

Het college van burgemeester en
Wethouders van de gemeente Boxtel
Postbus 10000
5280 DA BOXTEL

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Voorontwerp-bestemmingsplan 'Baroniestraat'.

Datum

2 juli 2020

Ons kenmerk

C2264249/4724606

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

[REDACTED]

[REDACTED]

Telefoon

[REDACTED]

Email

[REDACTED]

Bijlage(n)

-

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Baroniestraat'. In onze reactie gaan wij in op onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het voorontwerp-bestemmingsplan voorziet Baroniestraat voorziet in de herontwikkeling van een pastorie en pastorietuin tot een woningbouwlocatie voor de realisatie van 8 woonzorgappartementen, 7 grondgebonden woningen, en de bouw van een woonzorgvilla met 24 woonzorgappartementen.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie. De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vertaald in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) die op 5 november 2019 in werking is getreden. Onze reactie is gebaseerd op deze documenten. Zowel de omgevingsvisie als de IOV zijn te raadplegen via www.omgevingswetinbrabant.nl

Inhoudelijke standpunt

Een gedeelte van de planlocatie is gelegen binnen een Ecologische verbindingszone (EVZ) en de aanduiding behoud en herstel watersystemen.

In voorliggend voorontwerp-bestemmingsplan is de EVZ op de verbeelding van het bestemmingsplan met de functie-aanduiding EVZ opgenomen. In artikel 1.30 In het bestemmingsplan is als begripsbepaling opgenomen: "Natuurnetwerk-Brabant is een langgerekt gebied waarbinnen verbindende landschapselementen zijn of worden gerealiseerd".

Wij zijn van mening dat binnen de regels van het bestemmingsplan de beschermende regels conform artikel 3.25 van de IOV: "Natuur netwerk Brabant – ecologische verbindingszone" opgenomen moeten worden. Daarnaast merken wij op dat de aanduiding behoud en herstel watersystemen zowel op de verbeelding als in de regels van het bestemmingsplan ontbreekt. Wij zijn van mening dat deze aanduiding moet worden opgenomen op de verbeelding en de beschermende regels conform artikel 3.27 van de IOV: "Behoud en herstel watersystemen" in de regels van het bestemmingsplan.

In de toelichting van onderhavig bestemmingsplan wordt gesteld dat het inrichtingsplan van de EVZ met de provincie is afgestemd.

In het beleidsadvies van onze afdeling ecologie is opgemerkt dat hierover niets bekend is.

Wij zijn van mening dat in onderhavig bestemmingsplan de inrichting van de EVZ onvoldoende wordt onderbouwd.

In een stedelijke omgeving is het van belang om te kijken of de EVZ zo robuust mogelijk kan worden gerealiseerd, in de IOV is voor een stedelijke omgeving dan ook een breedte van 50 meter opgenomen.

Wij stellen voor om samen met het waterschap en onze afdeling ecologie in overleg te treden over de uitwerking van de EVZ voordat het plan verder in ontwikkeling gaat.

Datum

2 juli 2020

Ons kenmerk

C2264249/4724606

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het bestemmingsplan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim-Omgevingsverordening aan te passen en in overleg te gaan over de inrichting van de EVZ. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

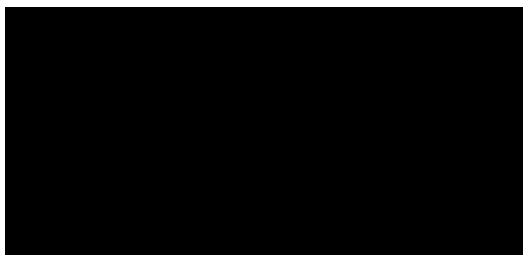
Datum

2 juli 2020

Ons kenmerk

C2264249/4724606

Provincie Noord-Brabant,



projectleider uitvoering Wet RO

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Gemeente Boxtel
Postbus 10000
5280 DA BOXTEL

Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

Tel. (0411) 618 618
Fax (0411) 618 688
info@dommel.nl
www.dommel.nl

Boxtel : 24 augustus 2020
ons kenmerk : Z43885/U130507
uw kenmerk : 29 juni 2020
onderwerp : Reactie Concept
bestemmingsplan
Baroniestraat te Boxtel

behandeld door : 
doorkiesnummer : 
e-mailadres : 
bijlagen : 2
verzonden : 24 augustus 2020

Geachte heer, mevrouw,

Op 29 juni 2020 ontving ik van u per e-mail het concept bestemmingsplan Baroniestraat 24 te Boxtel. Het plan voorziet in de aanpassing van de bestaande bouw, de voormalige pastorie tot 8 woonzorgappartementen en nieuwbouw van 7 grondgebonden rijenwoningen en een woon-zorg villa met 24 woonzorgappartementen. Hierbij geef ik u mijn reactie op het plan.

Het waterschap en Vrijborg hebben in het verleden contact gehad met betrekking tot de inrichtingseisen van de evz langs Smalwater. Daarnaast is ook de waterbergingsopgave besproken vanwege de toename van verhard oppervlak in het plangebied. Hiervoor verwijs ik u ook naar drie eerder gestuurde e-mails vanuit het waterschap naar Vrijborg die voor de volledigheid in bijlage 1 van deze brief zijn toegevoegd.

Ecologische verbindingszone (evz)

Ik constateer dat in de door u toegestuurde concept bestemmingsplan bijlage 1 een inrichtingsschets is toegevoegd van d.d. 9-01-2019. Dit is een andere versie dan door Vrijborg besproken met het waterschap. In bijlage 2 van deze brief treft u de versie van de inrichtingsschets d.d. 11-07-2019 die is voorgelegd aan het waterschap, waar een ander vlonderpad is ingetekend. Er is niet overal duidelijk of de breedte van de evz ook daadwerkelijk minimaal 10 meter vanuit de insteek van de watergang is. Aangezien 10 meter een minimale invulling is (en geen significante bijdrage zoals in de toelichting wordt genoemd) vragen wij extra aandacht voor een functionele invulling van deze zone. In de evz is geen verharding toegestaan. De schets wekt de indruk dat er een terras wordt aangelegd.

De onderbouwing van invulling van de ecologische verbindingszone is mager. In de toelichting mist bij het beleidskader dat voor een ecologische verbindingszone een gemiddelde breedte van 25 meter (2,5ha/km) en in stedelijk gebied zelfs 50 meter nodig is.

Er wordt onvoldoende onderbouwd waarom hier met minder wordt volstaan. Een visie hoe dit plekje onderdeel is van de evz Smalwater in zijn geheel ontbreekt.

Een belangrijk aandachtspunt is de borging van de ecologische verbindingszone, zowel in de bestemmingsplanregels, als de invulling van de evz en de duurzame instandhouding na realisatie.

VGRP

In de toelichting staat nog het oude rioleringsplan vermeld. In het VGRP 2020-2024 is aangegeven dat een toename van verhard oppervlak van meer dan 250 m², hydrologisch neutraal ontwikkeld (HNO) dient te worden. Het verzoek om de toelichting aan te passen met de eisen uit het vigerend VGRP.

Waterbergingsopgave

De toename van het verhard oppervlak is in een opsomming in de toelichting aangegeven. Graag de volgende zaken beter duiden:

- Het is onduidelijk hoe groot het plangebied en de kavels zijn.
- Voor 7 rijwoningen met een totaal verhard dakoppervlak van 325m², zo'n 46m² per woning, lijkt krap ingeschat.
- Het is niet goed te herleiden of het terras aan de westkant en de verharding in tuinen bij de rijwoningen zijn opgenomen in de toename verhard oppervlak.

N.a.v. deze duiding kan het zijn dat de waterbergingsopgave dient te worden aangepast.

Waterbergende voorzieningen/wadi's

De onderlinge werking en bergingscapaciteit per waterbergingsvoorziening is nog niet voldoende uitgewerkt. Niet alleen is er een dwarsprofiel met bijbehorende hoogtes van alle voorzieningen nodig, ook het oppervlak in aantal m² dient te worden aangegeven. Er dient ook inzichtelijk te worden gemaakt hoe het hemelwaterriool functioneert met de bergingsvoorzieningen. Zo kan onderbouwd worden wat het ruimtebeslag is binnen het gehele plan en of kan worden voldaan aan de HNO-opgave.

In de toelichting is beschreven dat 2400m² wordt ingericht als evz, plasdraszone en flauw talud. Dit lijkt niet in overeenstemming met het oppervlak van de bestemming "Groen" zoals aangegeven in de verbeelding. Er wordt daarnaast gesteld dat uitgaande van het afgraven van het maaiveld met 0,5m dit een bergingscapaciteit oplevert van 1200m³. Deze beredenering lijkt niet te kloppen met de inrichtingsschets en dwarsprofielen van de wadi's in bijlage 6. Voor het bepalen van de bergingscapaciteit hoeveel hemelwater er kan worden vastgehouden in het plangebied dient de inhoud van de waterbergende voorzieningen (wadi's) te worden berekend. Een flauw talud draagt hier niet automatisch aan bij.

Een verdere uitwerking is noodzakelijk om te kunnen onderbouwen dat aan de hemelwaterbergingsopgave wordt voldaan. Ik verwijs u nogmaals naar de e-mails uit bijlage 1 waarin staat beschreven welke informatie in ieder geval noodzakelijk is voor een goede onderbouwing.

Vergunningplichtige activiteiten

Er is een watervergunning nodig voor het beplanten in de ecologische verbindingzone van 10 meter. Daarnaast is het aanleggen van een vlonderpad in de 10 meter zone en de bijbehorende compensatiemaatregelen voor de natte ecologische verbindingzone in het westelijk gedeelte van het plangebied vergunningplichtig. Laatstgenoemde betreft natuurlijke waterbergingsvoorzieningen in de bestemming "Groen". Dit staat in paragraaf 4.3.4 "Waterbeheer" van de toelichting nog niet beschreven. Dit vergunningtraject dient vooraf aan de bouwwerkzaamheden positief te zijn doorlopen.

Aanpassing planregels

Ik verzoek u om de volgende aanpassingen in de planregels door te voeren:

- In artikel 4 (wonen): Ik vraag u in de regels de volgende tekst op te nemen. *"Het gebruik conform de bestemming Wonen (of anderszins, bv de bestemming Verkeer) is alleen toegestaan indien voldoende waterberging wordt gerealiseerd en in stand gehouden."*
- Ik verzoek u om aan artikel 4 (Wonen) de bestemmingsomschrijving "water en waterhuishoudkundige voorzieningen" toe te voegen.
- Ik vraag u om in artikel 3 (Groen) artikel 3.1.e "paden" te vervangen in *"vlonders of vergelijkbare constructie met minimale invloed op ontwikkeling van vegetatie en fauna"*. En een voorwaardelijke verplichting op te nemen dat bij de realisatie van een vlonderpad in de evz, natuurcompensatie plaatsvindt in het westelijk deel van het plangebied.
- De bestemming "Groen" is tevens bedoeld voor de ecologische verbindingzone (EVZ-zone) en behoud en herstel watersysteem. Het verzoek om deze twee begrippen toe te voegen aan de bestemming 'Groen' in artikel 3.1.
- In de toelichting is beschreven dat in de Groen zone geen gebouwen, bouwwerken, afvalcontainers of verharding zal worden gerealiseerd. Het verzoek om daarom artikel 3.2.2 te verwijderen.
- In de regels graag de EVZ-zone beschermen en daarvoor beperkingen opleggen ter voorkoming van verstoring van doelsoorten. Dit komt voort uit de Interim Omgevingsverordening artikel 3.15 lid 1b.

Gezien de aard van de opmerkingen, adviseren wij vanuit het waterschap om samen met de gemeente en [REDACTED] een overleg in te plannen om één en ander met elkaar af te stemmen. Kunt u hier het initiatief voor nemen? Een kopie van deze brief is verstuurd naar [REDACTED].

Ik zie uw reactie graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Planvormer

Bijlage 1: Eerdere afstemming tussen waterschap en Vrijborg

Verzonden: dinsdag 10 september 2019 15:30

Onderwerp: Op hoofdlijnen instemming nadere detaillering in concept bestemmingsplan noodzakelijk FW: Nieuwe dwarsdoorsnede EVZ-zone ons kenmerk Z43885

Beste [REDACTED]

Bedankt voor het toesturen van de tekeningen:

1 'Dwarsprofielen EVZ' met bestandsnaam S01-1423-02a.dwg van d.d. 03-09-2019.

2. Beplantingsplan 'V3'.

Op hoofdlijn kunnen we instemmen en nadere detaillering zal in het concept bestemmingsplan noodzakelijk zijn.

De volgende punten dienen in het concept bestemmingsplan te worden uitgewerkt en te worden geborgen in de verbeelding en de regels:

1. De onderstaande punten zoals benoemd in de email van 17 juli 2019 (hieronder opgenomen en ons kenmerk U125272) dienen in het bestemmingsplan nog verder te worden verduidelijkt.
2. De bescherming en compensatie van de 10 meter EVZ-zone vanaf de insteek dient te worden geborgen op de verbeelding en in de regels.
Als voorwaardelijke verplichting van de regels zie ik graag terug komen dat al het hemelwater binnen het plangebied wordt geborgen en een inrichtingsplan onderdeel uitmaakt. In de EVZ-zone en compensatie zone wil het waterschap worden gehoord indien ingrepen voordoen.
3. Voor de doelsoorten is het belangrijk dat de EVZ-zone en dus plasdras zones nat zijn. De Kleine IJsvogelvlinder heeft ook graag kamperfolie (*Lonicera periclymenum*) langs de a-watgang Smalwater. Dit kan mooi in de bomen groeien wat tevens heerlijk ruikt in de avond van de bloeiperiode wat cliënten van de zorgvilla ten goede komt.
4. Ik adviseer u voor het opstellen van de waterparagraaf van de bestemmingsplantoelichting gebruik te maken van onze handreiking watertoets. Meer informatie over deze handreiking vindt u via onze website <http://www.dommel.nl/watertoets>
Diverse informatie is tevens te vinden op kaartmateriaal ook wel de watertoetsviewer <http://dommel.webgispublisher.nl/Viewer.aspx?map=Watertoets#>
5. Het beheer en onderhoud en ontmoedigingsbeleid van de EVZ-zone dient dan inzichtelijk te worden gemaakt.
6. Op tekening lijkt dat het looppad langs plasdraszone wordt aangelegd op een vlonder zodat er meer beleving bij water is en de doelsoorten zoals waterspitsmuis en kleine IJsvogelvlinder er minder hinder van hebben. Graag meer duidelijkheid en maten aanleveren in het concept bestemmingsplan c.q. inrichtingsplan en hoe de EVZ-zone wordt beschermd voor zijn doelsoorten.

De volgende uitgangspunten zijn met elkaar vastgesteld:

1. Al het hemelwater van daken, parkeerplaatsen en erf afkomstig van het plangebied wordt binnen het plangebied geborgen in plasdras zone en middels een noodoverloop komt het uit op Smalwater. Alleen huishoudelijk afvalwater wordt geloosd op het gemeentelijk rioolstelsel
2. De diverse tekeningen worden nog aangevuld/extra verduidelijkt met afstanden, waterbergingsmaten (lxbxd= m3), huidig en toekomstig maaiveldhoogte, dwarsdoorsnede per afzonderlijk plasdraszone/wadi en GHG.
3. Een goed functionerende EVZ-zone

Succes met het opstellen van concept bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] (Planadviseur)

Verzonden: woensdag 17 juli 2019 13:27

Aan: [REDACTED]

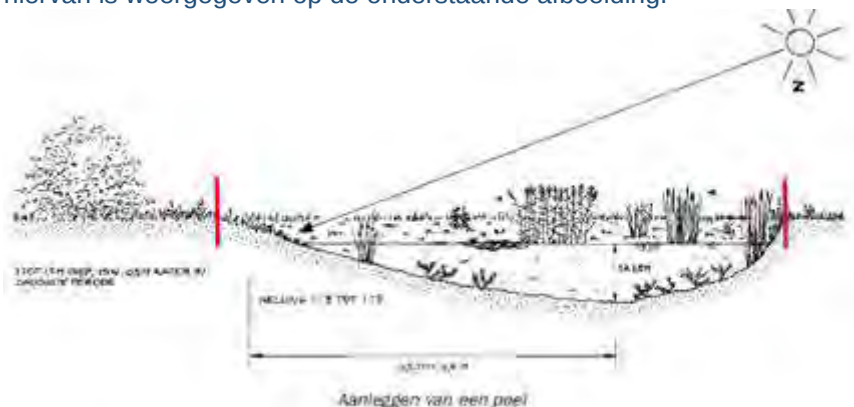
CC: [REDACTED]

Onderwerp: RE: Pastorietuin Boxtel | Beplantingsplan

Beste [REDACTED]

Alvorens het waterschap kan instemmen met het ontwerp, heeft het waterschap nog een aantal opmerkingen op het plan:

- Zoals in de overleggen besproken is, dient de EVZ-zone op een dusdanige wijze ingericht te worden dat mensen en honden niet gestimuleerd worden om de zone te lopen. Op basis van het huidige inrichtingsplan, wordt hierover geen duidelijkheid gegeven. Op welke wijze wordt hieraan invulling gegeven?
- Ik vraag je op het ontwerp tekening de afstand aan te geven tussen de punt van de bebouwing en de insteek van de watergang en welke zone behoort tot de EVZ. De afstand van gebouw en bijgebouwen tot aan insteek a-watergang dient minimaal 10 meter te zijn en hierop zal in het vergunningstraject worden getoetst.
- Ten behoeve van een geschikt biotoop van de doelsoorten (Kamsalamander en Waterspitsmuis) dient de EVZ nat en drassig te zijn. De voorzieningen dienen aangelegd te worden met een flauw talud zodat amfibieën zich kunnen verplaatsen. Een voorbeeld hiervan is weergegeven op de onderstaande afbeelding.



In het belang van een goed functioneren van de EVZ, vragen wij derhalve nader te concretiseren op welke wijze de voorzieningen worden ingericht. Ik denk aan:

- Berekening van de waterbergingsinhoud per voorziening (lengte x diepte x hoogte en boven GHG van 6,30 m +NAP).
- Op welke wijze de voorzieningen overlopen op Smalwater.
- Op welke wijze de hoogte van toekomstige bebouwing aansluit bij de inrichting van de EVZ-zone en Smalwater. Er moet voorkomen worden dat er een steile overgang plaatsvindt. Kan dit middels een dwarsprofiel worden verduidelijkt?

Wij plannen graag een overleg met jou in om onze opmerkingen door te nemen. Ook gaat onze voorkeur er naar uit dat de opvolger van [REDACTED] en [REDACTED] van de gemeente Boxtel bij dit overleg aansluiten.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] (Planvormer stedelijk gebied)

Verzonden: maandag 17 juni 2019 12:04

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: Concept Reactie vanuit het waterschap op beplantingsplan FW: Stand van zaken nog vertellen reactie ecologie RE: Pastorietuin Boxtel | Beplantingsplan ons kenmerk Z43885

CC: [REDACTED]

Geachte [REDACTED]

Vorige week telefonisch overleg met u gehad.

Intern hebben wij afstemming gehad.

Als vervanger van [REDACTED] hierbij onze reactie.

Het aangepaste inrichtingsschets ziet er op hoofdlijnen goed uit.

Een paar dingen vallen op:

1. Op het beplantingslijst zien wij de Zwarte Els (*Alnus Glutinosa*) staan maar deze komt niet terug op de tekening van d.d. 21/05/19 en juist deze boom kan goed tegen lange overstromingen.
2. Zo ook de waardplant de wilde kamperfoelie voor de doelsoort de Kleine IJsvlindervogel zien we graag terug komen in de EVZ-zone. Het verzoek om deze 2 planten alsnog in te passen in de EVZ-zone.
3. Het is mij nog niet helemaal helder of de EVZ-zone van 10 meter wordt getekend en berekend vanaf de insteek van Smalwater. Dit houdt in de schuine kant van talud met maaiveld. Op tekening wordt er een stippelijken getekend vanuit het midden van Smalwater en dan is de strook breder dan 10 meter.
4. Het waterschap wil graag de peilmaten, de NAP-hoogte en de rioleringstekening zien hoe er met water wordt omgegaan?
U zou vorige week hiervoor nieuwe tekeningen hebben gehad van de parkeerplaatsen en de huizen maar ook van de EVZ-inrichting.
Het is namelijk wenselijk dat de plasdras zone van de EVZ-zone pas laat in het jaar droogvallen en eigenlijk altijd nat aanvoelen. Zo ook het ontmoedigen van deze EVZ-zone met struweel kan ik momenteel nog niet voldoende uit het beplantingsplan halen.
Telefonisch heeft u aangegeven dat er een gescheiden rioolstelsel wordt aangelegd. Alleen het vuilwaterriool (DWA) zal naar de rioolwaterzuivering gaan. Het schone hemelwater afkomstig van de verharding in het plangebied zal infiltreren in de diepere natuurlijk waterberging buiten de EVZ-zone en daarmee een onderdeel en in verbinding komen te staan met de EVZ-zone.

Wij vinden het fijn om zo goed bij het plan betrokken te zijn en met elkaar een goede invulling te geven aan de EVZ-zone en water.

Dan ook de gezamenlijke thema's wat betreft klimaatbestendig, biodiversiteit, droogte, hitte etc duurzaam in te vullen.

Ik kijk uit naar u nieuwe informatie.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] (Planadviseur)

Bijlage 2: Inrichtingsschets versie 11-07-2019

Inrichtingsschets Baroniestraat Boxtel





Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en
Wetenschap

> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Boxtel
Postbus 10000
5280DA Boxtel
Nederland

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

Contactpersoon

[Redacted contact information]

Onze referentie

117289

Olonummer

3376069

Bijlagen

0

Datum 16 juli 2019
Betreft Advies omgevingsvergunning monumenten (art. 2.1, lid 1,
onder f, en 2.26, lid 3, Wabo en art. 6.4, lid 1, onder a, Bor)

Gegevens beschermd(e) monument(en)

Naam
Adres Baroniestraat 24
Postcode/plaats 5281JD Boxtel
Gemeente/provincie Boxtel; Noord-Brabant;
Monumentnummer 525682

Geacht college,

Op 16 juli 2019 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument. U heeft mij daartoe de aanvraag om een omgevingsvergunning toegezonden. Het voorliggende plan betreft het herbestemmen van de voormalige pastorie. Het gebouw gaat onderdak bieden aan jongeren met een verstandelijke beperking (begeleid wonen). Daarvoor worden de ruimten grotendeels reversibel heringericht. Het exterieur wordt waar nodig gerenoveerd.

Advies

Op uw verzoek is beoordeeld of het plan voldoende rekening houdt met de cultuurhistorische waarden van het monument. Bij de beoordeling is het aanwijzingsbesluit met de registeromschrijving betrokken. Daarnaast is kennis genomen van de relevante planstukken en heeft een locatiebezoek plaats gevonden op 16 juli 2019.

Bezoek leert dat het om een bijzonder gaaf pand gaat. Het interieur is een neerslag van negentiende eeuwse ambacht en ontwerp tot op detailniveau. Dit blijkt uit de monumentale trappenhal en gang, de plafondafwerkingen (neogotische houtornamentiek of stucplafonds), mozaïekvloeren, paneeldeuren, paneelluiken, geslepen glas- en lijstwerk en monumentale schouwen. In het algemeen valt op dat het pand bouwkundig in goede staat verkeert, ondanks de leeftijd en tijdelijke leegstand.

Naar aanleiding van de planstukken luidt het advies positief. Hieronder wordt het advies toegelicht.

Reversibele ingrepen en behoud van leesbaarheid historische verkaveling

Grote meerwaarde van het plan is het uitblijven van ingrijpende bouwkundige ingrepen in de historische en monumentale ruimten, gevels en interieurdelen. De herbestemming en de wijzigingen die men voorstelt zijn reversibel van aard en laten de leesbaarheid van het gebouw intact (ondanks het deels labyrint achtige karakter van met name de tweede bouwlaag). Door het aanbrengen van brandwerende verlaagde plafonds en isolerende vloerdelen is zowel in de veiligheid van de gebruikers als de bescherming van de monumentale waarden voorzien. Tot slot worden de overvloedige monumentale interieurdelen op de vliering van het gebouw opgeslagen.

Ontwikkeling pastorietauin

De toekomstige ontwikkeling van de voormalige pastorietauin zal ruimtelijk en architectonisch gerelateerd worden aan de naastgelegen functies en gebouwen (Sint Ursula). De buitenruimte van de voormalige pastorie reikt tot aan het huidige talud. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed blijft graag geïnformeerd over de ontwikkeling van de voormalige pastorietauin als onderdeel van het rijksmonument.

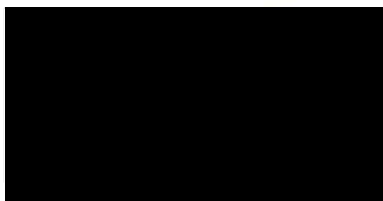
Conclusie

Gelet op het voorgaande is de conclusie dat het bouwplan geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarden van het gebouw. Het advies is derhalve positief.

Vragen

Mocht u nog vragen hebben over de inhoud van dit advies, dan kunt u contact opnemen met de contactpersoon die in het briefhoofd vermeld staat.

De minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,
namens deze,
de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed,



Adviseur architectuurhistorie regio Oost, Noord-Brabant

Gemeente Boxtel
T.a.v. [REDACTED]
Markt 1
5281 AT BOXTEL

Boxtel	:	6 oktober 2022	Behandeld door	:	[REDACTED]
Ons kenmerk	:	54418 / 87775	Doorkiesnummer	:	[REDACTED]
Uw kenmerk	:	E-mail 27 september 2022	E-mailadres	:	[REDACTED]
Onderwerp	:	Reactie concept- bestemmingsplan Baroniestraat 24 Boxtel	Bijlagen	:	-
			Verzonden	:	6 oktober 2022

Geachte heer [REDACTED]

Op 27 september 2022 mailde u ons het conceptbestemmingsplan "Baroniestraat 24 Boxtel" met het verzoek om een vooroverlegreactie te geven op het plan. Het bestemmingsplan maakt de bouw van een woon-zorgcomplex mogelijk in de tuin van de voormalige pastorie van de Heilig Hartkerk aan de Baroniestraat in Boxtel. In deze brief leest u mijn reactie op het plan.

De ontwikkeling houdt rekening met de waterbelangen

De ontwikkeling is van invloed op de waterhuishouding. Het plangebied grenst namelijk aan het Smalwater, een hoofdwatgang die is aangewezen als Ecologische Verbindingszone. Ook zorgt de ontwikkeling voor een toename van verhard oppervlak, waardoor regenwater sneller tot afstroming kan komen. Vanwege deze waterbelangen hebben de ontwikkelaar en de gemeente het waterschap betrokken bij de planvorming.

Het plan beschrijft de waterbelangen en geeft hier invulling aan. Inrichting van de ecologische verbindingszone en aanleg van regenwaterberging maken onderdeel uit van de ontwikkeling. Negatieve effecten voor de waterhuishouding worden zo voorkomen.

Wel heb ik nog enkele opmerkingen op het plan. Deze licht ik hieronder verder toe.

Opmerkingen op de plantoelichting

- Paragraaf 3.3.2. toetst de ontwikkeling (onder andere) aan de provinciale regels die gelden voor de ecologische verbindingszone langs het Smalwater. Een onderbouwing voor het afwijken van de minimale breedte van 50 van een ecologische verbindingszone in stedelijk gebied ontbreekt hier. Ik vraag u om deze onderbouwing op te nemen in de plantoelichting. Ook vraag ik u om in paragraaf 3.3.2 te verwijzen naar het rapport Inrichting ecologische verbindingszone Baronietuin te Boxtel van Habitus (bijlage 2 van de plantoelichting).

- In de plantoelichting is de beschrijving van de regels van het waterschap voor (compensatie van) toename van verhard oppervlak niet helemaal juist. In paragraaf 4.3.2 staat vermeld dat regenwaterberging niet nodig is bij een toename van verhard oppervlak kleiner dan 2.000 m². De juiste ondergrens – 500 m² – staat vervolgens wel in paragraaf 4.4.3. Maar hier staat dat de algemene regels voor de regenwaterberging gelden voor een toename van verhard oppervlak tussen 500 en 1.000 m². De juiste bovengrens is 10.000 m² (hierboven geldt een watervergunningplicht). Ik vraag u beide paragrafen aan te passen.
- In paragraaf 4.3.2 ontbreekt een beschrijving van het gemeentelijk rioleringsplan 2020-2024 (vGRP). Net als de Keur legt het vGRP een regenwaterbergingsopgave op aan de ontwikkeling. Ik vraag u het gemeentelijk beleid kort te benoemen.
- Paragraaf 4.3.4 (en bijlage 8, Watertoets) geeft aan dat voor verschillende onderdelen van de ontwikkeling een watervergunning of melding nodig is. Voor de toename verhard oppervlak en het lozen van regenwater op het Smalwater gelden onze Algemene regels (artikel 15 en 14)¹. Een vergunning of melding is niet nodig als aan de Algemene regels wordt voldaan. Wel geldt een watervergunningplicht voor werkzaamheden in het profiel van vrije ruimte van het Smalwater, dus voor realisatie van de ecologische verbindingszone.
- De invulling van de regenwaterberging is niet duidelijk. De plantoelichting beschrijft dat regenwaterberging plaatsvindt in de plasdraszone in de ecologische verbindingszone. De Watertoets in de bijlage beschrijft dat regenwaterberging plaatsvindt in ondergrondse voorzieningen onder de parkeerplaatsen en rijweg in het plangebied. Ik vraag u om de regenwaterberging duidelijk en consistent in alle documenten te beschrijven. In de planvormingsfase hebben wij besproken dat regenwaterberging buiten de ecologische verbindingszone plaatsvindt. Bij voorkeur in een bovengrondse voorziening, bijvoorbeeld in de tuin van het woon-zorgcomplex. Een bovengrondse voorziening is namelijk gemakkelijker te onderhouden. Als de voorziening niet goed functioneert, is dat direct zichtbaar. Vanwege de relatief hoge grondwaterstanden zo dicht bij het Smalwater is een ondergrondse voorziening ook minder geschikt.

Opmerkingen op de planregels

- Artikel 4.2.3 van de bestemming Maatschappelijk staat bijbehorende bouwwerken toe buiten het bouwvlak. Dat betekent dat ook binnen 25 meter vanaf de insteek van het Smalwater bouwwerken kunnen worden gebouwd. Dat is niet volgens de afspraak om een bebouwingsvrije zone van 25 meter langs het Smalwater aan te houden. Ik vraag u om de bouwregels aan te passen en een bebouwingsvrije zone van 25 meter te borgen.
- Ik vraag u om in de bestemmingsomschrijving van de bestemming Natuur niet de functie recreatief en educatief medegebruik op te nemen. Eén van de inrichtingsvoorwaarden voor de ecologische verbindingszone is namelijk dat deze niet toegankelijk is. Dit is belangrijk voor de rust binnen de ecologische verbindingszone, zodat hij voldoende geschikt is voor de doelsoorten ondanks de kleinere breedte van 50 meter in stedelijk gebied.

¹ U vindt de Algemene regels Waterschap De Dommel op onze website www.dommel.nl/keur.

Heeft u nog vragen?

Neem dan gerust contact met mij op via telefoonnummer [REDACTED] Of via mail naar

Met vriendelijke groet,

Dit document is digitaal ondertekend en daardoor niet voorzien van een zichtbare handtekening.

Programma van eisen Baroniestraat 24 vooroverleg partners

Provincie Noord-Brabant

Contactpersonen: [REDACTED]

Verbeelding Bestemmingsplan

- Aanpassing tekst van grenswijziging 'Zoekgebied – EVZ' naar: "in Interim omgevingsverordening te verwijderen zoekgebied ecologische verbindingzone"

Toelichting Bestemmingsplan

- Belangrijk: kennisgeving over de herbegrenzing van het zoekgebied EVZ.
 - Zowel in de toelichting van het bestemmingsplan, als de publicatie daarvan.
 - Te volgen procedure: herbegrenzing aan de hand van artikel 5.3 van de Interim Omgevingsverordening 'wijzigen/verwijderen werkingsgebied'.
 - Advies: onderbouw ook vanuit regelgeving vanuit de aankomende omgevingsverordening.
- Pagina 32: tekstwijziging naar: "aanpassen/herbegrenzen zoekgebied EVZ".
- In de voorschriften dienen natuurwaarde expliciet te worden geborgd.
 - Tekstwijziging op pagina 88: Weghalen van "met name", "voornaamste" en "tevens".

Waterschap De Dommel

Contactpersonen: [REDACTED]

- De planregels moeten expliciet de bebouwingsvrije zone langs het Smalwater borgen, ten minste een zone van 25m vanaf de insteek van het Smalwater.
- De planregels moeten de realisatie van de EVZ borgen: een ecologisch waardevolle poel gaat niet samen met een waterbergende wadi. Het afstromend regenwater vanaf de parkeerplaats heeft niet de kwaliteit die in een natuurzone gewenst is. Daarnaast is het in conflict met het beheer dat benodigd is (Een wadi vraagt frequent onderhoud en open houden van de begroeiing, wat naar verwachting niet aansluit bij de doelstellingen van een ecologisch waardevolle poel/laagte). De EVZ zelf is dan ook niet bedoeld voor het oplossen van de ruimteclaim van de regenwaterberging. Een optimale inrichting voor de doelsoorten moet in deze smalle strook voorop staan.
- De verbeelding van het bestemmingsplan sluit nog niet aan op het inrichtingsplan. Zorg ervoor dat er overeenstemming is tussen deze.
- De vooroverlegreacties staan niet compleet in de bijlagen bij het plan: De vooroverlegreactie van 6 oktober 2022 ontbreekt nog steeds in bijlage 22 van de plantoelichting.
- Beheer en onderhoud van de EVZ, inclusief natuurvriendelijke oever, door de gemeente is akkoord.

Adviezen

- Advies: Kies voor bovengrondse waterberging. Als bovengrondse regenwaterberging in de tuin niet mogelijk is vanuit veiligheid van de bewoners, dan is ondergronds bergen het alternatief. Een overloop voor het afvoeren van regenwater bij extreme buiten is toegestaan naar de EVZ.
 - Regenwaterberging van de volledige bergingsopgave onder het parkeerterrein met een overstort naar de EVZ, is akkoord. Dit moet dan nog aangepast worden in de plantoelichting (paragraaf 4.3.4) en in de bijlage "Inrichting ecologische verbindingzone" (hoofdstuk 4).

Werkgroep uitvoering bestemmingsplannen buitengebied Boxtel (WUBBB)

Het ontwerpbestemmingsplan is volgens verordening op de WUBBB 2008 behandeld in de vergadering op 22 november 2023.

Aanwezige belangenpartijen waren:

- Een onafhankelijke voorzitter
- Twee leden, voorgedragen door de ZLTO
- Twee leden, voorgedragen door de plaatselijke natuur- en milieuwerkgroepen
- Een lid namens de heemkundekring Boxtel

Het advies van de WUBBB luidt negatief.

- De (gezamenlijke) natuur- en milieuwerkgroepen stelden vast dat er wordt afgeweken van het beleidsdocument 'Groene levensader door Boxtel'. Zij vroegen naar de gemaakte afweging van belangen, die ertoe leidt dat er wordt afgeweken van het beleidsdocument. De motivering van de gemaakte keuzes vonden zij niet toereikend om af te zien van een negatief advies. Daarnaast brachten zij in dat afwijking van het beleid een precedentwerking kan hebben, waardoor er in de toekomst vaker kan worden afgeweken van het beleid.

Ook inhoudelijk werden er nog een aantal zaken opgemerkt: zo werden er vraagtekens gesteld bij de haalbaarheid van het behoud van de bomen, met name door de toename van de verharding rondom de bestaande bomen op het perceel. Daarnaast werd de grootte van de parkeerplaats ter discussie gesteld.

- De vertegenwoordiging van de heemkunde kring bracht in dat een woningbouwontwikkeling niet tussen de monumentale Heilige Hartkerk en het eveneens monumentale Ursulaklooster niet passend is.
 - De behoud van de monumentale erfafscheiding op het perceel is goed ontvangen.