

BESTEMMINGSPLAN PRINCENLANT 4 TE BOXTEL GEMEENTE BOXTEL



Crijns Rentmeesters bv

Oktober 2018

Naam bestemmingsplan:	Princenlant 4 te Boxtel
IMRO idn	NL.IMRO.0757.BP04Princenlant4-OTW1
Versie conceptontwerp	31 augustus 2018, gewijzigd 12 oktober 2018
Versie ontwerp	23 oktober 2018
Versie vastgesteld	-
Opgesteld door	M.W.A. Bakermans – Van den Heuvel
Tweede contactpersoon	G. Bosmans

INHOUD

1.	INLEIDING.....	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Plangebied	7
1.3	Doel.....	8
2.	PLANBESCHRIJVING	9
2.1	Huidige situatie plangebied	9
2.1.1	Begrenzing van het plangebied	9
2.1.2	Vigerend bestemmingsplan	9
2.1.3	Huidige invulling van het plangebied	11
2.2	Beoogde situatie plangebied	12
2.2.1	Inleiding	12
2.2.2	Beoogde planologische situatie	12
2.2.3	Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing.....	13
2.2.4	Verkeer en parkeren	14
3.	BELEIDSKADER.....	16
3.1	Europees- en Rijksbeleid.....	16
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	16
3.1.2	Ladder duurzame verstedelijking	16
3.2	Provinciaal beleid.....	18
3.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.....	18
3.2.2	Verordening ruimte Noord-Brabant.....	19
3.3	Gemeentelijk beleid	21
3.3.1	Strategische visie 'Boxtel, duurzaam en dynamisch centrum in het Groene Woud'	21
3.3.2	Structuurvisie 'Verfrissend Boxtel 2011'	21
3.3.3	Woonvisie 2016-2025	22
4.	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	23
4.1	Water	23
4.1.1	Inleiding	23
4.1.2	Beleid.....	23
4.1.3	Relevant beleid gemeente Boxtel	24
4.1.4	Watersysteem.....	25
4.1.5	Huidige en toekomstige situatie	25
4.1.6	Waterkwaliteit	26
4.2	Flora en fauna.....	26
4.2.1	Inleiding	26
4.2.2	Gebiedsbescherming.....	26
4.2.3	Soortenbescherming.....	27
4.3	Archeologie	28
4.3.1	Inleiding	28

ONTWERP

4.3.2	Archeologiebeleid gemeente Boxtel	29
4.3.3	Archeologisch onderzoek	29
4.4	Cultuurhistorie.....	30
4.5	Bedrijven en milieuzonering	31
4.5.1	Inleiding	31
4.5.2	Niet-agrarisch bedrijf binnen plangebied	31
4.5.3	Niet-agrarische bedrijven in de omgeving.....	32
4.6	Agrarische bedrijven	32
4.6.1	Inleiding	32
4.6.2	Omgeving van het plangebied.....	33
4.7	Geluid	33
4.7.1	Wegverkeerslawaaï	33
4.7.2	Omgevingslawaaï	34
4.8	Luchtkwaliteit	36
4.8.1	Wet luchtkwaliteit	36
4.8.2	Niet in betekende mate.....	36
4.8.3	Fijn stof.....	36
4.9	Bodemkwaliteit.....	37
4.10	Externe veiligheid	38
4.10.1	Inleiding	38
4.10.2	Risicovolle inrichtingen	39
4.10.3	Vervoer gevaarlijke stoffen	39
4.10.4	Veiligheid.....	40
4.10.5	Conclusie.....	40
4.11	Milieueffectrapportage	41
4.11.1	Inleiding	41
4.11.2	Toets aan drempelwaarden	41
4.11.3	Vormvrije m.e.r. beoordeling.....	41
4.11.4	Kenmerken van het project.....	42
4.11.5	Plaats van het project	42
4.11.6	Kenmerken van potentiële effect	43
4.11.7	Conclusie.....	43
5.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	44
5.1	Inleiding	44
5.2	Algemene toelichting verbeelding.....	44
5.3	Algemene toelichting regels	44
5.4	Toelichting bestemmingen.....	45
5.4.1	Bedrijf	45
5.4.2	Wonen	45
6.	UITVOERBAARHEID	46
6.1	Economische uitvoerbaarheid	46
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46

7. PROCEDURE BESTEMMINGSPLAN	47
7.1 Inspraakprocedure	47
7.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	47
7.3 Zienswijzen	47

BIJLAGEN:

1. Ecologische quickscan, Maassen Ecologisch Advies en Onderzoek, 29 augustus 2018
2. Proefsleuvenonderzoek, BAAC bv, september 2018
3. Beoordeling archeologisch rapport, Het Archeologie Bureau, 27 september 2018
4. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Tritium Advies bv, 15 oktober 2018
5. Akoestisch onderzoek omgevingslawaai, Tritium Advies bv, 15 oktober 2018
6. Verkennend bodem- en asbestonderzoek, Milon bv, 4 april 2018
7. Advies externe veiligheid, Brandweer Brabant-Noord, 12 oktober 2018
8. Coördinatiebesluit, gemeente Boxtel, 30 oktober 2018
9. Ontwerp omgevingsvergunning, gemeente Boxtel, 30 oktober 2018

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld voor de herontwikkeling van de locatie tussen de straten Alidade, Hendrik Verheeslaan en Beneluxlaan: 'Princenlant 4 te Boxtel', hierna 'plangebied' genoemd. Het plangebied is thans gedeeltelijk in gebruik als parkeerplaats en voor het overige als grasland. Beoogd wordt ter plaatse een woningbouwplan te ontwikkelen bestaande uit 34 appartementen met bijbehorende parkeerplaatsen.

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan 'Boxtel-Oost' bestemd als 'Wonen' met onder andere een 'bouwvlak'. In de regels is echter geregeld dat geen nieuwbouw mag worden opgericht, tenzij op de verbeelding de aanduiding 'aantal wooneenheden' is opgenomen, waar het maximaal aantal woningen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding is aangegeven. Het plangebied kent geen dergelijke maatvoeringsaanduiding. Het oprichten van de beoogde 34 appartementen is dan ook binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Herziening van het vigerende bestemmingsplan 'Boxtel-Oost' ter plaatse van het plangebied 'Princenlant 4' is dan ook noodzakelijk om de beoogde woningbouwontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

Het plangebied aan Princenlant 4 is op korte afstand van het centrum van Boxtel gelegen en bevindt zich tussen de Alidade, de Hendrik Verheeslaan en Beneluxlaan. Op navolgende figuur is de ligging van het plangebied inzichtelijk gemaakt.



Figuur 1: Luchtfoto met daarop het plangebied aangeduid

ONTWERP

1.3 Doel

Het bestemmingsplan 'Princenlant 4 te Boxtel' voorziet in het opnemen van een maatvoeringsaanduiding ten behoeve van het maximum aantal wooneenheden binnen de vigerende woonbestemming ter plaatse van het plangebied en het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied tot doel. Gelijktijdig wordt de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen verleend, middels gebruikmaking van de gemeentelijke coördinatieregeling conform artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening.

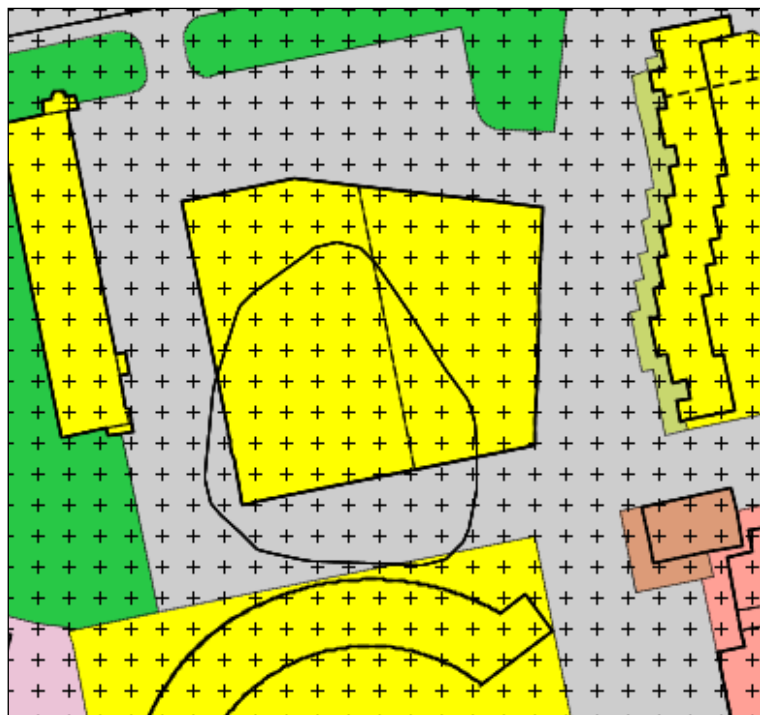
2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie plangebied

2.1.1 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied 'Princenlant 4' is kadastraal bekend als gemeente Boxtel sectie D nummer 6005, nummer 6709 (gedeeltelijk) en 6816 (gedeeltelijk). Op het perceel D 6005 is thans een nutsvoorziening gevestigd, welke middels onderhavig bestemmingsplan eveneens juridisch wordt verankerd. Het plangebied omvat niet de volledige kadastrale percelen, maar enkel de vigerende woonbestemming ter plaatse. Het plangebied heeft hiermee een oppervlakte van circa 4.400 m². Navolgend is een kadastraal overzicht weergegeven van het plangebied en de omgeving hiervan, geprojecteerd op luchtfoto. Het plangebied is hierbij rood omkaderd.





Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is thans bestemd als 'Wonen' met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' (gedeeltelijk) en 'Waarde – Archeologie 5' (gedeeltelijk). Het plangebied kent tevens een 'bouwvlak', de maatvoeringsaanduidingen 'maximum bouwhoogte (m): 18' (oost), 'maximum bouwhoogte (m): 21' (west) en maximum bebouwd oppervlak (m²): 675' en de bouwaanduiding 'gestapeld'.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met kamerbewoning en/of 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;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis', mede voor de uitoefening van een bedrijf 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;
- c. de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van een ecologische verbingszone ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - ecologische verbindingen';
- d. de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - beekherstel';

met de daar bijbehorende:

- e. tuinen en erven;
- f. parkeervoorzieningen.

In de bouwregels binnen de woonbestemming wordt tevens het navolgende gesteld:

ONTWERP

“Waarbij geldt dat het bestaande aantal woningen per bouwperceel niet mag toenemen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'aantal wooneenheden' waar het maximaal aantal woningen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding is aangegeven”.

Het plangebied kent geen maatvoeringsaanduiding 'aantal wooneenheden', waarmee dan ook ter plaatse binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan geen woningen mogen worden toegevoegd. De realisatie van het beoogde appartementencomplex is dan ook binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan niet rechtstreeks toegestaan.

2.1.3 Huidige invulling van het plangebied

Tot 2007 was ter plaatse van het plangebied sprake van het openbare zwembad 'Den Haagakker'. Het zwembad is in 2007 afgebrand en vervolgens gesloopt. Het zwembad en de sporthal ten zuiden hiervan zijn inmiddels verplaatst naar een plek elders binnen Boxtel. Een gedeelte van het plangebied 'Princenlant 4' is in de huidige situatie verhard met tegels en is in gebruik als parkeerplaats. Het overige gedeelte van het plangebied is onbebouwd en ingericht als grasland. Rondom het plangebied bevinden zich (gestapelde) woningen en een supermarkt. Navolgende figuur betreft een luchtfoto en een foto van het plangebied in de huidige situatie.



Figuur 4: Huidige invulling plangebied

Op het perceel is tevens een nutsvoorziening aanwezig in de vorm van een VodafoneZiggo-station. Op navolgende figuur is het VodafoneZiggo-station weergegeven.



Figuur 5: Bestaand VodafoneZiggo-station binnen het plangebied (Bron: Google Streetview)

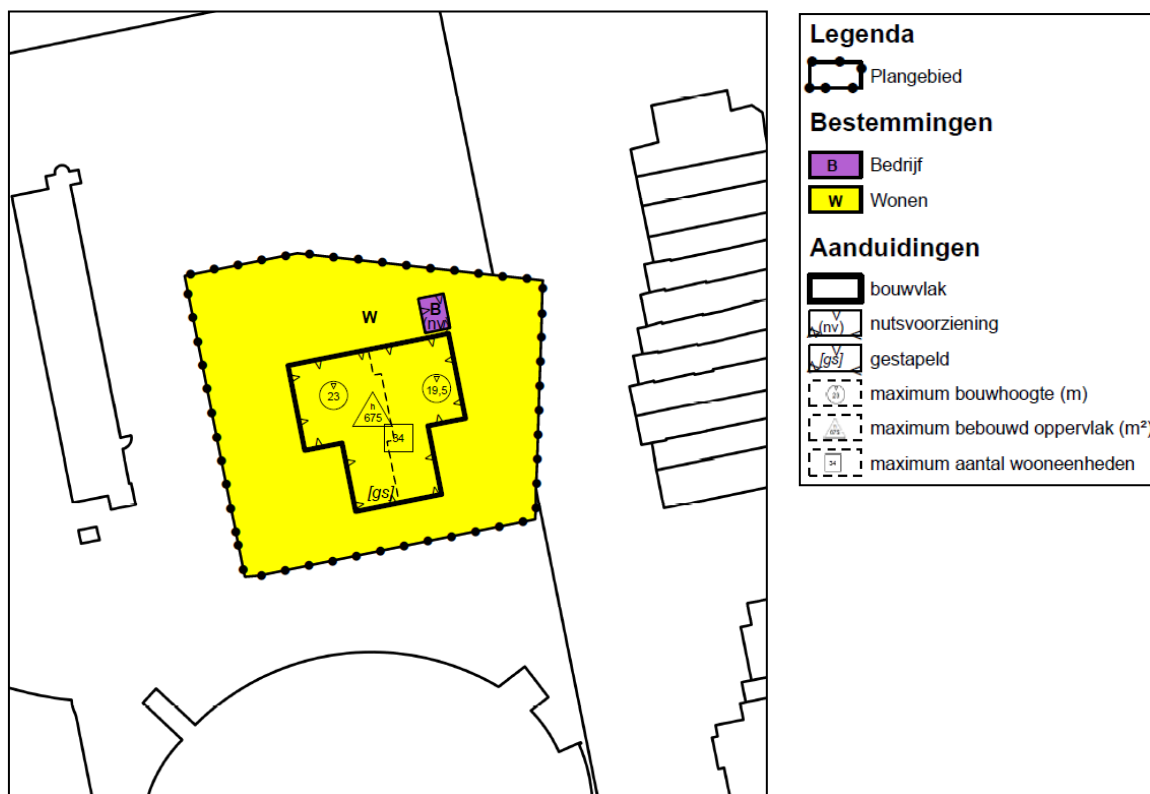
2.2 Beoogde situatie plangebied

2.2.1 Inleiding

Beoogd wordt om ter plaatse van het plangebied een woningbouwplan te ontwikkelen bestaande uit 34 appartementen met bijbehorende parkeerplaatsen. Het woningbouwplan 'Princenlant 4' is een deelproject van de Boxtelse gebiedsontwikkeling 'Princenlant'. Het gaat hierbij om gefaseerde woningbouw met woningen in het middensegment, die de afgelopen jaren in de parkachtige omgeving tussen de Hendrik Verheeslaan, de Hobbendonkseweg en de Brederodeweg verrees. Fase 1 ging om 21 woningen in De Rechter, fase 2 omvatte 36 woningen in De Regent en fase 3 ging om 86 appartementen in De Princenhof. Het gebied, ook wel 'Den Haagakker' genoemd, omvat uiteindelijk meerdere appartementengebouwen die in totaal 220 huishoudens een nieuwe woning en leefomgeving zullen bieden met alle voorzieningen op loopafstand. (Bron: gemeente Boxtel). Onderhavig bestemmingsplan voorziet derhalve in de oprichting van de beoogde 34 appartementen voor deel 4 van het project: 'Princenlant 4'.

2.2.2 Beoogde planologische situatie

Het toevoegen van de beoogde appartementen is binnen het vigerende bestemmingsplan 'Boxtel-Oost' niet mogelijk vanwege het ontbreken van de betreffende maatvoeringsaanduiding. Derhalve is herziening van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied 'Princenlant 4' noodzakelijk om de beoogde woningbouwontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken. Beoogd wordt het bouwplan op te nemen in het planologisch regime. Binnen de vigerende woonbestemming wordt derhalve de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 34' toegevoegd. De regels en verbeelding worden voor het overige eveneens afgestemd op het beoogde bouwplan. Middels onderhavig bestemmingsplan wordt tevens het bestaande VodafoneZiggo-station verankerd middels de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'nutsvoorziening'. Navolgende figuur betreft een weergave van de beoogde planologische situatie. De verbeelding op schaal maakt onderdeel uit van onderhavig bestemmingsplan.



Figuur 6: Boogde planologische situatie plangebied

2.2.3 Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

Nieuwe bebouwing dient te passen bij de reeds aanwezige bebouwing in de omgeving. Het beoogde bouwplan voorziet in 34 appartementen, verdeeld over 7 bouwlagen. De appartementen zullen een vloeroppervlak kennen van circa 80 m² tot circa 125 m². Alle appartementen worden voorzien van een balkon dan wel dakterras. Het appartementencomplex krijgt een lichtgrijze bakstenen gevel. De omgeving krijgt een landschappelijke invulling met veel ruimte voor groen. Ten zuiden van het complex wordt een forse waterpartij ingericht.

Navolgende figuur betreft een weergave van de beoogde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van het complex.



Figuur 7: Inpassing plangebied (Bron: Ontwerpburo Bert Huls)

2.2.4 Verkeer en parkeren

Het plangebied zal via de parkeerplaats worden ontsloten aan de Hendrik Verheeslaan. Ten noorden van de beoogde appartementen, gedeeltelijk binnen het plangebied, is reeds sprake van een parkeerplaats. Deze zal met de beoogde herontwikkeling worden heringericht en landschappelijk worden ingepast in de omgeving. Conform de nota 'Parkeernormen Gemeente Boxtel, binnen de bebouwde kom', zoals vastgesteld door het college 20 maart 2007, geldt voor appartementen groter dan 60 m² een parkeernorm van 1,8 per woning. Sprake zal zijn van in totaal 62 parkeerplaatsen, inclusief 2 invalideplaatsen. Hiermee is sprake van 1,82 parkeerplaatsen per woning. Ieder appartement wordt voorzien van een afgeschermdé privéparkeerplaats. De overige parkeerplaatsen zijn openbaar en kunnen voor zowel bewoners als derden worden gebruikt. Op navolgende figuur is nader ingezoomd op de beoogde ontsluiting en parkeergelegenheid ter plaatse.



Figuur 8: Beoogde ontsluiting en parkeergelegenheid

ONTWERP

De parkeernorm is tevens vastgelegd in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

3. BELEIDSKADER

3.1 Europees- en Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau. Het hoofdthema van de structuurvisie is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van Rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Nationaal belang nummer 13 betreft de "zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten". Om te bereiken dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen, is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

3.1.2.1 Inleiding

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting een zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Op 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Artikel 3.1.6, tweede lid stelt het navolgende:

"De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke 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."

Uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van overprogrammering en de negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting.

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een *“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Beoogd wordt ter plaatse van het plangebied 34 appartementen op te richten. De beoogde herontwikkeling dient te worden gezien als ‘stedelijke ontwikkeling’, waartoe de Ladder voor duurzame verstedelijking dient te worden toegepast. De toelichting dient een beschrijving te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. De behoefte wordt onderbouwd en afgewogen op het niveau van het verzorgingsgebied van de ontwikkeling. Dit betekent dat de aard en de omvang van de ontwikkeling bepalend zijn voor de reikwijdte van de beschrijving van en het overleg over de behoefte.

3.1.2.2 Toetsing

De provincie Noord-Brabant heeft de ambitie te (blijven) behoren tot de top van Europese kennis- en innovatieregio's. Een aantrekkelijk woon-, leef- en vestigingsklimaat is hiervoor essentieel. Het is dan ook van provinciaal belang dat de regionale woningmarkt goed functioneert.

In de Regionale Agenda Wonen, die de provincie Noord-Brabant heeft opgesteld met de gemeenten in de regio Noordoost-Brabant, wordt de netto-behoefte aan toevoeging van woningen in Boxtel in de periode 2015 tot en met 2024 geraamd op 1.315 (uitgaande van 160 sloop in deze periode, soms met verdunning; minder terugbouwen dan er stond, is de gewenste nieuwbouw om aan de behoefte te voldoen 1.475 woningen). Dat betekent dat er in Boxtel in de periode tot en met 2024 jaarlijks ongeveer 145 woningen moeten worden gebouwd. Gemiddeld lag de woningbouwproductie in Boxtel de afgelopen 10 jaar daar gemiddeld ruim onder. Derhalve blijft binnen de gemeente vraag naar voldoende geschikte bouwlocaties.

Dit wordt tevens onderschreven in ‘De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant Actualisering 2017’. De woningvoorraad in Noordoost-Brabant bedroeg in 2017 uit circa 280.600 woningen en dient in 2050 te zijn gestegen naar 322.300 woningen. Voor de gemeente Boxtel geldt dat de woningvoorraad dient te stijgen van 13.310 woningen naar ten minste 13.975 woningen in 2025 en 14.250 in 2040. Navolgende tabel betreft een uitsnede van de tabel ‘Indicatie toename woningvoorraad per gemeente, 2017-2040’.

	feitelijke woning- voorraad *	prognose van de woningvoorraad				indicatie toename woningvoorraad	groei- index
		2025	2030	2035	2040		
	2017	2017	2017	2017	2017	2017-2029	2017-2029 (2017=100)
Aalburg	5.070	5.500	5.660	5.805	5.895	590	111,6
Alphen-Chaam	4.255	4.500	4.615	4.650	4.610	360	108,5
Asten	6.770	7.125	7.260	7.330	7.310	490	107,2
Baarle-Nassau	2.770	2.865	2.820	2.685	2.520	50	101,8
Bergen op Zoom	29.915	31.190	31.745	32.030	32.090	1.830	106,1
Bergeijk	7.770	8.260	8.430	8.500	8.465	660	108,5
Bernheze	12.060	12.945	13.395	13.610	13.580	1.335	111,1
Best	12.325	13.040	13.405	13.595	13.680	1.080	108,8
Bladel	8.485	9.100	9.255	9.315	9.360	770	109,1
Boekel	4.035	4.465	4.555	4.615	4.590	520	112,9
Boxmeer	12.045	12.670	12.905	12.945	12.835	860	107,1
Boxtel	13.310	13.975	14.325	14.405	14.250	1.015	107,6

Tabel 1: Uitsnede ontwikkeling van de Brabantse woningbehoefteprognose 2017

De toevoeging van de beoogde 34 woningen ter plaatse van het plangebied 'Princenlant 4' past binnen de woningbouwtaakstelling van de gemeente Boxtel. Binnen het centrum van Boxtel is behoefte aan de te ontwikkelen woningbouwtypen. De woningen worden gerealiseerd middels een duurzaam bouwconcept met onder andere zonnepanelen en worden niet op gas aangesloten. Op het dak van het complex is plaats voor zonnepanelen. Daarmee sluit het plan tevens aan op de wens van de gemeente om duurzaamheid te stimuleren.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 (SRO) vastgesteld, waarmee de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening uit 2010 is geactualiseerd. De provincie geeft in de SRO de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040) weer. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De SRO wordt nader geconcretiseerd in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om de in de SRO genoemde doelen te realiseren.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

3.2.2.1 Inleiding

De Verordening ruimte Noord-Brabant is een planologische verordening, als uitwerking van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader bij ruimtelijke ontwikkelingen. De Verordening ruimte bevat regels voor onder andere de volgende onderwerpen:

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- cultuurhistorie.

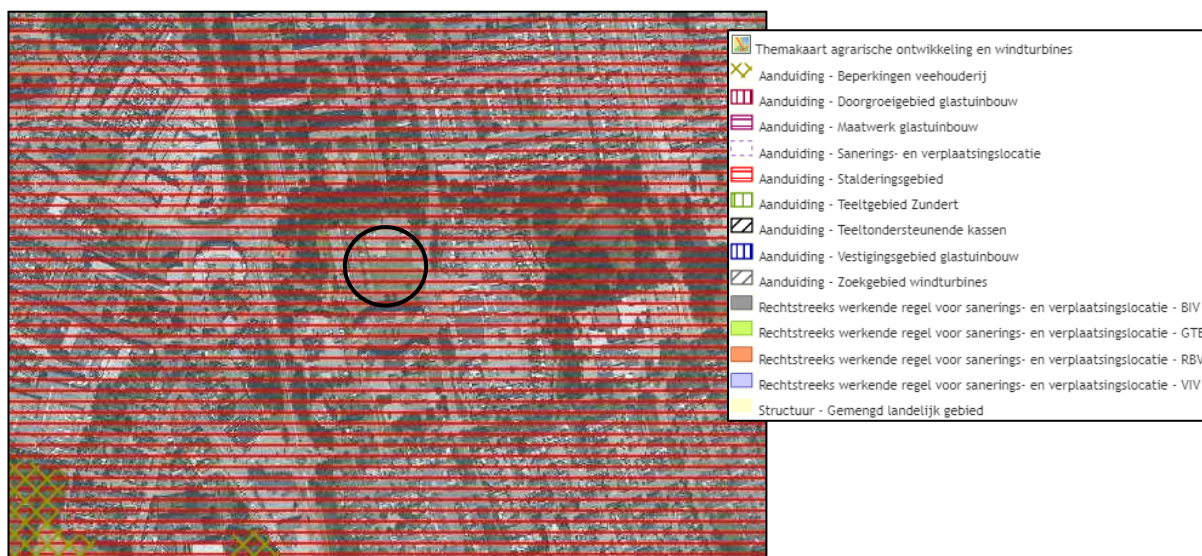
3.2.2.2 Aanduiding plangebied in Verordening ruimte

Navolgend wordt ingegaan op de ligging van het plangebied in de Verordening ruimte.



Figuur 9: Ligging plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'stedelijke ontwikkeling'

Het plangebied is in de Verordening ruimte aangewezen als gelegen binnen 'Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Herontwikkeling van het plangebied naar woningbouw ter plaatse is een passende ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied.



Figuur 10: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines'

Het plangebied kent in de Verordening ruimte tevens de aanduiding 'Stalderingsgebied'. Binnen het stalderingsgebied gelden specifieke regels ten aanzien van de veehouderij.

3.2.2.3 Artikel 3: Bevordering ruimtelijke kwaliteit

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Sommige regels zijn gericht op bescherming, zoals natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Sprake moet zijn van een goede landschappelijke inpasbaarheid. Rekening moet worden gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden. De omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling en de omvang van de bebouwing dient te passen in de omgeving. Ter plaatse van het plangebied wordt een woningbouwplan ontwikkeld bestaande uit 34 appartementen met bijbehorende parkeerplaatsen. Het plangebied wordt landschappelijk goed ingepast en de woningbouw wordt afgestemd op de aanwezige bebouwing in de omgeving. De beoogde ontwikkeling leidt tot ruimtelijke kwaliteitswinst. De beoogde woningen passen in de omgeving.

3.2.2.4 Artikel 4.3: Woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied

Artikel 4.2 van de Verordening ruimte bepaalt dat woningbouw uitsluitend is toegestaan in bestaand stedelijk gebied. Artikel 4.3 bepaalt dat de afspraken die gemaakt zijn in het regionaal ruimtelijk overleg dienen te worden nagekomen. De beoogde nieuwbouw dient zich te verhouden tot deze gemaakte afspraken en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw. In 2017 zijn nieuwe prognoses voor de behoefte aan woningen, bedrijventerreinen en kantoren opgesteld. Deze prognoses zijn richtinggevend voor de te maken (regionale) afspraken. De afspraken hebben zowel betrekking op de kwantitatieve als ook op de kwalitatieve behoefte uit de markt aan woningen en

bedrijventerreinen. De beoogde ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en de harde plancapaciteit. Dit is nader toegelicht in paragraaf 3.1.2 van deze toelichting.

3.2.2.5 Artikel 26: Stalderingsgebied

Artikel 26 van de Verordening ruimte stelt dat ter plaatse van de aanduiding 'Stalderingsgebied' de vestiging van of de omschakeling naar een hokdierhouderij alleen is toegestaan indien binnen het 'Stalderingsgebied' een bestaand dierenverblijf van een hokdierhouderij is gesaneerd door sloop of door herbestemming. De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de veehouderij en is dan ook niet in strijd met de regels die gelden voor het 'Stalderingsgebied'.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Strategische visie 'Boxtel, duurzaam en dynamisch centrum in het Groene Woud'

In de strategische visie 'Boxtel, duurzaam en dynamisch centrum in het Groene Woud' wordt aangegeven in welke richting Boxtel zich in de periode 2010-2020 verder wil ontwikkelen. De strategische visie is verwoord in zes ambities:

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

In het kader van 'Boxtel ook in 2020 een prima woongemeente' is aangegeven dat er in de gemeente Boxtel tot 2020 ongeveer 1.200 nieuwe woningen nodig zijn. Bij de bouw van nieuwe woningen moet gestreefd worden naar meer diversiteit in woonmilieus om maatschappelijke segregatie tegen te gaan. Onderhavig bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied nabij het centrum. Daarmee speelt de gemeente in op de behoefte aan extra woningen. De te realiseren woningen worden gasvrij en er wordt gebruik gemaakt van zonnepanelen en duurzame materialen. Daarmee wordt gevolg gegeven aan de wens van de gemeente om nieuwe woningen duurzaam te ontwikkelen.

3.3.2 Structuurvisie 'Verfrissend Boxtel 2011'

De Structuurvisie 'Verfrissend Boxtel 2011' is vastgesteld op 28 juni 2011 en bevat een inventarisatie van het huidige beleid, een analyse aan de hand van vier thema's (wonen en leven, beleven, ondernemen en verbinden), een agenda waarin de belangrijke vraagstukken naar voren komen en een bedrijfsplan/uitvoeringsprogramma.

In de structuurvisie worden uitspraken gedaan ten aanzien van de gewenste toekomstige woonkwaliteit in Boxtel. Deze woonkwaliteit vormt de basis voor Boxtel om stabiel te blijven en om nog te kunnen groeien. Een aantrekkelijke leefomgeving en een sterk 'herkenbaar' centrum vormen de dragers, voor bestaande en voor nieuwe bewoners. Boxtel heeft een uitstekende ligging en ontsluiting op nationaal niveau. Boxtel is een niche tussen stad en dorp; dat geeft intimiteit en maat en

schaal aan woningen en voorzieningen, die past bij Boxtel en door bewoners als prettig wordt ervaren. 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 gespreide zorgvoorzieningen. De woningvraag in Boxtel leidt niet tot grootschalige uitbreidingen, maar eerder tot 'afronden' (met kleinschalige uitbreidingen) en 'inbreiden' / herstructureren. De woonvisie biedt mogelijkheden voor starters en senioren. Boxtel heeft een groene gevarieerde omgeving, en niet alleen in het buitengebied, dat in de leefomgeving nog meer als woonkwaliteit kan worden benut. De openbare ruimte meer direct inrichten op het wonen. Voldoende mogelijkheden bieden voor alle generaties om te ontmoeten, te ontwikkelen en onderdeel te blijven uitmaken van de omgeving.

Middels de beoogde ontwikkeling wordt een appartementencomplex opgericht met 34 duurzame woningen in een parkachtig omgeving. Daarmee wordt de woonkwaliteit in de gemeente versterkt en wordt bijgedragen aan een aantrekkelijke leefomgeving en een sterk en herkenbaar centrum.

3.3.3 Woonvisie 2016-2025

De 'Woonvisie 2016-2025' vormt het vervolg op de woonvisie 2010-2014. Voor een belangrijk deel zijn de doelen, zoals gesteld in de woonvisie 2010-2014, bereikt door nieuwbouw en locatieontwikkeling, zij het niet altijd volledig door de economische crisis, stagnatie op de woningmarkt en tijd die het vroeg om plannen vlot te trekken. De gemeente Boxtel legt in de Woonvisie 2016-2025 de prioriteiten van het woonbeleid vast voor deze betreffende periode. Naast een beschrijving van de plancapaciteit in de gemeente Boxtel analyseert de woonvisie ook de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van de verschillende wijken.

Voor de komende jaren geldt er de opgave de bestaande woningvoorraad uit te breiden met circa 1.475 woningen. Op het moment van schrijven van de gemeentelijk woonvisie lagen plannen klaar voor circa 700 woningen. Een beperkt deel daarvan is harde plancapaciteit (ongeveer 250; peildatum 1 januari 2015).

Verder wordt in de woonvisie onder meer benoemd dat de komende jaren wordt ingespeeld op de volgende punten:

- Een betaalbare woning voor ieder huishouden;
- Verbeteren kwaliteit, de geschiktheid en de duurzaamheid van de bestaande woningvoorraad;
- Huisvesting bijzondere (zorg)doelgroepen;
- Vraaggericht bouwen met oog voor de toekomst;
- Boxtel aantrekkelijke woongemeente.

Middels de beoogde herontwikkeling worden 34 duurzame, energiezuinige appartementen gerealiseerd ter plaatse van het plangebied 'Princenlant 4'. Deze appartementen zijn als nultredenwoningen levensloopbestendig en derhalve geschikt voor senioren. Dit heeft tevens een positieve uitwerking voor de doorstroom binnen de Buxtelse woningmarkt. Onderhavige ontwikkeling is daarmee in lijn met de doelstellingen zoals gesteld in de gemeentelijke woonvisie 2016-2025.

4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Water

4.1.1 Inleiding

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afstemmen, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegenomen bij de totstandkoming van een plan. De watertoets verplicht tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van een plan voor de waterhuishouding, in de toelichting van alle ruimtelijke plannen. Deze beschrijving is opgenomen in de waterparagraaf. Het plangebied is gelegen in het beheergebied van Waterschap De Dommel.

4.1.2 Beleid

4.1.2.1 Waterbeheerplan De Dommel 2016-2021 'Waardevol Water'

Het waterschap heeft het Waterbeheerplan 4 'Waardevol Water' vastgesteld. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Stroomgebiedsbeheer Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal waterplan. Het nieuwe waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016–2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.
2. De gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
3. Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.
4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen bieden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Het waterschap sluit hierbij aan en ziet het als een inspirerende uitdaging. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

4.1.2.2 Keur Waterschap De Dommel 2015

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' van toepassing. De Keur kent gebods- en verbodsbepalingen die erop gericht zijn watergangen te beschermen. Zo is het in bepaalde gevallen verboden om zonder vergunning water te lozen of te

onttrekken aan oppervlaktewater. Ook legt de Keur in sommige gevallen aan burgers een onderhoudsverplichting op. Daarnaast mag men zonder Keurontheffing van het waterschap geen activiteiten ontplooiën of bouwwerken plaatsen die het onderhoud aan watergangen kunnen belemmeren. Dit betekent dat voor bepaalde activiteiten nabij watergangen of met mogelijke invloed op watergangen een ontheffing bij het waterschap moet worden aangevraagd.

Het plangebied is op de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' niet aangewezen als gelegen binnen een keurbeschermingsgebied of attentiegebied.

4.1.2.3 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

4.1.3 Relevant beleid gemeente Boxtel

4.1.3.1 Watervisie Boxtel

De 'Watervisie Boxtel' d.d. 2 maart 2010 geeft een eenduidige visie op water (exclusief drinkwater). De watervisie dient als een algehele overkoepelende visie voor de uitwerking van maatregelen op gebied van water en riolering.

In de 'Watervisie Boxtel' is aangegeven dat de gemeente Boxtel voor het omgaan met afvalwater in het kader van de bescherming van het milieubelang hecht aan de navolgende voorkeursvolgorde:

1. Afvalwaterstromen zo veel mogelijk gescheiden houden, tenzij het niet-scheiden geen nadelig effect heeft op het beheer;
2. Afvalwater en hemelwater doelmatig her te gebruiken, zonodig voorgezuiverd of geborgen;
3. Het vasthouden en bergen van hemelwater, zonder nadelig effect van wateroverlast;

4. Hemelwater terug in de bodem of op het oppervlaktewater te brengen, tenzij nadelige effect ontstaat voor het milieu;
5. Afvalwater transporteren naar de zuivering.

De gemeente Boxtel streeft naar een robuust systeem voor de verwerking van hemelwater op de lange termijn. Dit kan plaatsvinden met transport naar het oppervlakte water of in de bodem naar het grondwater. Het afvalwater en hemelwater dienen daartoe bij de bron te worden gescheiden en afzonderlijk te worden getransporteerd of verwerkt.

4.1.4 Watersysteem

4.1.4.1 Bodem

Vanaf maaiveld tot circa 25 m-mv is er een matig doorlatende deklaag aanwezig, hoofdzakelijk bestaande uit midden en fijn zand, met weinig zandige klei en grof zand en een spoor klei, veen en grind (formatie van Boxtel). Onder deze deklaag tot circa 92 m-mv bevindt zich een zandige eenheid, hoofdzakelijk bestaande uit grof en midden zand, met weinig zandige klei, fijn zand en grind en een spoor klei (formatie van Sterksel). Het plangebied ligt 7,08 tot 7,32 meter boven NAP.

4.1.4.2 Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig en is geen A-watergang gelegen.

4.1.4.3 Grondwater

De grondwaterspiegel varieert van 7,24 m + NAP tot 6,72 m + NAP. De gemiddelde grondwaterstand ligt op 0,5 – 0,7 meter beneden maaiveld.

4.1.5 Huidige en toekomstige situatie

4.1.5.1 Hemelwater

Het plangebied heeft een omvang van circa 4.400 m². Het noordelijk gedeelte van het plangebied is reeds verhard ten behoeve van parkeervoorzieningen. Het overige gedeelte bestaat enkel uit grasland. Beoogd wordt ter plaatse van het grasland een appartementencomplex te realiseren. Het verhard oppervlak zal hierdoor met 674 m² toenemen. Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Ter plaatse geldt dan ook geen compensatieplicht. Niettemin wordt ten zuiden van het beoogde appartementencomplex een waterpartij aangelegd, welke tevens kan worden ingezet als infiltratievoorziening. Deze waterpartij zal een oppervlakte kennen van 1.000 m² en een diepte van 2,50 – 3 meter. Met een dergelijke hoge grondwaterstand ter plaatse, is infiltratie slechts beperkt mogelijk. Drainage in de weg is noodzakelijk. Over de hemelwaterinfiltratie zijn nadere afspraken vastgelegd tussen initiatiefnemer en het bevoegd gezag.

4.1.5.2 Afvalwater

Ter plaatse van het plangebied is reeds een rioolstelsel gelegen. Initiatiefnemer zal aantakken bij deze riolering. Het rioolstelsel beschikt over voldoende capaciteit voor de toevoeging van het appartementencomplex.

4.1.6 Waterkwaliteit

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water.

In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de bestaande riolering. Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld en wordt geïnfiltreerd in de bodem. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

4.2 Flora en fauna

4.2.1 Inleiding

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving middels de Wet natuurbescherming. Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

Door Maassen Ecologisch Advies en Onderzoek is ter plaatse van het plangebied een ecologische quickscan uitgevoerd. Op basis van het onderzoeksresultaat is bezien welke effecten de voorgenomen ontwikkeling heeft op het (mogelijk) voorkomen van deze beschermde soorten en hun leefgebied (soortenbescherming). Daarnaast is bepaald of de ontwikkelingen tot effecten kunnen leiden op beschermde natuurwaarden van nabijgelegen natuurgebieden die vallen onder de Habitatrichtlijn (Natura-2000) en de ecologische hoofdstructuur (NNN-gebied) (gebiedsbescherming). Het uitgevoerde onderzoek (projectnummer 1807-03, d.d. 29 augustus 2018) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

4.2.2 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Het dichtstbijzijnde gelegen Natura 2000-gebied betreft 'Kampina & Oisterwijkse Vennen'. Dit gebied is op een afstand van circa 2,8 kilometer van het plangebied gelegen. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit de uitgevoerde quickscan:

“Gelet op de relatieve kleinschaligheid en aard van de ontwikkeling en ligging op voldoende afstand tot Natura 2000 -gebied en NNN-gebied worden op basis van de bekende gegevens geen negatieve effecten op deze gebieden verwacht. Een toetsing aan de Natura 2000 wetgeving en aan het NNN/EHS-beleid wordt niet noodzakelijk geacht zover dit hier beoordeeld kan worden.”

4.2.3 Soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming geldt een aantal verbodsbepalingen ter bescherming van planten- en diersoorten. Er is sprake van 2 beschermingsniveaus, te weten: Europees beschermde soorten volgens de Habitat- en Vogelrichtlijn en Nationaal beschermde soorten. Voor alle inheemse diersoorten, beschermd of onbeschermd, geldt de zorgplicht. De zorgplicht wil zeggen dat men deze niet onnodig mag doden, verwonden of beschadigen. Voor onbeschermden soorten geldt geen ontheffingsplicht maar alleen de zorgplicht. Naast soorten beschermt de Wet natuurbescherming ook verblijfplaatsen die als ‘vast’ kunnen worden aangemerkt. Een vaste verblijfplek betreft een verblijfplek waarnaar een dier regelmatig terugkeert en niet slechts eenmalig voor een specifieke functie gebruikt wordt, zoals de nesten van de meeste vogels. Voor beschermde soorten dienen de effecten op populatieniveau te worden getoetst. In tegenstelling tot de voorgaande Flora en faunawet is de bescherming in mindere mate individueel en dient de staat van de instandhouding van de gehele populatie in aanmerking te worden genomen. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit de quickscan voor wat betreft de soortenbescherming:

- *“De enige soorten die onder strenge beschermingsregiem van de Habitatrichtlijn vallen en met enige waarschijnlijkheid binnen het plangebied verwacht kunnen worden zijn vleermuizen en in het bijzonder de Gewone dwergvleermuis. Deze zullen voornamelijk foeragerend binnen het plangebied aangetroffen worden. Binnen het plangebied en de directe invloedssfeer daarvan ontbreken geschikt verblijfsmogelijkheden.*
- *Er werden geen aanwijzingen gevonden van aanwezigheid van nationaal beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt. Verblijfplekken worden binnen het plangebied en invloedssfeer daarvan niet verwacht. Aanwezigheid van deze soorten wordt niet waarschijnlijk geacht en zal, indien dit wel het geval is van incidentele aard zijn. Er wordt niet verwacht dat de voorgenomen ontwikkeling op enige wijze hun leefgebied zal schaden.*
- *Er ontbreken binnen het plangebied en de invloedssfeer daarvan verblijfplaatsen die als jaarrond beschermde vaste verblijfplaatsen van vogels en zoogdieren kunnen worden aangemerkt of andere elementen die beschermd zijn als onderdeel van de functionele leefomgeving die deze verblijfplekken in stand houdt. Deze worden ook niet verwacht.*
- *Niet geheel uitgesloten kunnen worden een aantal andere beschermde soorten zoogdieren en amfibieën waarvoor een vrijstelling geldt. Voor deze soorten kan het plangebied van bijzonder belang zijn als toevluchtsoord of foerageergebied binnen de verstedelijkte omgeving. Voor deze soorten wordt verwacht dat de zorgplicht in acht wordt genomen. Ook geldt dit voor soorten die geheel onbeschermd zijn.*

Concluderend kan gesteld worden dat het plangebied als gevolg van zijn huidige inrichting en gebruik een verhoogde onbeschermde natuurwaarde biedt voor insecten en kleine zoogdieren binnen het verstedelijkt gebied. De kruidrijke begroeiingen binnen afwisselende vegetatiestructuren en afwezigheid van strakke beheersvormen bieden goede condities voor deze soortgroepen. Ecologische kwaliteiten die in het algemeen gelden voor braakliggend terrein binnen stedelijk gebied. Indien een aantal voorzorgsmaatregelen in acht worden genomen, worden als gevolg van de uitvoering van de plannen en de herontwikkeling van de locatie echter geen negatieve effecten verwacht op beschermde soorten, hun verblijfplekken en leefgebieden.

Voorzorgsmaatregelen en aanbevelingen

Algemene voorzorgsmaatregelen

- *Bij uitvoering van ingrepen dient het broedseizoen in acht genomen te worden indien niet voldoende gegarandeerd kan worden dat nesten van broedende vogels niet beschadigd of vernietigd kunnen worden. Als aanbeveling geldt, om bij wijze van voorzorgsmaatregel elke schade aan broedgevallen uit te sluiten, ingrepen geheel buiten het broedseizoen plaats te laten vinden. Als broedseizoen wordt de periode half maart-half juli aangemerkt. Ook als na die periode nog broedende vogels of nestjongen worden waargenomen dan geldt dat het broedseizoen nog niet is afgelopen is.*
- *Voor aanwezigheid onbeschermde en vrijgestelde zoogdieren en amfibieën dient de zorgplicht in acht genomen te worden. D.w.z. dat men verstoring, verwonding en doden van deze diersoorten zoveel mogelijk tracht te voorkomen. De zorgplicht houdt in dat eenieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Overtreding van de zorgplicht is niet strafbaar gesteld; de zorgplicht kan wel door toepassing van bestuursdwang worden gehandhaafd.*

Aanbevelingen

- *Voor versterking van de ecologische kwaliteiten dient het aanbeveling om bij herinrichting naar een aanplant van inheemse soorten te streven die de ecologische omgeving versterken.*

Indien de hiervoor genoemde voorzorgsmaatregelen in acht worden genomen, worden ten gevolge van voorgenomen ingrepen en herontwikkeling van het plangebied geen negatieve effecten verwacht op beschermde natuurgebieden en beschermde soorten en hun leefgebied. Ontheffingsaanvraag is alleen noodzakelijk indien niet gegarandeerd kan worden dat nesten van broedvogels niet intact kunnen blijven."

4.3 Archeologie

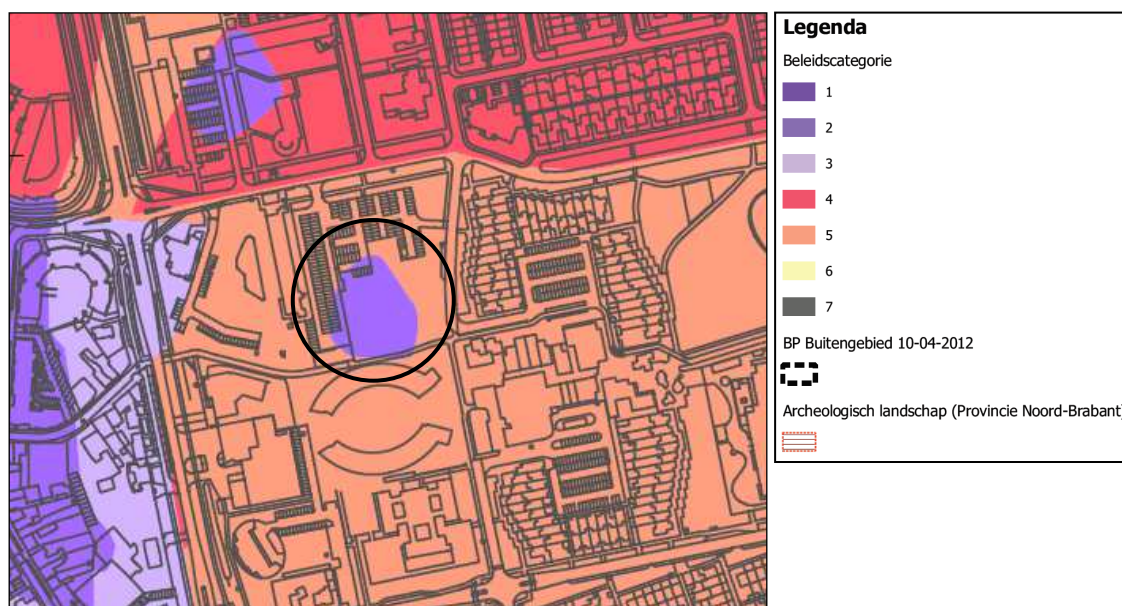
4.3.1 Inleiding

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta. De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te

behouden. Gemeenten spelen een belangrijke rol in het archeologische stelsel. Tijdens het opstellen van bestemmingsplannen houden ze rekening met archeologische waarden. Ook maken zij meestal de afweging of archeologische waarden in situ behouden moeten blijven of kunnen worden opgegraven.

4.3.2 Archeologiebeleid gemeente Boxtel

De gemeente Boxtel heeft in 2012 de 'Nota gemeentelijk Archeologiebeleid Boxtel' vastgesteld. Hierin zijn de beleidsuitgangspunten van de gemeente ten aanzien van het gemeentelijke archeologiebeleid beschreven. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de archeologische beleidskaart van de gemeente Boxtel met daarop het plangebied omcirkeld.



Figuur 11: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Boxtel

Het plangebied is op de archeologische beleidskaart grotendeels aangeduid als 'Categorie 2': gebieden met een (zeer) hoge archeologische waarde en tevens voor een gedeelte als 'Categorie 5'.

4.3.3 Archeologisch onderzoek

Ter plaatse van het plangebied is door BAAC bv een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd.

“Als gekeken wordt naar de waarderingstabel van de vindplaats en de getrokken conclusie met betrekking tot de redoute gracht dan bestaat er geen aanleiding om deze vindplaats te behouden. Het advies van BAAC bv is dan ook om het onderzoeksgebied vrij te geven voor toekomstige werkzaamheden.

Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectieadvies. Dit betekent niet dat reeds gestart kan worden met bodemverstorende activiteiten of de daarop voorbereidende activiteiten. Het selectieadvies dient namelijk eerst beoordeeld te worden door de bevoegde overheid wat uiteindelijk leidt tot een selectiebesluit.

Hoewel getracht is een zo gefundeerd mogelijk advies te geven op grond van de gebruikte onderzoeksmethoden, kan de aanwezigheid van archeologische sporen of resten nooit volledig worden uitgesloten in de gebieden waarvoor geen vervolgonderzoek wordt aanbevolen. BAAC bv wil er daarom op wijzen dat men bij bodemverstorende activiteiten alert dient te zijn op de aanwezigheid van archeologische waarden (zoals vondstmateriaal en grondsporen). Bij het aantreffen van deze waarden dient men hiervan melding te maken bij de Minister (in de praktijk de RCE) conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet 2016.”

De rapportage van het uitgevoerde proefsleuvenonderzoek is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd (BAAC archeologie en bouwhistorie, rapportnummer A-18.0193 d.d. september 2018).

Door Het Archeologie Bureau is het onderzoek beoordeeld, waaruit navolgend selectiebesluit is opgesteld:

“Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek (quickscan en verkennend booronderzoek) werden binnen het plangebied met name archeologische resten uit de nieuwe tijd verwacht. Het betreft de resten van een redoute.

Deze verwachting is middels een proefsleuvenonderzoek getoetst. Tijdens dit onderzoek zijn op het zuidelijke deel van het plangebied resten van de redoute aangetroffen. Vastgesteld is echter dat de behoudenswaardigheid hiervan beperkt is. Door eerder bouw- en sloopwerkzaamheden is reeds veel vergraven. Momenteel resten enkel nog de onderkanten van de redoutegracht. Het binnenwerk (aarden wallen) is volledig verdwenen.

Geconcludeerd kan worden dat aanvullend onderzoek niet tot meer kennis van deze vindplaats zal leiden. Het uitvoeren van aanvullend onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Vanwege de aanwezigheid van voornoemde niet behoudenswaardige vindplaats heeft het bevoegd gezag van de gemeente Boxtel derhalve besloten dat binnen het plangebied het uitvoeren van archeologisch vervolgonderzoek niet meer noodzakelijk is. Ten aanzien van het archeologische aspect kan het plangebied vrijgegeven worden.”

Het selectiebesluit d.d. 27 september 2018 is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

Het plangebied is derhalve vrijgegeven van archeologische aspecten.

4.4 Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie zijn de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang aangegeven. Het plangebied is op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart gelegen in de Regio Meierij. Het plangebied is niet gelegen aan een lijn van (redelijk) hoge waarde en binnen of in de directe omgeving van het plangebied is geen

cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig. De beoogde herontwikkeling heeft dan ook geen negatief effect op cultuurhistorie ter plaatse.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1 Inleiding

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van nieuwe ontwikkelingen wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen/handhaven van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies als wonen en verblijfsrecreatieve voorzieningen.

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

De VNG-brochure geeft navolgende omschrijving voor het omgevingstype 'rustige woonwijk': *“Een rustige woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer.”*

De VNG-brochure geeft navolgende omschrijving voor het omgevingstype 'gemengd gebied': *“Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.”*

De omgeving van het plangebied wordt gezien als 'rustige woonwijk'.

4.5.2 Niet-agrarisch bedrijf binnen plangebied

Binnen het plangebied is thans sprake van een nutsvoorziening in de vorm van een VodafoneZiggo-station. Dit station zal middels onderhavig bestemmingsplan worden verankerd middels de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'nutsvoorziening'. De voorziening is gelegen op korte afstand van de beoogde woningbouw binnen het plangebied. Sprake is van geluid van de koeling afkomstig van de voorziening. Naar aanleiding van de geluidsemissie vanuit deze nutsvoorziening is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Dit aspect is nader toegelicht in paragraaf 4.7.2 van onderhavige toelichting.

4.5.3 Niet-agrarische bedrijven in de omgeving

In de directe nabijheid van het plangebied zijn diverse voorzieningen op het gebied van detailhandel, dienstverlening en maatschappelijke doeleinden aanwezig. Navolgend worden de omliggende functies nader toegelicht:

- Maatschappelijke dienstverlening op circa 25 meter ten zuidoosten van het plangebied. Deze functie valt binnen de milieucategorie 1, waarvoor een richtafstand geldt van 10 meter. Aan deze afstand kan worden voldaan. Deze functie is dan ook geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.
- Detailhandelsfunctie (supermarkt) op circa 50 meter ten zuidoosten van het plangebied. Deze functie valt binnen de milieucategorie 1, waarvoor een richtafstand geldt van 10 meter. Aan deze afstand kan worden voldaan. Deze functie is dan ook geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.
- Kantoorfunctie op circa 45 meter ten zuidwesten van het plangebied. Deze functie valt binnen de milieucategorie 1, waarvoor een richtafstand geldt van 10 meter. Aan deze afstand kan worden voldaan. Deze functie is dan ook geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.
- Brandweerkazerne op circa 70 meter ten zuidwesten van het plangebied. Deze functie valt binnen de milieucategorie 3.1, waarvoor een richtafstand geldt van 50 meter. Aan deze afstand kan worden voldaan. Deze functie is dan ook geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

Herontwikkeling van het plangebied is in het kader van 'Bedrijven en milieuzonering' geen bezwaar.

4.6 Agrarische bedrijven

4.6.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot de veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld zijn. De Wgv heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van de geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Met de in de Wgv opgenomen grenswaarden moet rekening gehouden worden bij beslissingen in het kader van de Wet milieubeheer. Nieuwe knelpunten moeten worden voorkomen.

In de Wgv zijn grenswaarden opgenomen voor de geurbelasting die een veehouderijbedrijf op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning) mag veroorzaken. Tevens gelden volgens de wet minimale afstanden tot woningen van derden. De grenswaarden worden weergegeven in odour units per vierkante meter lucht (oue/m³). Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de ligging van een veehouderijbedrijf binnen of buiten de concentratiegebieden en de ligging van de veehouderijbedrijven binnen of buiten de bebouwde kom.

De gemeente Boxtel heeft een geurverordening vastgesteld, hierin zijn geen afwijkende geurnormen aangegeven. Derhalve geldt ter plaatse een geurnorm van 3 oue/m³ voor de voorgrondbelasting.

4.6.2 Omgeving van het plangebied

De meest dichtbijgelegen veehouderij is gelegen op een afstand van meer dan 750 meter van het plangebied. Derhalve kan worden gesteld dat het aspect geurhinder geen belemmering vormt ten aanzien van de beoogde herontwikkeling van het plangebied. Gesteld kan daarmee ook worden dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Door de beoogde herontwikkeling worden ook geen veehouderijbedrijven in de ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd.

4.7 Geluid

4.7.1 Wegverkeerslawaaai

Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitsel verkregen over de te verwachten geluidbelasting over 10 jaar maar ook of en met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke woonfuncties is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidhinder. Langs alle wegen, woonerven en wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidhinder getoetst dient te worden.

In het kader van onderhavige ontwikkeling is door Tritium Advies een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd. Navolgend worden de samenvatting en conclusie van dit onderzoek weergegeven:

“Voor wegverkeerslawaaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen Brederodeweg, Hendrik Verheeslaan, Hobbendonkseweg, Alidade en Hoogheem (gedeelte met een snelheidsregime van 50 km/uur). Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van de 30 km/uur weg Beneluxlaan en Hoogheem (gedeelte met een snelheidsregime van 30 km/uur).

Voor de 30 km/uur wegen Beneluxlaan en Hoogheem (gedeelte met een snelheidsregime van 30 km/uur) geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen de richtwaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe appartementen overschrijdt.

Voor de gezoneerde weg Brederodeweg, Hendrik Verheeslaan, Hobbendonkseweg, Alidade en Hoogheem (gedeelte met een snelheidsregime van 50 km/uur) geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe appartementen overschrijdt. Derhalve is een procedure hogere waarde niet aan de orde.

Aangezien in onderhavige situatie geen sprake is van een procedure hogere waarde wordt voor de appartementen een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet noodzakelijk geacht. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd. Het gemeentelijk geluidbeleid is eveneens niet van toepassing.”

Het uitgevoerde akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd (Tritium Advies bv, documentnummer 1807/111/SH-01 d.d. 15 oktober 2018).

4.7.2 Omgevingslawaai

Grenzend aan het plangebied is sprake van een openbare parkeerplaats. In het kader van de goede ruimtelijke ordening is door Tritium Advies tevens deze parkeerplaats getoetst aan de Wet geluidhinder. Navolgend worden de samenvatting en conclusie van dit onderzoek weergegeven:

“(…) Op deze locatie worden 34 appartementen gerealiseerd. Bij de nieuwbouw van het appartementencomplex wordt het naastgelegen parkeerterrein heringericht. Een gedeelte van het parkeerterrein is exclusief bedoeld voor de bewoners, het overige gedeelte van het parkeerterrein is openbaar. Conform de VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering, editie 2009’ (verder: VNG-uitgave) geldt er een richtafstand van 30 meter voor autoparkeerterreinen. Deze afstand heeft betrekking op het aspect geluid en het omgevingstype rustige woonwijk. Aan deze richtafstand wordt niet voldaan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient derhalve middels een akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd ter plaatse van de omliggende geluidgevoelige objecten. Dit betreft zowel de nieuwe appartementen als omliggende bestaande bebouwing.

Daarnaast bevindt zich op relatief korte afstand tot de beoogde nieuwe appartementen een Vodafone/Ziggo-station. Op het dak van het station is een koelunit aanwezig. Derhalve dienen eveneens berekeningen te worden opgesteld van de geluidbelasting ten gevolge van deze unit. Hierbij dient enerzijds te worden aangetoond dat een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd ter plaatse van de nieuwe appartementen. Anderzijds mag het station akoestisch gezien niet worden ingeperkt door het planvoornemen. Er is hierbij aansluiting gezocht bij het stappenplan en de bijbehorende geluideisen uit de VNG-uitgave. Aanvullend vindt toetsing plaats aan het ‘Activiteitenbesluit’ (BARIM). Uit de resultaten van het onderliggende akoestisch onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- *De langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus op de gevels van de nieuwe appartementen voldoen niet overal aan de geluideis van 45 dB(A) etmaalwaarde conform stap 2 van het stappenplan uit de VNG-uitgave. Er wordt wel voldaan aan de eisen conform stap 3 van het stappenplan uit de VNG-uitgave en daarmee eveneens aan de eisen uit het Activiteitenbesluit. Wanneer de cumulatie van verschillende geluidbronnen wordt betrokken kan gesteld worden dat er in de omgeving geen sprake is van geluidbelastende activiteiten anders dan op onderhavig parkeerterrein en ten gevolge van wegverkeer. Aangezien voor wegverkeerslawaai geldt dat er geen sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is er geen sprake van een cumulatief effect. Aangezien de beoogde nieuwe appartementen conform het Bouwbesluit 2012 een geluidwering van minimaal 20 dB hebben, waarmee het binnenniveau wordt*

gewaarborgd kan worden gesteld dat er binnen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

- *Voor de maximale geluidniveaus (LA_{max}) geldt dat er op diverse toetspunten op de nieuwe appartementen sprake is van een overschrijding van de geluideis van 65 dB(A) etmaalwaarde conform stap 2 van het stappenplan uit de VNG-uitgave. Met uitzondering van toetspunt t02, t03 en t42 (op de voorgevel van de nieuwe appartementen) wordt er wel voldaan aan de eis conform stap 3 van het stappenplan uit de VNG-uitgave van 70 dB(A) etmaalwaarde. In de detailresultaten van de maximale geluidniveaus (LA_{max}) is inzichtelijk gemaakt dat de parkeervakken b01, b02 en b35 de overschrijding van de (conform stap 3) vereiste etmaalwaarde op voornoemde toetspunten veroorzaken. Echter aangezien deze parkeerplekken niet openbaar zijn en bij de nieuwe appartementen horen, kunnen de beschouwde piekgeluiden als gebiedseigen geluid worden beschouwd.*
- *Voor het Vodafone/Ziggo-station geldt dat ook in de nieuwe situatie te allen tijde wordt voldaan aan de geluideisen van het Activiteitenbesluit.*
- *Uit de rekenresultaten blijkt dat de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (LA_{r,LT}) op de gevels van zowel de bestaande woningen aan de Beneluxlaan als van de school voldoen aan de geluideis van 45 dB(A) etmaalwaarde conform stap 2 van het stappenplan uit de VNG-uitgave. De langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus op de gevels van de bestaande appartementen aan Hoogheem voldoen echter niet aan voornoemde geluideis. Voor deze appartementen is het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau echter enkel inzichtelijk gemaakt aangezien deze appartementen in de huidige situatie al aan het parkeerterrein zijn gelegen. Derhalve kunnen de beschouwde geluiden als gebiedseigen geluiden worden beschouwd, waardoor deze minder snel als hinderlijk worden ervaren.*
- *Voor de maximale geluidniveaus (LA_{max}) geldt dat er op diverse toetspunten op de bestaande woningen aan de Beneluxlaan sprake is van een overschrijding van de geluideis van 65 dB(A) etmaalwaarde conform stap 2 van het stappenplan uit de VNG-uitgave. Voor deze woningen geldt dat deze in de huidige situatie ook aan een parkeerterrein zijn gelegen. Derhalve kunnen de beschouwde geluiden eveneens als gebiedseigen geluiden worden beschouwd, waardoor deze minder snel als hinderlijk worden ervaren. Tevens zullen de pieken niet erg vaak voorkomen.*
- *Er kan met betrekking tot indirecte hinder van het verkeer van en naar de inrichting gesteld worden dat er voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde.*

In onderliggend rapport zijn de geluidniveaus tijdens de representatieve situatie berekend, inzichtelijk gemaakt en tevens getoetst aan de gestelde geluideisen. Op basis van de resultaten kan worden gesteld dat ter plaatse van de beoogde nieuwe appartementen (en eveneens ter plaats van de omliggende geluidgevoelige bestemmingen) een akoestisch goed woon- en leefklimaat voldoende gewaarborgd is en er derhalve akoestisch gezien sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voor wat

betreft het aspect geluid zijn er derhalve geen bezwaren de bestemmingsplanwijziging door te voeren.”

Het uitgevoerde akoestisch onderzoek industrielawaai is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd (Tritium Advies bv, documentnummer 1807/111/SH-02, d.d. 15 oktober 2018).

4.8 Luchtkwaliteit

4.8.1 Wet luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met de Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

4.8.2 Niet in betekenende mate

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien het plan de bouw van 34 nieuwe appartementen mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

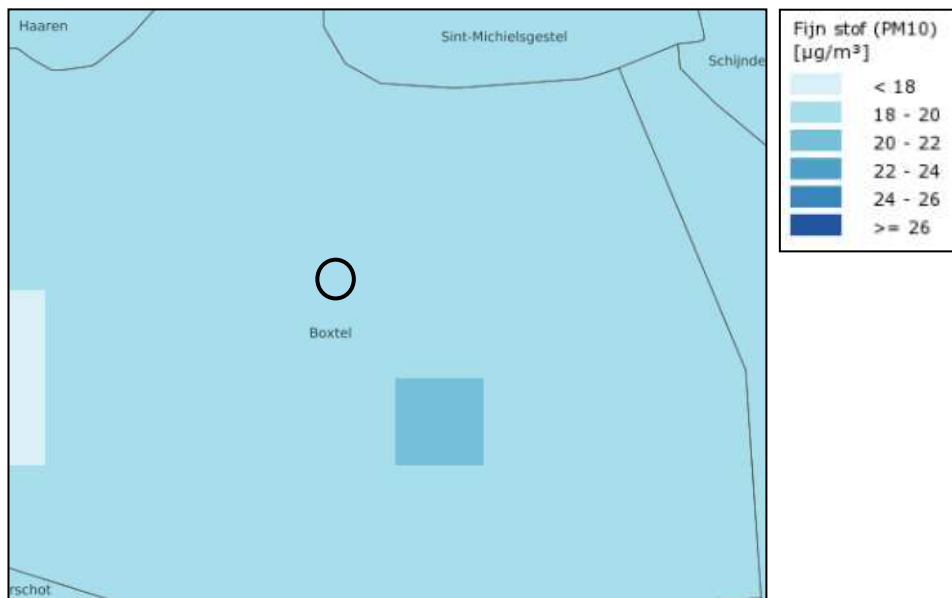
4.8.3 Fijn stof

Fijn stof (PM₁₀) is een verzamelnaam voor uiteenlopende deeltjes die door de lucht zweven: roetdeeltjes, opstuivend zand, uitlaatgassen, zeezout, plantmateriaal, cementdeeltjes en bijvoorbeeld stukjes afgesleten autoband of wegdek. Fijn stof kan ook ontstaan door reacties tussen verschillende gassen in de lucht. De gemiddelde hoeveelheid (concentratie) fijn stof in Nederland is hoger in het zuiden, nabij grotere steden en bij grote industriegebieden. Fijn stof is dus een vorm van luchtvervuiling en heeft een ongunstig effect op de gezondheid van mensen. Tot fijn stof worden in de lucht zwevende deeltjes kleiner dan 10 micrometer (µg) gerekend. Fijn stof blijft in de lucht zweven en bestaat uit deeltjes van verschillende grootte, van verschillende herkomst en daardoor met een verschillende chemische samenstelling. Verkeer, industrie en landbouw zijn de belangrijkste bronnen.

Op grond van de Wet milieubeheer gelden voor fijn stof de volgende grenswaarden:

- De jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes is maximaal 40 µg/m³;
- De daggemiddelde concentratie van 50 µg/m³, mag maximaal 35 maal per kalenderjaar worden overschreden.

De achtergrondconcentratie voor fijnstof is de totale concentratie van alle bronnen per vak van 1 kilometer bij 1 kilometer. De achtergrondconcentratie wordt jaarlijks bepaald door de emissies van veehouderijen, industrieën en verkeer bij elkaar opgeteld. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de door het RIVM gepubliceerde Grootschalige Concentratie- en Depositiekaart Nederland, waarbij de achtergrondconcentratie fijn stof ter plaatse van het plangebied is weergegeven in de zwarte cirkel.



Figuur 12: Achtergrondconcentratie fijn stof (bron: geodata.rivm.nl/gcn/)

De achtergrondconcentratie fijn stof ter plaatse van het plangebied bedraagt 18 - 20 µg/m³. De concentratie fijn stof blijft daarmee ruimschoots onder de toegestane norm van 40 µg/m³. Gesteld kan dan ook worden dat ter plaatse voor wat betreft luchtkwaliteit sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.9 Bodemkwaliteit

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. In het kader van onderhavige ontwikkeling heeft Milon bv een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Navolgend worden de conclusies en aanbevelingen voortkomend uit dit onderzoek weergegeven:

“Verkennend bodemonderzoek

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de bovengrond bijmengingen waargenomen met wortels, puin, hout, beton, baksteen, kolengruis, roest en grind. Analytisch zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen in de bovengrond.

Verkennend asbestonderzoek

Zintuigelijk is op het maaiveld en in het opgeboorde en geïnspecteerde materiaal geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. De bovengrond bevat puin bijmengingen. Van het opgeboorde materiaal zijn drie mengmonsters samengesteld en voor analyse opgestuurd. Analytisch is geen asbestconcentratie boven de detectielimiet (<2 mg/kg d.s.) aangetroffen.

Conclusies en aanbevelingen

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en de verdenking van verontreiniging van de bodem met asbest. Wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit bestaat er ons inziens geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie. Met het actualiserende bodemonderzoek zijn geen verhoogde waarden aangetroffen in de bovengrond. Het resultaat van het asbestonderzoek geeft geen aanleiding voor nader onderzoek dan wel om een verontreiniging met asbest in de bodem te vermoeden. Analytisch is geen asbest aangetroffen in de bodem. De aangetroffen puinbijmengingen zijn niet asbestverdacht. Dit verkennend bodemonderzoek is geen bewijsmiddel zoals bedoeld in het Besluit bodemkwaliteit. Afhankelijk van de bestemming en toepassing bij afvoer van de grond kan een partijkeuring (AP04) noodzakelijk zijn."

Uit de rapportage blijkt dat de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied geen belemmeringen oplevert ten aanzien van de oprichting van het appartementencomplex. Het uitgevoerde onderzoek (projectnummer 20172182, d.d. 4 april 2018) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

4.10 Externe veiligheid

4.10.1 Inleiding

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen, activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in:

1. Plaatsgebonden Risico (PR):

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10-6/jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van kwetsbare objecten, alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10-6/jr) ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten;

2. Groepsrisico (GR):

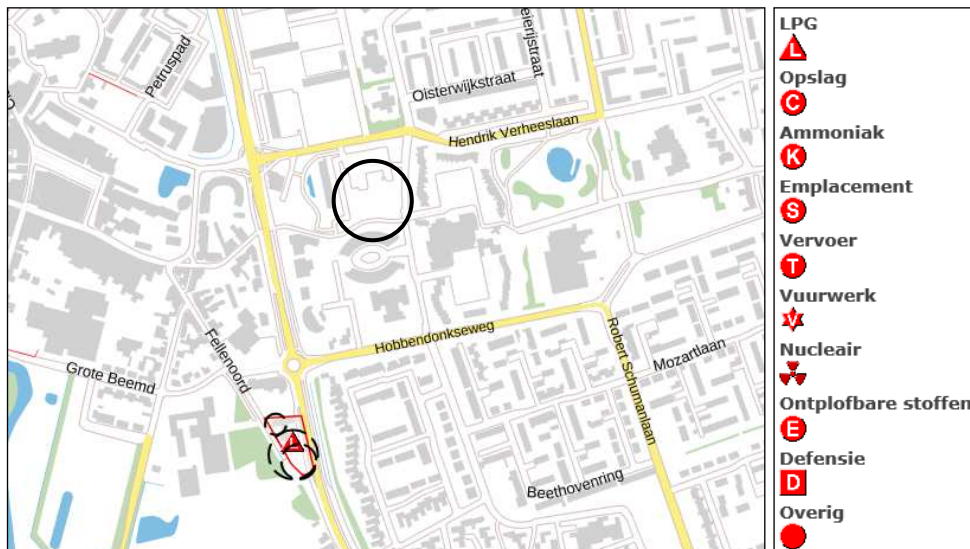
Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. De gestelde norm is een oriënterende waarde waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn:

- Bedrijven;

- Vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water);
- Hoogspanningslijnen;
- Ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen).

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant. Het plangebied is hierop aangegeven met een zwarte cirkel.



Figuur 13: Uitsnede Risicokaart Noord-Brabant

4.10.2 Risicovolle inrichtingen

Binnen het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die vanwege de aanwezigheid of het werken met gevaarlijke stoffen, beperkingen opleveren voor de omgeving. In de omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die vallen onder het Bevi. De meest dichtbij gelegen risico inrichting betreft een tankstation met LPG-installatie. Het plangebied bevindt zich ruimschoots buiten de risicocontouren van dit object.

4.10.3 Vervoer gevaarlijke stoffen

4.10.3.1 Spoor

Op een afstand van circa 1.000 van het plangebied is de spoorlijn Eindhoven – 's-Hertogenbosch gelegen. Voor de spoorlijn geldt een plasaandachtsgebied (PAG) van 30 meter. Hieraan kan ruim worden voldaan. Voor deze spoorlijn geldt een toxisch aandachtsgebied van 1.500 meter. Het plangebied valt wel binnen dit gebied. Het plangebied en de geprojecteerde ontwikkeling bevindt zich echter op grote afstand van de risicobron. Op deze afstand is het toxisch scenario maatgevend. Effecten als gevolg van een plasbrand of BLEVE/explosie reiken niet tot het plangebied.

4.10.3.2 Buisleidingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen. Derhalve vormt dit aspect geen bezwaar.

4.10.3.3 Hoogspanningslijnen

In de omgeving van het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig. Derhalve vormt dit aspect geen bezwaar.

ONTWERP

4.10.3.4 Wegen

Op een afstand van circa 1.000 ten oosten van het plangebied is de Rijksweg A2 tussen Eindhoven en Den Bosch gelegen. Voor deze weg geldt geen PAG. Derhalve vormt dit aspect geen bezwaar.

4.10.3.5 Waterwegen

In de omgeving van het plangebied zijn geen waterwegen gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden. Dit aspect vormt derhalve geen bezwaar.

4.10.4 Veiligheid

4.10.4.1 Groepsrisico

Vanwege de grote afstand tot risicobronnen in de omgeving zal een toename van personendichtheden niet significant doorwerken in de rekenkundige hoogte van het groepsrisico. De beschouwing van het groepsrisico en de verantwoording daarvan is om deze reden volledig kwalitatief uitgevoerd.

De mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is op deze grote afstand tot de risicobron geen item. Zoals gesteld heeft op deze afstand een toe- of afname van personendichtheid geen invloed op het groepsrisico. Verder is de kans te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen in deze gebieden vele malen kleiner dan 1/1.000.000. veiligheidsmaatregelen aan de bron zijn daarom niet realistisch.

4.10.4.2 De bestrijdbaarheid van omvang van een ramp of zwaar ongeval

In geval van een calamiteit zal de brandweer ingezet worden aan de bron ter beperking van de effecten van de calamiteit. Het bestrijdbaarheidsvraagstuk in relatie tot de ontwikkeling op deze grote afstand van de risicobron wordt daarom niet verder beschouwd.

4.10.4.3 Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Blootstelling aan een toxisch gas is het bepalende scenario. In geval van een calamiteit dienen personen te schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

Nieuwe bouwwerken zijn goed geïsoleerd, waardoor ze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas. Belangrijk is wel dat luchtbehandelinginstallaties met één druk op de knop uit te schakelen zijn. Verder dient in geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd te worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en alarmsysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding.

4.10.5 Conclusie

De Veiligheidsregio is om advies gevraagd. Per brief d.d. 12 oktober 2018 heeft Brandweer Brabant-Noord te kennen gegeven geen reden te zien tot het maken van op- of aanmerkingen en onderschrijft de conclusies zoals verwoord in deze paragraaf. Een nader advies is niet nodig. De beoogde herontwikkeling voldoet aan de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Boxtel en het

restrisico wordt bestuurlijk aanvaardbaar geacht. De beoogde herontwikkeling is in het kader van externe veiligheid geen bezwaar.

4.11 Milieueffectrapportage

4.11.1 Inleiding

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage ("m.e.r.") is opgenomen in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. Er dient in ieder geval een MER te worden opgesteld indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast zijn in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden opgenomen voor ontwikkelingen. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde drempelwaarde dient een MER te worden opgesteld.

Op grond van een uitspraak van het Europese Hof d.d. 15 oktober 2009 en het daarop per 1 april 2011 aangepaste Besluit milieueffectrapportage geldt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te bepalen of een MER nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage zit, kan een project immers nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden (vergewisplicht).

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In dit besluit is de nieuwe procedure voor vormvrije-mer beoordelingen opgenomen. In het Besluit m.e.r. staan alle activiteiten opgenomen waarvoor een milieueffectrapportage (MER), aanmeldingsnotitie of vormvrije-mer noodzakelijk is. In deze mer-beoordeling worden de milieugevolgen van het plan in beeld gebracht. Als gevolg van de herziening van de m.e.r. richtlijn is nu wettelijk verankerd dat verzachtende maatregelen mogen worden meegenomen in de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling. Er is namelijk vastgelegd dat het bevoegd gezag deze nadrukkelijk dient te beschouwen in de beslissing. Dit biedt dus de kans om reeds in een vroeg stadium maatregelen, die effecten kunnen wegnemen, te betrekken in de effectbeoordeling.

4.11.2 Toets aan drempelwaarden

Op grond van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage dient een MER te worden opgesteld bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen met een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen dan wel de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlakte met een omvang van meer dan 200.000 m². De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied overschrijdt deze drempelwaarden niet.

4.11.3 Vormvrije m.e.r. beoordeling

Op basis van de criteria die genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling wordt voor de beoogde ontwikkeling een vormvrije m.e.r.- beoordeling uitgevoerd. De criteria zijn in onderstaande tabel aangegeven.

ONTWERP

Tabel 3.1: Criteria bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling

1. *Kenmerken van het project:*
 - a. *Omvang van het project;*
 - b. *Cumulatie met andere projecten;*
 - c. *Gebruik van natuurlijke grondstoffen;*
 - d. *Productie van afvalstoffen;*
 - e. *Verontreiniging en hinder;*
 - f. *Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën.*
2. *Plaats van het project:*
 - a. *Bestaand grondgebruik;*
 - b. *Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied;*
 - c. *Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (Wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van cultuurhistorisch, cultureel of archeologisch belang.*
3. *Kenmerken van potentiële effect:*
 - a. *Bereik van het effect (geografische omvang en grootte van de getroffen bevolking);*
 - b. *Grensoverschrijdend karakter van het effect;*
 - c. *Waarschijnlijkheid van het effect;*
 - d. *Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.*

4.11.4 Kenmerken van het project

Het plangebied heeft een omvang van circa 4.400 m². Binnen het plangebied wordt ruimte geboden voor de toevoeging van 34 appartementen, verdeeld over 7 bouwlagen. De ontwikkeling ziet toe op herontwikkeling van een binnenstedelijke locatie, als onderdeel van de Bostelse gebiedsontwikkeling 'Princenlant'. Het gaat hierbij om gefaseerde woningbouw met woningen in het middensegment, die de afgelopen jaren in de parkachtige omgeving tussen de Hendrik Verheeslaan, de Hobbendonkseweg en de Brederodeweg verrees. De woningen worden niet aangesloten op het gasnet en de daken worden voorzien van zonnepanelen.

De realisatie van de woningbouw leidt per definitie tot de productie van bouw- en vervolgens huisafvalstoffen. In deze toelichting is aangetoond dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot verontreiniging en hinder. Het risico op ongevallen is niet aanwezig. De realisatie van de beoogde woningen leidt niet tot een waarneembare toename van geur, gevaar, stof of geluid.

4.11.5 Plaats van het project

Een gedeelte van het plangebied is verhard en in gebruik als parkeerplaats. Het overige gedeelte van het plangebied is onbebouwd en ingericht als grasland. Binnen het plangebied is geen sprake van waardevolle groenstructuren. De beoogde woningbouw maakt onderdeel uit van een

gebiedsontwikkeling met verschillende woningbouwprojecten. De beoogde ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied.

4.11.6 Kenmerken van potentiële effect

Het effect van de beoogde ontwikkeling op de omgeving is beperkt en valt binnen de hiervoor gestelde normen. Dit is middels rapporten en onderzoek in het kader van geur, akoestiek en archeologie aangetoond. Er is geen sprake van een grensoverschrijdende karakter. Uit deze toelichting en de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat de kans op negatief effect op de omgeving zeer klein is.

4.11.7 Conclusie

Uit gevoerd onderzoek blijkt dat de beoogde ontwikkeling geen aantasting van milieu en omgeving met zich meebrengt waardoor een MER dient te worden opgesteld.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Princenlant 4 te Boxtel' bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van onderhavige toelichting. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn de bestemmingen en aanduidingen aangeduid met daaraan gekoppelde regels met betrekking tot bouwen en gebruik. De toelichting bij het plan heeft geen juridisch bindende werking maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie en draagt derhalve bij aan de planinterpretatie.

5.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, dubbelbestemmingen en een functieaanduiding opgenomen.

5.3 Algemene toelichting regels

In de regels staan regels voor het gebruik van gronden binnen de bestemming in het plangebied en voor het oprichten en gebruiken van bebouwing op die gronden. Met het opstellen van de regels is aangesloten bij de regels behorend bij het bestemmingsplan 'Boxtel-Oost' van de gemeente Boxtel. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen. In artikel 1 en 2 zijn begripsbepalingen en meetvoorschriften opgenomen die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de voorschriften in de overige hoofdstukken.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit de artikelen die corresponderen met de bestemmingen op de verbeelding. In de planregels zijn in hoofdstuk 2 de planregels opgenomen voor de bestemming 'Wonen' de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 5'.

De regels in een bestemming zijn als volgt opgebouwd en benoemd:

1. bestemmingsomschrijving;
2. bouwregels;
2. afwijken van de bouwregels;
3. specifieke gebruiksregels;
4. afwijken van de gebruiksregels;
5. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
6. omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
7. wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit verschilt per bestemming. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien er sprake is van andere aan de grond toegekende functies, worden deze daarna omschreven. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor een toetsing van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen overzichtelijk is.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat artikelen, waarin regels zijn opgenomen die gelden voor het gehele plangebied, te weten de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene procedureregels en overige regels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen waarin bepalingen zijn opgenomen die gelden voor het hele plangebied, namelijk het overgangsrecht en de slotregel.

5.4 Toelichting bestemmingen

5.4.1 Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor een nutsvoorziening ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening'.

5.4.2 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden met daarbij horende tuinen, erven en parkeervoorzieningen. Ter plaatse zijn 34 wooneenheden toegestaan en mogen uitsluitend 'gestapelde' woningen worden gerealiseerd.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn in afdeling 6.4 Wro en afdeling 6.2 Bro regels opgenomen voor grondexploitatie bij een ruimtelijke ontwikkeling. Centraal doel van deze regels voor grondexploitatie is, om te komen tot een verbetering van het stelsel van kostenverhaal bij particuliere grondexploitatie en een verbetering van de gemeentelijke regie met betrekking tot locatieontwikkeling. Het uitgangspunt van het dit stelsel vormt de verplichting tot kostenverhaal bij particuliere grondexploitatie. Deze verplichting houdt in dat een gemeente de te maken kosten op de exploitant moet verhalen in het geval deze exploitant tot een ontwikkeling van de gronden overgaat. Deze verplichting wordt vormgegeven door het verplicht stellen van een grondexploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd. Bij onderhavige ontwikkeling is sprake van het verzekeren van kostenverhaal door het sluiten van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

Verankerd is dat het bij een planologische maatregel die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Boxtel zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. Dit wordt met de initiatiefnemer kortgesloten middels een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn onder andere de verplichtingen van initiatiefnemer met betrekking tot het planschadeverhaal opgenomen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden onderhavig bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.

7. PROCEDURE BESTEMMINGSPLAN

7.1 Inspraakprocedure

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraakverordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. In de inspraakverordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend.

7.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. Navolgend worden de beide vooroverlegreacties besproken.

Provincie Noord-Brabant d.d. 6 september 2018

De in het voorontwerp betrokken ruimtelijke aspecten geeft de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie is onderhavig bestemmingsplan dan ook niet gewijzigd.

Waterschap De Dommel d.d. 24 september 2018

Waterschap De Dommel stemt in met het bestemmingsplan in het kader van de watertoetsprocedure. Wel ziet het waterschap graag in de waterparagraaf meer informatie over de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. Geadviseerd wordt om de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand en de (geschatte) omvang van het bergend vermogen van de vijver op te nemen.

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van het waterschap is de waterparagraaf in onderhavige toelichting uitgebreid, waarbij meer informatie wordt gegeven over de waterhuishoudkundige situatie. Over een nadere invulling van het waterbergend vermogen worden nadere afspraken gemaakt tussen initiatiefnemer en het bevoegd gezag.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan zal voor een termijn van zes weken ter inzage worden gelegd voor de zienswijzentermijn.