruitvormig kruispatroon met karakteristieke driehoekige pleinen, veelal met klinkerbestratingen (grotendeels opnieuw gelegd).

De planlocatie bevindt zich aan de achterzijde van het gemeentelijk monument Dorpsstraat 9. Tegenover de planlocatie bevindt zich het Rijksmonument Heesterbos 2 Liempde. Deze monumenten blijven in stand en hebben geen consequenties voor het planvoornemen. Het plan heeft geen invloed op de dragende structuren van de regio en doet geen afbreuk aan monumenten of cultuurhistorische waarden in de omgeving.

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.13 Duurzaamheid

Wat betreft het thema energie is in Europees en Rijksbeleid vastgelegd dat er steeds energiezuiniger wordt gebouwd. De eisen aan de energieprestatie van gebouwen worden aangescherpt. De EPC maakt daarom plaats voor de wettelijke eisen Bijna Energie neutrale Gebouwen (BENG). Vanaf 1 januari 2021 dienen alle nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen te voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen. Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD). De Milieuprestatie Gebouwen (MPG) is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning verplicht. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast.

Doorwerking plangebied

Initiatiefnemer zal bij de uitwerking van zijn plannen rekening houden met materialen die minder milieubelastend zijn en de duurzaamheidseisen. Het appartementencomplex wordt zoveel mogelijk volgens de eisen BENG gebouwd. Bij de uitwerking van de definitieve bouwplannen wordt tevens gekeken naar eventuele extra mogelijkheden voor het aanleggen van o.a. groene daken en natuurinclusief bouwen.

4.14 M.e.r.-plicht

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

Doorwerking plangebied

Het realiseren een appartementencomplex met 8 appartementen valt niet onder categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r. (stedelijk ontwikkelingsproject). Het kan echter zijn dat de ontwikkeling wel kan worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject. Volgens de Raad van State (201609536/1/A1)

is het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

De concrete omstandigheden in dit geval is het oprichten van een appartementencomplex in een gemengde bestemming, waarbij het feitelijke gebruik van de gronden niet wijzigt. Voorts ligt de locatie niet in of nabij een beschermd natuurgebied en is er geen risico op verontreiniging. Ook leidt de ontwikkeling niet tot hinder voor omliggende functies. Er worden geen gevaarlijke stoffen gebruikt en/of – technologieën toegepast, waardoor er geen sprake is van risico op ongevallen. Ook blijkt uit dit bestemmingsplan dat er geen sprake is van nadelige gevolgen voor het milieu.

Voorgaande maakt dat de ontwikkeling in het plangebied niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingstraject in de zin van categorie 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Derhalve is het niet noodzakelijk een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemene opzet

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

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

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

De regels

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

De verbeelding

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

5.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding is de enkelbestemming 'Wonen' opgenomen met een bouwvlak. Daarnaast is ter plaatse van het rolstoelvriendelijke voetpad de enkelbestemming 'Verkeer' opgenomen.

5.3 Toelichting op de bestemmingen

Hieronder volgt een beknopte beschrijving van de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de opgenomen bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied', 'Wonen' en 'Waarde-Archeologie 3'.

Verkeer - Verblijfsgebied.

Binnen deze bestemming zijn onder andere wegen, paden, groenvoorzieningen, water en parkeer-voorzieningen toegestaan. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Wonen

Binnen deze bestemming is wonen toegestaan al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis. Tevens zijn de bij wonen behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven en parkeer-voorzieningen toegestaan.

Als hoofdgebouw is uitsluitend gestapelde woningen toegestaan. Hoofdgebouwen zijn alleen toegestaan in het op de verbeelding getekend bouwvlak. De maximale goothoogte is 7 meter en de maximale bouwhoogte is 12 meter. Bijbehorende bouwwerken zijn zowel binnen het bouwvlak als daarbuiten toegestaan. Dit geldt ook voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Waarde – Archeologie 3

Deze dubbelbestemming voorziet in het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

5.4 Toelichting op de regels

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

Hoofdstuk 1. Inleidende regels

Begrippen

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

Wijze van meten

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

Hoofdstuk 3. Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze regel is verplicht overgenomen uit het Bro (art. 3.2.4.) en is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Deze bepaling bevat een nadere eisen regeling.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan een omgevingsvergunning tot afwijken kan worden verleend. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om af te wijken van de regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

Algemene wijzigingsregels

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

Overige regels

In dit artikel zijn regels opgenomen voor parkeren en waterberging.

Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

De overgangsregeling is overgenomen uit het Bro (art. 3.2.1 en 3.2.2). Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is

aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstellen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

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

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Financieel economische haalbaarheid

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

6.1.2 Kostenverhaal

Wanneer met een omgevingsvergunning een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van een particuliere initiatiefnemer. In voorliggend geval is het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en de initiatiefnemer. Met die overeenkomst is verzekerd dat alle wettelijk te verhalen kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Op grond daarvan kan de gemeenteraad afzien van het vaststellen van een exploitatieplan, omdat het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in 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. Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Inspraak;
- Vaststellingsprocedure.

6.2.1 Omgevingsdialoog

In het kader van het planvoornemen is er een omgevingsdialoog gevoerd met omwonenden. De gespreksverslagen met de omwonenden zijn geanonimiseerd opgenomen als bijlagen bij deze plantoelichting.

6.2.2 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd.

6.2.3 Inspraak

De Wro zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze en aan wie de mogelijkheid wordt geboden hun mening kenbaar te maken.

6.2.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure is het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen. Gedurende deze periode kon een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Er zijn 5 zienswijzen ingediend. Deze zijn in de Nota van Zienswijzen in de bijlage bij deze toelichting samengevat en beantwoord.

6.2.5 Beroep/hoger beroep

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

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Bodemonderzoek

Bijlage 2: Inventariserend en veldonderzoek

Bijlage 3: Stikstofonderzoek

Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 5: Omgevingsdialoog

Bijlage 6: Nota van Zienswijzen

Nieuwstraat

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	9
Artikel 3 Verkeer - Verblijfsgebied	9
Artikel 4 Wonen	10
Artikel 5 Waarde - Archeologie 3	13
Hoofdstuk 3 Algemene regels	16
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	16
Artikel 7 Algemene bouwregels	17
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	18
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels	19
Artikel 10 Overige regels	20
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	21
Artikel 11 Overgangsrecht	21
Artikel 12 Slotregel	22

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het bestemmingsplan Nieuwstraat met identificatienummer NL.IMRO.0757.BP07Nieuwstraat-VST1 van de gemeente Boxtel.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de daarbij behorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 Aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Afhankelijke woonruimte

Een onderdeel van het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.6 Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.7 Bed & breakfast

Het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan een beperkt aantal personen die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.8 Bedrijf aan huis

Bedrijfsmatige activiteiten, die door hun beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt, en die een ruimtelijke uitwerking of uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.9 Beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlak

De totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een beroep of bedrijf aan huis c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.10 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.11 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.12 Bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.13 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.14 Bouwlaag

Een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.15 Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.16 Bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.17 Bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.18 Bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.19 Dak

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.20 Gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.21 Geluidluwe gevel

Een gevel die in beperkte mate door geluid wordt belast en waaraan ten minste één verblijfsruimte - met te openen delen - grenst. De gevelbelasting dient voor alle geluidsoorten aan de voorkeursgrenswaarden te voldoen.

1.22 Hoofdgebouw

Een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op een perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.23 Huishouden

Een huishouden bestaat uit één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Vaak is een huishouden gebaseerd op bloedverwantschap en huwelijksverbinding of een met een huwelijksverbinding gelijk te stellen samenlevingsverband.

1.24 Mantelzorg

Het bieden van hulp bij het dagelijks functioneren, die vrijwillig en onbetaald, buiten organisatorisch verband, wordt verleend aan personen uit het sociale netwerk die – door welke oorzaak dan ook – vrij ernstige fysieke, verstandelijke of psychische beperkingen hebben. Voor personen die 65 jaar en ouder zijn, wordt geen indicatie noodzakelijk geacht.

1.25 Overkapping

Een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een slechts van boven afgesloten ruimte van lichte constructie. Indien een overkapping aangebouwd is aan een gebouw mag een overkapping maximaal 2 niet eigen wanden hebben. Eigen wanden zijn dan niet toegestaan. Indien een overkapping niet is aangebouwd aan een gebouw mag een overkapping maximaal 1 eigen wand hebben.

1.26 Peil

- voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil).

1.27 Permanente bewoning

Het in gebruik nemen van een gebouw als hoofdverblijf, zijnde de vaste woon- en verblijfsplaats, waarbij de woning voor de bewoners het reële hoofdverblijf vormt en derhalve niet een adres is waar men tijdelijk recreatief verblijft.

1.28 Prostitutie

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding.

1.29 Seksinrichting

Een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.30 Voorgevel

Een naar de openbare weg en/of fiets- en voetpad toegekeerde gevel van een hoofdgebouw of indien geen openbare weg en/of fietspad aanwezig is, de gevel waar de voordeur of hoofdingang van de woning is gelegen of in laatste instantie de zijde waaraan de hoofdonthuizing van het perceel is gesitueerd.

1.31 Voorgevellijn

Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.32 Voorzieningen van algemeen nut

Voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, de afvalinzameling, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

1.33 Water

Al het oppervlaktewater zoals, sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen.

1.34 Waterhuishoudkundige voorzieningen

Voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit, waaronder duikers, stuwen, gemalen, inlaten en voorzieningen ten behoeve van berging en infiltratie van hemelwater.

1.35 Wonen

Wonen in een woning.

1.36 Woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van:

- a. één afzonderlijk huishouden of;
- b. één huishouden plus maximaal twee individuele personen of;
- c. vier individuele personen;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Afstand tot de bouwperceelsgrens

Tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.2 De bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 De goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.4 De inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.5 De oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer - Verblijfsgebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten en pleinen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. waterlopen, waterpartijen en waterberging.

met de daarbij behorende

- g. voorzieningen van algemeen nut

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 9 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 4 meter bedragen.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis, met dien verstande dat maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van het beroep aan huis, met een maximum van 80 m²;

met de daarbij behorende:

- b. tuinen en erven;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. erfontsluiting;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. binnen het bouwvlak, ter plaatse van de aanduiding:
 - 1. 'gestapeld', zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het maximum aantal woningen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;
- e. de binnenwaarde van een woning bedraagt maximaal 33 dB;
- f. een woning moet voorzien zijn van minimaal één geluidluwe gevel.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan;
- b. de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 meter;
- c. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- d. bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- e. buiten het bouwvlak bedraagt het maximum bebouwingspercentage 50%, met dien verstande dat het toelaatbaar bebouwd oppervlak bijbehorende bouwwerken maximaal 150 m² bedraagt.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevellijn maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 meter bedragen.
- c. in afwijking van het bepaalde onder a mag, in het geval van tuinen die grenzen aan het openbaar

- toegankelijk gebied, de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot 3 meter achter de voorgevellijn maximaal 1 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 meter bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Aangebouwd bijbehorend bouwwerk

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 4.2.2 sub b voor een hoger aangebouwd bijbehorend bouwwerk, met dien verstande dat:

- a. het een bijbehorend bouwwerk betreft dat is aangebouwd aan het hoofdgebouw;
- b. het bijbehorend bouwwerk ten minste 3 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.

4.3.2 Erfafscheiding

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 4.2.3 sub a voor een hogere erfafscheiding voor de voorgevellijn, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 2 m mag bedragen.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. permanente of tijdelijke bewoning, van een bijbehorende bouwwerk;
- b. bewoning als afhankelijke woonruimte, met uitzondering van kamerbewoning;
- c. bedrijf aan huis;
- d. bed & breakfast;
- e. seksinrichtingen.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Bedrijf aan huis

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 4.4.1 onder sub c voor de uitoefening van een bedrijf aan huis in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
- c. het afwijken niet mogelijk is voor het uitoefenen van bedrijvigheid, dat onder de werking van bijlage I van het Besluit omgevingsrecht valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
- d. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
- e. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- f. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- g. parkeren dient zoveel mogelijk op eigen terrein plaats te vinden;
- h. detailhandel mag alleen plaatsvinden als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van het bedrijf aan huis;
- i. detailhandel is uitsluitend op de begane grondvloer toegestaan;

- j. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken ten behoeve van aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn, zulks met een absoluut maximum van 80 m².

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Omgevingsvergunning

- a. de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die betrekking heeft op de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld;
- b. een onderzoek als bedoeld onder a is niet vereist indien naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
- c. het bevoegd gezag verleent de vergunning indien daar naar zijn oordeel uit het rapport als bedoeld onder a genoegzaam blijkt dat:
 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 2. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.

5.2.2 Voorschriften omgevingsvergunning voor het bouwen

- a. in de situatie als bedoeld in 5.2.1 onder c kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- b. indien het bepaalde onder 5.2.2 onder a sub 3 van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden.

5.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in 5.2.1 en 5.2.2 is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- a. een bouwwerk met een bruto oppervlakte van ten hoogste 250 m²;
- b. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,4 meter onder maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
- c. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte tot 3 meter;
- d. werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan;
- e. werken of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden, zoals het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen en diepwortelen van gronden;
- b. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals heipalen, damwanden, boor- en pompputten;
- c. waterhuishoudkundige ingrepen zoals het aanbrengen van onderbemaling;
- d. het aanleggen van dammen en stuwen en het aanbrengen van oeverbeschroeiing;
- e. het aanleggen, dempen of wijzigen (zoals het verbreden, verdiepen, wijzigen van oevers en profiel) van sloten, greppels, watergangen en overige partijen;
- f. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- g. het rooien van diepwortelende beplantingen voor zover daarbij stobben worden verwijderd;
- h. het omzetten van gras of akkerland in een teelt waarbij bodemvolume wordt afgevoerd waartoe gerekend worden boomteelt, graszodenteelt en siergewassenteelt;
- i. het aanleggen en/of verharden van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- j. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 0,5 meter bedragen;
- k. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt;
- l. het afplaggen van heide- of natuurgebieden;
- m. het aanleggen van een drainagestelsel en een beregeningsinstallatie.

5.3.2 Uitzonderingen

- a. het verbod als bedoeld in 5.2.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 - 1. maximaal 0,4 meter diep reiken ten opzichte van het maaiveld en daarbij een verstoringsoppervlakte hebben van ten hoogste 250 m²;
 - 2. ten dienste staan van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
 - 3. het normale beheer en onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen, beplantingen en binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
 - 4. het normale agrarisch waaronder worden verstaan grondbewerkingen ten dienste van agrarisch gebruik mits de bodem tot niet meer dan een diepte van 0,4 meter onder maaiveld wordt geroerd;
 - 5. plaatsvinden binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
 - 6. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
 - 7. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- b. het verbod als bedoeld in 5.2.1 is ook niet van toepassing indien de werkzaamheden vooraf bij het bevoegd gezag zijn gemeld, voorzien van een schriftelijke verklaring met bewijsmateriaal, waarbij wordt aangetoond dat de grond reeds dieper is geroerd dan de voorgestelde bewerkingsdiepte en voorzien van een verklaring dat in het geval van teelten zoals bedoeld onder 5.2.1 onder h het afgevoerde bodemvolume weer wordt aangevuld, waarop het bevoegd gezag op basis van deze melding voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden schriftelijk te kennen heeft gegeven dat voor de betreffende werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is vereist.

5.3.3 Toelaatbaarheid

- a. de aanvrager van een omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden als bedoeld in 5.2.1 die betrekking heeft op de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar oordeel van de gemeente in voldoende mate is vastgesteld;
- b. een onderzoek als bedoeld onder a is niet vereist indien naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
- c. het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar zijn oordeel uit het rapport als bedoeld onder a genoegzaam blijkt dat:
 - 1. er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - 2. de betreffende archeologische waarden door de ingreep niet of niet onevenredig worden geschaad;
 - 3. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.

5.3.4 Voorschriften omgevingsvergunning voor het uitvoeren werken, geen gebouwen zijnde, en werkzaamheden

- a. in de situatie als bedoeld onder 5.3.3 onder c kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- b. indien het bepaalde onder a sub 3 van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden, die bij wijze van dubbelbestemming, bestemd zijn voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden te wijzigen of geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken, dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn of zich op een andere plaats bevinden;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarde voorziet.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

7.2 Bestaande afstanden en andere maten

- a. Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden;
- c. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde onder sub a en b uitsluitend van toepassing indien de heroprichting gebruik maakt van dezelfde funcering.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijken algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m;

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Wijzigen algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft.
- c. De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Parkeren

- a. bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en / of afwijken dient voldaan te worden aan de nota Parkeernormen Gemeente Boxtel als vastgesteld door het bevoegd gezag op 20 maart 2007;
- b. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a. indien wordt voorzien in een parkeervoorziening, die gelet op de parkeerbelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig is als bedoeld onder a, daarbij rekening houdend met de mogelijkheid van dubbelgebruik;
- c. indien het gemeentelijke beleid ten aanzien van parkeernormen als bedoeld onder a. gedurende de planperiode van dit bestemmingsplan wordt gewijzigd, wordt bij de verlening van de omgevingsvergunning rekening gehouden met die wijziging;
- d. parkeergelegenheid die is gerealiseerd om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid dient in stand te worden gehouden.
- e. bij wijziging van het gebruik van de gronden moet voldaan worden aan het vigerende parkeerbeleid.

10.2 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Alvorens de gronden binnen het plangebied in gebruik genomen worden voor de doeleinden als bedoeld in Artikel 4 dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond dient te zijn dat de toename van de afvoer van afstromend regenwater vanwege het toevoegen van verharding voorafgaand gecompenseerd wordt in een waterberging met voldoende capaciteit conform een norm van 70 mm/m² verharding, waarbij de waterberging na realisatie in stand moet worden gehouden danwel is voorzien in een gelijkwaardig alternatief;
- b. de compensatie dient ten minste naar evenredigheid van de realisatie van verhardingen gerealiseerd te worden.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Sub a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Nieuwstraat'.

