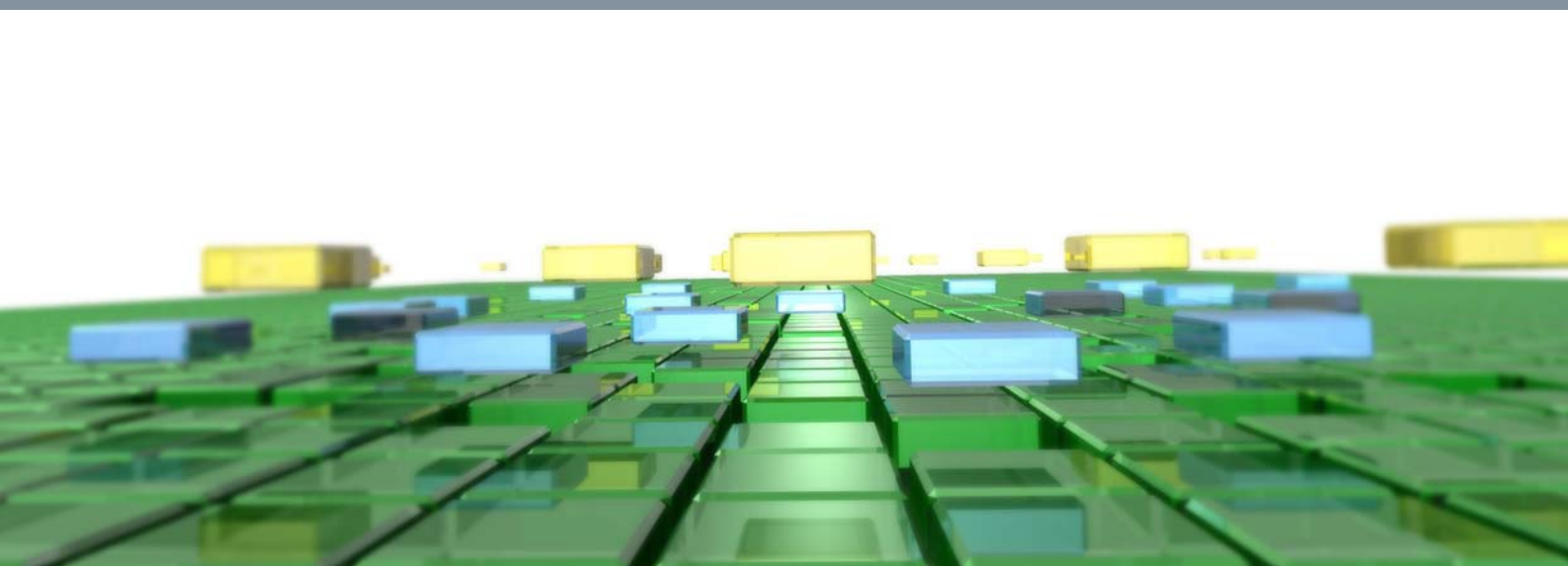


Bestemmingsplan Breukelsestraat 93-95

Gemeente Boxtel

Vastgesteld



Bestemmingsplan Breukelsestraat 93-95

Gemeente Boxtel

Vastgesteld

Rapportnummer: 211x06727.077386_2

Datum: 11 september 2014

Contactpersoon opdrachtgever: Bouwbedrijf BLT bv
De heer G. Hulskes

Projectteam BRO: Pascal Hendriks, Ellen Mulders

Concept: 11 december 2013
30 januari 2014

Voorontwerp: -

Ontwerp: februari 2014

Vaststelling: 9 september 2014

Onherroepelijk:

Bron foto kaft: BRO, Abstract 4

Beknopte inhoud: -

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
2. BESTAANDE SITUATIE	7
3. BELEIDSKADER	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	14
4. PLANBESCHRIJVING	19
5. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	21
5.1 Inleiding	21
5.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	21
5.3 Geluid	22
5.4 Luchtkwaliteit	23
5.5 Externe veiligheid	23
5.6 Bodem	26
5.7 Water	26
5.8 Flora en fauna	30
5.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden	31
5.10 Verkeer en parkeren	33
5.11 Bedrijven en milieuzonering	34
5.12 Geurhinder	37

6. JURIDISCHE TOELICHTING	39
6.1 Inleiding	39
6.2 Systematiek van planregels	39
6.2.1 Inleidende regels	39
6.2.2 Bestemmingsregels	40
6.2.3 Algemene regels	41
6.2.4 Overgangs- en slotregels	42
6.3 Beschrijving per bestemming	42
 7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	 45
 8. OVERLEG EN INSPRAAK	 47
8.1 Inspraak	47
8.2 Overleg	47
8.3 Vaststellingsprocedure	47
8.4 Beroep	48
 SEPARATE BIJLAGEN BIJ TOELICHTING	
Bijlage 1: Akoestisch onderzoek	
Bijlage 2: onderzoek externe veiligheid	
Bijlage 3: Brief Veiligheidsregio	
Bijlage 4: Bodemonderzoek	
Bijlage 5: Akoestisch onderzoek milieuzonering	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

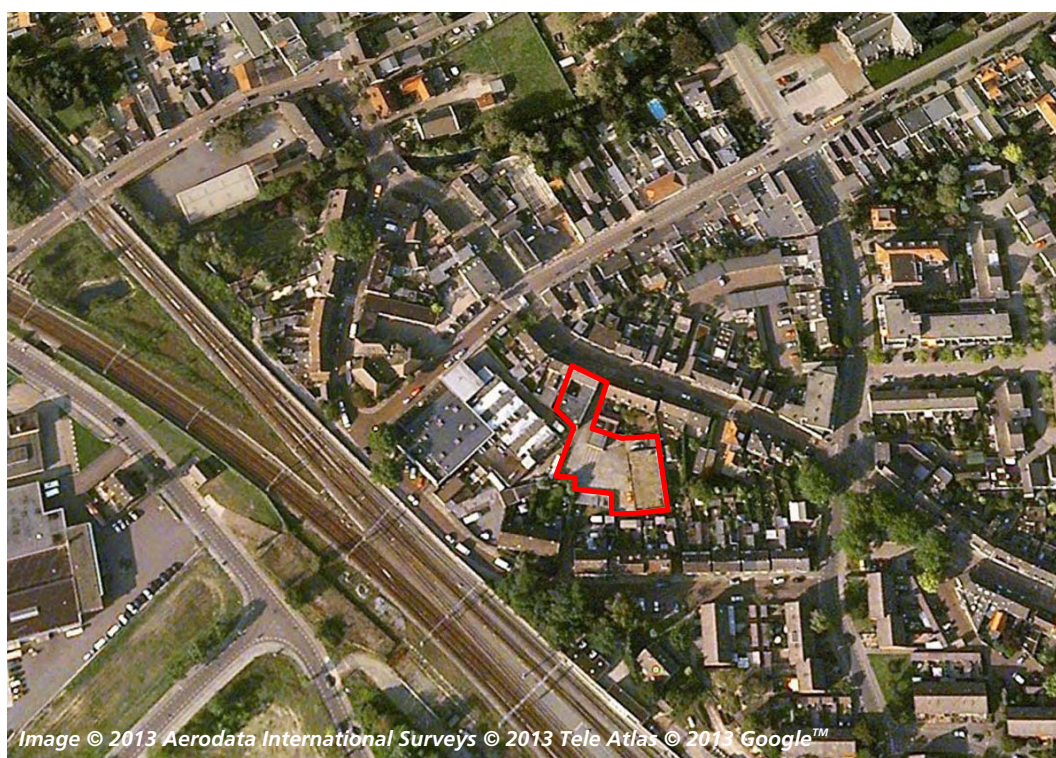
Het woon-/winkelpand aan Breukelsestraat 93-95 te Boxtel (gemeente Boxtel) was tot voor kort op de begane grond in gebruik als winkel, met daarboven een bovenwoning. De initiatiefnemer is voornemens het pand te splitsen in vier wooneenheden. Daarbij worden de parkeerplaatsen en bergingen voor de appartementen gerealiseerd op het naastgelegen terrein.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Boxtel' uit 2007 zijn de toevoeging van extra wooneenheden en het parkeren binnen de bestemming 'Bedrijf' niet (rechtstreeks) mogelijk. De gemeente Boxtel is in beginsel bereid mee te werken aan de voorgestane ontwikkeling. De ontwikkeling wordt door middel van onderhavige partiële bestemmingsplanherziening planologisch en juridisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het centrum van Boxtel. Het plangebied wordt aan de zuid- en oostzijde begrensd door de percelen van de woningen aan de Spoorstraat en aan de Breukelsestraat. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de percelen van de bedrijven en woningen aan de Baroniestraat en Breukelsestraat. Aan de noordzijde van het plangebied wordt de grens gevormd door Breukelsestraat. Het plangebied betreft de percelen die kadastraal bekend zijn als gemeente Boxtel, sectie F, nummer 5377 en 6215.

Op afbeelding 1 is de globale ligging van het plangebied in groter verband weergegeven. Daarnaast is een gedetailleerde luchtfoto afgebeeld waarop de ligging van het plangebied in zijn nabije omgeving te zien is. De exacte begrenzing van het plangebied is ingetekend op de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Afbeelding 1: Luchtfoto bestaande situatie plangebied (plangebied in rood kader, boven: globale ligging in groter verband, onder: gedetailleerde ligging in nabije omgeving)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment is het bestemmingsplan "Centrum Boxtel" van de gemeente Boxtel het vigerende bestemmingsplan voor het onderhavige plangebied. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 28 juni 2007 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 26 februari 2008, onherroepelijk op 25 februari 2009.

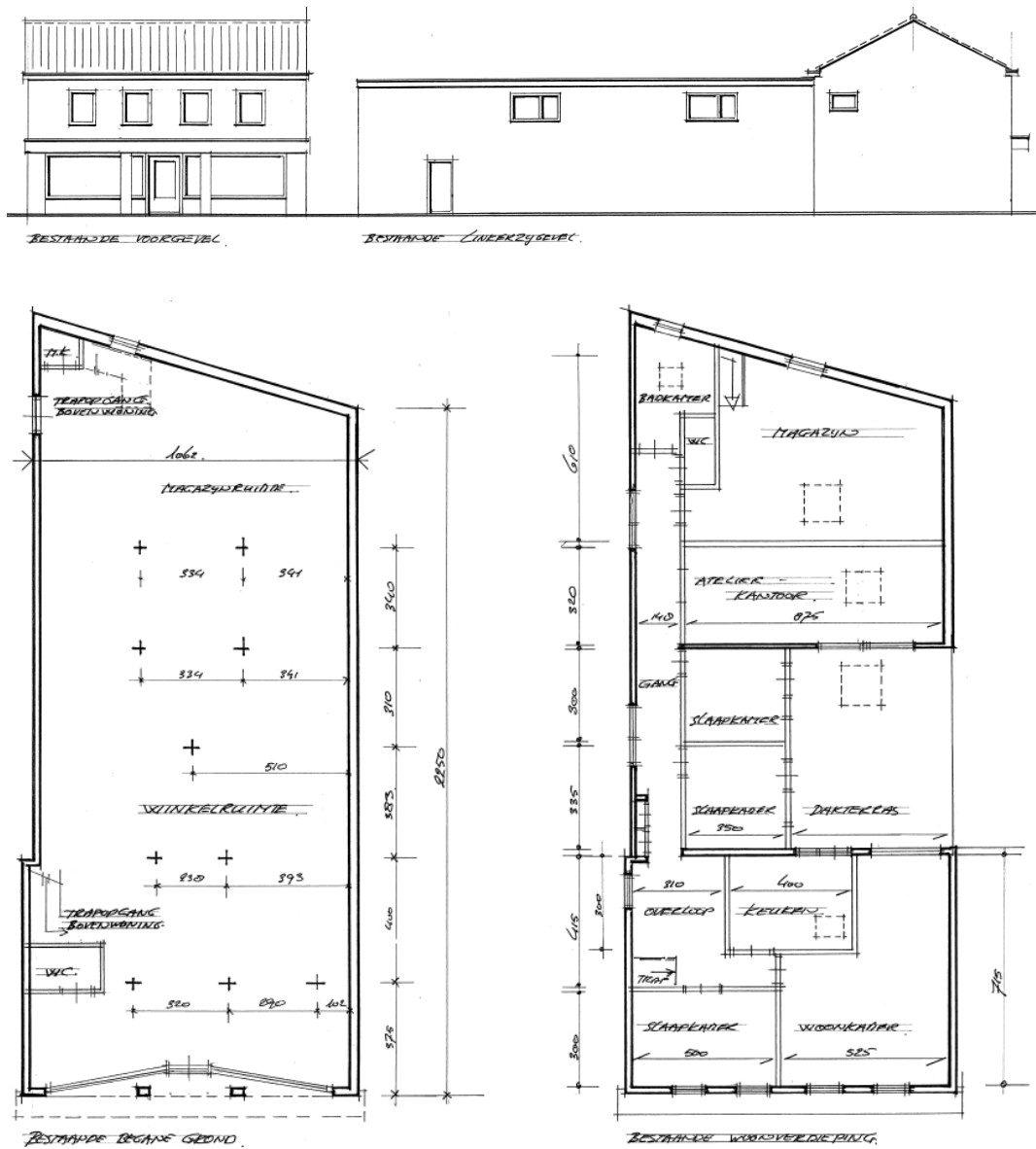
Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Woon-doeleinden' met de aanduiding 'detailhandel toegestaan' en de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Met onderhavig bestemmingsplan zal de bestemming van het plangebied gedeeltelijk wijzigen naar 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Daarnaast wordt het bouwvlak binnen de bedrijfsbestemming verkleind en vervalt de aanduiding 'detailhandel toegestaan'.

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met (separate) bijlagen waarin relevante onderzoeksresultaten zijn opgenomen en de resultaten van het (voor)overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit acht hoofdstukken en enkele (separate) bijlagen. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat er sprake is van een logische volgorde in vraagstelling (wat, waarom, waar, hoe, etc.).

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'Bestaande situatie', dit gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en directe omgeving. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de voorgestane ontwikkeling in lijn is met dit beleid. In hoofdstuk 4 worden de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt op een rij gezet. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals externe veiligheid, luchtkwaliteit en water wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom de ontwikkeling die voorliggend bestemmingplan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 6 wordt de juridische planopzet toegelicht. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Hoofdstuk 7 geeft inzicht in de economische uitvoerbaarheid van het plan. In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan zal verslag worden gedaan van inspraak en (voor)overleg.



Afbeelding 2: Schets bestaande situatie

2. BESTAANDE SITUATIE

De gemeente Boxtel is gelegen ten zuiden van 's-Hertogenbosch. De gemeente heeft een hoofdkern (Boxtel), twee nevenkernen (Liempde en Lennisheuvel) en een reeks gehuchten. Boxtel is de hoofdkern en kan worden gekarakteriseerd als een groot dorp, met wat stedelijke karaktertrekken. Verschillende lijnen bepalen de dominante noord-zuid-oriëntatie in de ruimtelijke structuur. Ten eerste is er van oudsher de Dommel aanwezig die globaal van zuid naar noord loopt. Later is de landweg 's-Hertogenbosch – Eindhoven ontwikkeld, daarna de spoorlijn en ten slotte de rijksweg A2.

Binnen de kern Boxtel is sprake van een zeer sterke geleiding van het 'stedelijk weefsel'; het betreft geen compact bebouwd gebied. Hierdoor is Boxtel te karakteriseren als een dorp opgebouwd uit fragmenten, geleed door groene parkachtige tussenruimten, waarbij de Dommel een voorname rol speelt.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Breukelsestraat, een gebiedsontsluitingsweg. Ten zuiden en westen van het plangebied, aan de Baroniestraat en aan de Spoorstraat zijn bedrijven gesitueerd. Daarnaast zijn er in de omgeving van het plangebied woningen gesitueerd.

Het plangebied bestaat uit een woon-/winkelpand dat sinds enige tijd niet meer in gebruik is. De bebouwing bestaat aan de voorzijde aan de Breukelsestraat uit twee lagen met een kap. Aan de achterzijde bestaat het pand uit twee bouwlagen met plat dak. Naast de bebouwing aan Breukelsestraat 93-95 betreft het plangebied ook het parkeerterrein bij de winkel. Op dit deel van het plangebied rust een bedrijfsbestemming en is eveneens een pand dat in gebruik is voor opslag aanwezig. Deze bebouwing bestaat uit één laag. Daarnaast is er een dubbele garagebox aanwezig. Zie afbeelding 2 voor een schets van de bestaande situatie.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte¹ staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudigere regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

¹ Vastgesteld op 13 maart 2012.

Uit bovenstaande drie doelen zijn de nationale belangen naar voren gekomen. Voor de regio Brabant zijn de volgende opgaven van nationaal belang:

- het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland;
- versterking van de primaire waterkeringen;
- deelprogramma's Veiligheid, Zoetwater en Nieuwbouw en herstructurering van het Deltaprogramma;
- EHS inclusief Natura 2000-gebieden;
- buisleidingennetwerk ruimtelijk mogelijk maken;
- onderzoek naar goederenvervoer over het spoor;
- hoofdenegienetwerk (380 KV) over de grens;
- voorkeursgebieden grootschalige windenergie Westelijk Noord-Brabant.

Doorwerking plangebied

De verbouwing van een bestaand pand tot vier appartementen op een locatie binnen de kern heeft geen nationaal belang en het rijksbeleid vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2011)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit (eerste tranche) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijkswaagwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daar-

in is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarbij nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op het bestemmingsplan.

Ladder voor duurzame ontwikkeling

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de "ladder duurzame verstedelijking"). De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten.² De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed ontsloten moeten zijn.

Doorwerking rijksbeleid voor plangebied

De ontwikkeling is in overeenstemming met de eerste trede van de ladder van duurzame verstedelijking. Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestaande stedelijk gebied. Bij de verbouwing van een bestaand pand is sprake van transformatie (hergebruik) van bestaande gronden en gebouwen. Gezien het voorgaande vormt de ladder voor duurzame ontwikkeling geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

De Structuurvisie ruimtelijke ordening is op 1 oktober 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 januari 2011 in werking getreden. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

De provincie streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur- en landschapsontwikkeling, een

² Bron: Nota van Toelichting bij het besluit, p. 49-51 (Staatsblad 2012, 388).

robuust verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. De visie is gericht op een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Er is aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen en voor een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Daarnaast is er aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter) nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

Een en ander is vertaald in de volgende 13 provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Ruimte voor duurzame energie;
7. Concentratie van verstedelijking;
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. Groene geleidingszones tussen steden;
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. Economische kennisclusters;
12. (inter)nationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Voor de ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, speelt het belang van concentratie van verstedelijking een rol.

Concentratie van verstedelijking

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;

- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

Voor de ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, spelen de elementen 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit' een rol.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringsmaatregelen voorkomen.

Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Door bij stedelijke ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp behouden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap.

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, betreft de interne verbouwing van een bestaand pand tot vier appartementen binnen bestaand stedelijk gebied in de kern Bortel. De bebouwing blijft behouden waardoor de karakteristiek van de kern in tact blijft en er sprake is van het in stand houden van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Daarnaast is er met de voorgestane ontwikkeling sprake van inbreiding en daarmee van zorgvuldig ruimtegebruik.

Verordening Ruimte

De Verordening Ruimte is op 11 mei 2012 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 juni 2012 in werking getreden. In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De Verordening bevat regels voor:

- Bevordering van ruimtelijke kwaliteit;
- Stedelijke ontwikkeling;
- Ecologische hoofdstructuur;

- Water;
- Groenblauwe mantel;
- Aardkunde en cultuurhistorie;
- Agrarisch gebied;
- Intensieve veehouderij;
- Glastuinbouw;
- Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied;
- Regionaal ruimtelijk overleg;
- Bevoegdheden van Gedeputeerde Staten.

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt binnen gronden die op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte als 'bestaand stedelijk gebied; kernen in landelijk gebied' zijn aangeduid. Bestaand stedelijk gebied is gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Op deze gronden mogen stedelijke ontwikkelingen plaatsvinden. De voorgestane ontwikkeling is zodoende in overeenstemming met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Verfrissend Boxtel

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

In de structuurvisie wordt de nadruk gelegd op de ligging van Boxtel en de omliggende dorpen in het Nationale Landschap Het Groene Woud. Beide entiteiten zijn onmiskenbaar aan elkaar gekoppeld, het wonen en werken kunnen daar direct van profiteren. Ondanks de wenselijke verschillen tussen de bebouwde kommen en het buitengebied, wordt juist ook gezocht naar overeenkomsten. Hierbij wil de gemeente Boxtel de omgeving niet grondig in aanzien veranderen, maar de bestaande sterke punten van de gemeente worden beter benut. Hiertoe worden in de structuurvi-

sie onder andere een aantal concentratiegebieden aangegeven waar de voor de visie belangrijke projecten worden geplaatst.

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

Transformatieprogramma: 450 woningen tot 2030

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

Doorwerking plangebied

Het plangebied is gelegen binnen het deelgebied 'Centrum-Plus'. De voorgestane ontwikkeling betreft de verbouwing van een bestaand pand tot vier appartementen binnen bestaand stedelijk gebied in de kern Boxtel. Daarmee is er dus sprake van inbreiding/transformatie en is de ontwikkeling in lijn met het beleid uit het Structuurvisie Verfrissend Boxtel.

Visie op detailhandel en horeca

In september 2009 heeft de gemeenteraad van Boxtel de Visie op detailhandel en horeca voor het gemeentelijk grondgebied vastgesteld. De gemeente Boxtel hecht veel waarde aan een goed functionerend detailhandels- en horeca-aanbod, vanwege de economische functie en zeker ook de maatschappelijke functie.

Om de ambities te realiseren en een kader te schetsen, hanteert de gemeente een aantal doelstellingen. De doelstelling die betrekking heeft op onderhavig bestemmingsplan is dat er geen nieuwe solitaire detailhandels- en horeca vestigingen mogen komen. Consumenten en ondernemers zijn gebaat bij een concentratie van aanbod. Ondernemers profiteren van elkaars nabijheid en aantrekkingskracht waardoor extra traffic ontstaat. Consumenten hebben door middel van concentratie meer gemak, overzichtelijkheid en keuzemogelijkheden. Bovendien verkleint concentratie het aantal vervoersbewegingen. Het beleid gericht op afbouw van de win-

kel- en horecafunctie buiten de concentratiegebieden zorgt voor een beter functioneren van het geheel. Initiatieven tot verplaatsing van huidige solitaire detailhandel- en horecavestigingen naar concentratiegebieden wordt door de gemeente ondersteund, mits haalbaar.

Boxtel heeft op diverse plaatsen verspreide detailhandel buiten de centra. Concentratie zorgt voor synergievoordelen voor ondernemers, consumenten en bewoners. De huidige verspreide detailhandel is ongewenst. Nieuwe solitaire vestigingen zorgen niet voor versterking van de huidige voorzieningenstructuur en zijn dus niet wenselijk.

Doorwerking plangebied

In het vigerende bestemmingsplan is de aanduiding 'detailhandel toegestaan' opgenomen. Deze aanduiding is in onderhavig bestemmingsplan niet meer opgenomen waardoor detailhandel niet meer mogelijk is binnen het plangebied. Het plangebied valt buiten de in de visie aangewezen concentratiegebieden. De gemeente streeft er dan ook naar dat detailhandel niet voorkomt op deze plek. Doordat detailhandel niet meer mogelijk is met onderhavig bestemmingsplan, is de voorgestane ontwikkeling dus in lijn met het beleid uit de visie op detailhandel en horeca.

Woonvisie 2010 –2014 gemeente Boxtel

In de Woonvisie 2010-2014³ presenteert de gemeente Boxtel haar woonbeleid tot en met 2014. De Woonvisie geeft de richting aan waarop de gemeente het wonen in Boxtel verder vorm wil geven. Bij de totstandkoming van deze nieuwe Woonvisie zijn de woonpartners van de gemeente betrokken.

De Woonvisie geeft een ombuiging voor de komende vier jaren aan. De Woonvisie laat niet het uiteindelijke eindplaatje zien. Wel wordt een beleidslijn ingezet om de ombuiging mogelijk te maken. Het is hierbij niet mogelijk ver vooruit te kijken en definitief aan te geven wat de gemeente Boxtel in de toekomst wil bereiken. Diverse maatschappelijke ontwikkelingen kunnen van invloed zijn op de woonwens. Ontwikkelingen die zich op langere termijn voordoen maar ook ontwikkelingen die op (zeer) korte termijn ontstaan. Bij dit laatste kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de kredietcrisis.

Twee belangrijke aandachtspunten zijn de vergroening en vergrijzing van Boxtel. Een hoge 'groene' druk kan in de toekomst leiden tot een grotere vraag naar starterswoningen. Niet alleen omdat er verhoudingsgewijs meer jongeren zijn ten opzichte van de beroepsbevolking, maar ook omdat deze jongeren tot op latere leeftijd alleenstaand blijven en ook alleen blijven wonen, wat relatief vaker gebeurt. Dit heeft tot gevolg dat er meer eenpersoonshuishoudens komen die op zoek gaan naar een starterswoning. De grijze druk is van invloed op de vraag naar woningen. Zo zijn

³ In januari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Boxtel.

er verhoudingsgewijs niet alleen steeds meer senioren, ze worden ook ouder. Dit is van invloed op de kwaliteit en het ontwerp van de woningen.

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt betreft de verbouwing van een bestaand pand tot vier appartementen binnen bestaand stedelijk gebied. Het splitsen van het pand in vier appartementen in de goedkope koopsector is niet direct in overeenstemming met het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid uit de Woonvisie. Het realiseren van appartementen betekent in dit geval echter eveneens dat de bestaande detailhandelsbestemming niet meer ingevuld wordt, wat past binnen het gemeentelijk beleid om detailhandel buiten het kernwinkelgebied niet te stimuleren. De gemeente Boxtel is bereid om de woningen in de goedkope sector toe te staan in ruil voor het opheffen van de detailhandelsbestemming.

Boxtel 2020, duurzaam en dynamisch centrum in het Groene Woud

In deze nieuwe strategische visie (29 juni 2009) is aangegeven in welke richting Boxtel zich in de periode 2010-2020 verder wil ontwikkelen. Aan deze visie is een intensief proces van praten met en luisteren naar inwoners en organisaties uit Boxtel voorafgegaan. De rode draden die hier uit zijn voortgekomen, zijn in deze visie verwerkt.

De strategische visie is verwoord in zes ambities. De zes ambities zijn ook niet echt verrassend, schrijft de gemeente in het document, omdat ze al een aantal jaren geleden in gang gezet zijn. Dat is ook begrijpelijk: de gemeente Boxtel ontwikkelt zich verder en "begint niet opnieuw". De ambities zijn ondersteund in de vele gesprekken die hebben plaatsgevonden en ze moeten worden voortgezet, zo mogelijk nog met meer kracht dan tot nu toe.

De zes ambities zijn:

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

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

Boxtel, een prima woongemeente

Binnen de gemeente Boxtel is er recent een leefbaarheidsonderzoek gehouden. De resultaten daarvan laten zien dat 73% van de inwoners het wonen en leven in Boxtel goed tot uitstekend vindt. Dit is een stijging van 4% ten opzichte van een soortgelijke peiling 5 jaar geleden. Ook in de gesprekken die in het kader van de strategische visie gevoerd zijn, geven mensen aan Boxtel een prima woongemeente te vinden. Maar ook in Boxtel is de situatie niet probleemloos: in het leefbaarheidsonderzoek wordt een toename van gevoelens van eenzaamheid geconstateerd en worden verkeersveiligheid, criminaliteit, parkeerproblemen, het schoonhouden van Boxtel of eigen wijk en de kwaliteit van het openbaar vervoer het vaakst als problematisch genoemd.

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

Doorwerking plangebied

Met de genoemde aantallen woningen en de kwaliteiten voor de locaties, biedt dit beleidskader volop beleidsruimte voor het project van de verbouwing van het bestaande pand tot vier appartementen.

4. PLANBESCHRIJVING

De voorgestane ontwikkeling betreft de verbouwing van het bestaande pand aan Breukelsestraat 93-95 tot vier appartementen. De bebouwing blijft aan de voorzijde aan de Breukelsestraat bestaan uit twee lagen met een kap. Ook aan de achterzijde blijft het pand onveranderd, dit bestaat nog steeds uit twee bouwlagen met plat dak. De verbouwing betreft voornamelijk interne wijzigingen, daarnaast worden extra raam- en deurpartijen gemaakt in de zijgevel en achtergevel. De appartementen hebben ieder een oppervlakte van circa 100 m².

Het parkeerterrein bij het pand wordt ingericht met zes parkeerplaatsen voor de appartementen. Daarnaast wordt de dubbele garagebox intern verbouwd tot één garage en vier bergingen. Het pand dat in gebruik is voor opslag blijft ongewijzigd.

Zie afbeelding 3 voor een weergave van de toekomstige situatie.



Afbeelding 3: Schets nieuwe situatie

5. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk worden de verschillende voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten behandeld.

5.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom vanaf 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is.

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. In het plangebied wordt de realisatie van vier woningen mogelijk gemaakt. Er is daarmee geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r..
2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit paragraaf 5.8 (Flora en fauna) van de toelichting volgt dat het plangebied niet ligt in een gebied dat beschermd wordt op basis van de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitat-richtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Belvédèregebied. Daarnaast is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.

3. In Hoofdstuk 5 Milieuhygiënische en planologische aspecten zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavig bestemmingsplan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Zoals in bovenstaande opsomming blijkt, is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

5.3 Geluid

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

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

De straten in de omgeving van het plangebied hebben een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur. Het betreft de Baroniestraat, Breukelsestraat, Pastoor Erasstraat en de Van Salmstraat. De onderzoekzones van deze wegen overlappen het plangebied. De planlocatie is daarnaast binnen de onderzoekzone van de spoorlijnen Boxtel – Eindhoven, Den Bosch – Boxtel en Tilburg – Boxtel gelegen. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï is dan ook noodzakelijk.

Een akoestisch onderzoek⁴ heeft plaatsgevonden. Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

Conclusie

Op basis van het akoestisch onderzoek kan gesteld worden dat de Wet geluidhinder geen bijzondere beperking geeft aan de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Voor het onderdeel wegverkeer is voor de Breukelsestraat een verzoek hogere waarde gedaan. De overschrijding van de grenswaarde wegverkeerslawaaï bedraagt voor één wooneenheid 1 dB. Voor het spoorverkeer is voor de spoorwegen Tilburg – Boxtel en Boxtel – Eindhoven een verzoek hogere waarde gedaan. De overschrijding van de grenswaarde spoorweglawaaï bedraagt maximaal 2 dB voor de spoorweg Boxtel – Eindhoven.

⁴ Akoestisch onderzoek weg- en spoorverkeer Breukelsestraat 93-95 te Boxtel (projectnr. 20130340). Agel adviseurs, 13 februari 2014.

5.4 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Een nieuw initiatief is niet relevant als aannemelijk kan worden gemaakt dat de luchtkwaliteit “niet in betekenende mate” aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Conclusie

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling (de realisatie van vier woningen) valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (de realisatie van 1.500 woningen). De onderhavige ontwikkeling is dan ook niet in betekende mate van invloed op de omgeving. Dat betekent, dat een luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk is en er voor wat betreft luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling.

5.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁵ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

⁵ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.).

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁶.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Doorwerking plangebied

Woningen zijn kwetsbare objecten waardoor getoetst is aan het Bevi en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Er heeft dan ook een onderzoek naar externe veiligheid plaatsgevonden.⁷ Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

⁶ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

⁷ Toets Externe Veiligheid Breukelsestraat 93-95 te Boxtel (projectnr. 20130340). Agel adviseurs, 7 november 2013.

Conclusie

Uit de risico-inventarisatie blijkt dat er binnen de directe omgeving de navolgend relevante risicobronnen aanwezig zijn:

- Ammoniakoelinstallaties bij Vion en Distrifresh;
- Defensiepijpleiding;
- Spoorlijn Tilburg – Eindhoven.

Uit de beoordeling van de risicobronnen blijkt dat de projectlocatie niet gelegen is binnen een PR 10^{-6} contour voor het plaatsgebonden risico. De meest nabij gelegen PR 10^{-6} contour betreft die van de spoorlijn Tilburg – Eindhoven. Deze spoorlijn heeft een PR 10^{-6} contour van 6 meter. De afstand van deze contour tot het kwetsbare object binnen het plangebied bedraagt circa 70 meter. Op grond hiervan kan gesteld worden dat het plaatsgebonden risico geen beperking geeft voor de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling en dat er ter plaatse van de projectlocatie sprake is van een toereikende mate van basisveiligheid.

Voor de beoordeling van de hoogte van het groepsrisico kan gesteld worden dat de wijziging in de hoogte van de personendichtheid binnen de projectlocatie dermate gering is dat deze geen significante invloed heeft op de hoogte van het groepsrisico. De hoogte van het groepsrisico voor de spoorlijn Tilburg – Eindhoven is bepaald ten behoeve van het bestemmingsplan Ladonk Boxtel. De berekende hoogte van het groepsrisico bedraagt 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Hiermee blijft het groepsrisico ruim onder de oriëntatiewaarde en is vanwege de marginale toename van de personendichtheid binnen de projectlocatie geen verantwoording van de hoogte van het groepsrisico noodzakelijk.

Vanwege de ligging binnen een afstand van 200 meter binnen een transportroute blijft een verantwoording noodzakelijk van de mogelijkheden tot bestrijding en beperking van rampen en de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen binnen de projectlocatie.

De Veiligheidsregio Brabant-Noord/Regionale brandweer Brabant-Noord heeft een advies uitgebracht in het kader van de verantwoording van het groepsrisico over de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.⁸ In dit advies wordt geconcludeerd dat de beschreven wijziging geen negatieve gevolgen heeft voor de benodigde inzet van hulpverleningsdiensten en voor de zelfredzaamheid van personen. De volledige brief is een separate bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

⁸ Advies bestemmingsplan Breukelsestraat 93-95 van Veiligheidsregio Brabant-Noord aan gemeente Boxtel. 7 januari 2014.

5.6 Bodem

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Er heeft dan ook een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden.⁹ Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

Conclusie

Uit de resultaten van het verkennend en aanvullend bodemonderzoek blijkt dat het baksteenresten- en verbrandingsrestenhoudende bovengrondmengmonster MM1 matig verontreinigd is met PAK. Naar aanleiding van het matig verhoogde gehalte is een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Derhalve zijn de grondmonsters waaruit het grondmengmonster is samengesteld, separaat geanalyseerd op de aanwezigheid van lood. Uit de analyseresultaten blijkt dat deze monsters slechts licht verontreinigd zijn met PAK. Het uitvoeren van een nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

Tevens zijn licht verhoogde gehalten aan barium, cadmium, koper, kwik, lood en zink in de bovengrond gemeten. Het baksteenrestenhoudende ondergrondmengmonster is licht verontreinigd met lood. Het afvalhoudende mengmonster (0,3 – 1,2 meter – mv) is licht verontreinigd met barium, cadmium, koper, kwik, lood, zink, PAK en PCB.

Het grondwater ter plaatse is niet noemenswaardig verontreinigd. Opgemerkt wordt dat dus ook geen verhoogde gehalten aan VOCL's zijn gemeten die afkomstig zou kunnen zijn van het perceel Baroniestraat 107-109.

Op basis van deze resultaten is de uitvoering van een aanvullend of nader onderzoek niet zinvol. Tegen de eventuele bebouwing van de onderzoekslocatie zijn geen zwaarwegende milieuhygiënische bezwaren aan te voeren.

5.7 Water

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. In de 20^e eeuw is, doordat er te weinig rekening is gehouden met het waterbelang, veel ruimte aan het water onttrokken en veel afvalwater direct geloosd op oppervlaktewater. Om de toekomst van Nederland veilig te stellen is het nodig om te anticiperen op klimaatsveranderingen en bij de ruimtelijke planvorming goed rekening te houden met water. De waterbeheerder heeft de taak, kennis en kunde om daar

⁹ Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Breukelsestraat 93-95 te Boxtel (rapportnr. 13859). NIPA milieutechniek b.v., 4 december 2013.

zorg voor te dragen. Daarom is het belangrijk om hem vroegtijdig te betrekken bij de planvorming.

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 wettelijk vastgelegd.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant, het Waterplan van de gemeente Boxtel, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën.

Waterschap de Dommel

Waterschap De Dommel is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de gemeente Boxtel. In het Waterbeheersplan 2010-2015 'krachtig water 2010-2015' heeft het waterschap de beleidsdoelen voor deze periode vastgelegd.

Specifiek voor ruimtelijke ontwikkelingen heeft het waterschap een beleidsnota Uitgangspunten Watertoets opgesteld. De volgende uitgangspunten zijn in deze nota benoemd. Ten aanzien van dit nieuwbouwplan in relatie tot duurzaam omgaan met water zijn de volgende beleidsuitgangspunten van het waterschap De Dommel van toepassing:

- gescheiden houden van het vuil water en het schoon hemelwater: Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater dient te worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen; 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer';
- hydrologisch Neutraal bouwen: Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden;
- water als kans: De belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen. In de beoogde situatie maakt het water een integraal onderdeel uit van de leefomgeving;

- meervoudig ruimtegebruik: Omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters door de ruimtevraag van water beperkt worden;
- voorkomen van vervuiling: Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden;
- 'wateroverlastvrij bestemmen'; ontwikkelingen dienen bij voorkeur te geschieden op plekken die qua ligging 'hoog en droog' genoeg liggen.

Waterplan Boxtel

Samen met de gemeente Sint-Michielsgestel en Waterschap De Dommel heeft de gemeente Boxtel het Waterplan opgesteld. Het plan biedt een overzicht van de maatregelen die genomen moeten worden voor een goed waterbeheer. Daarbij gaat het om maatregelen op de korte en de lange termijn. Het Waterplan is een raamwerk voor alle watermaatregelen.

Bij het vaststellen van het toekomstperspectief voor een duurzaam watersysteem in Boxtel is een onderscheid gemaakt in vijf thema's:

- veiligheid;
- water;
- schoon;
- water als waarde;
- samenwerking/ communicatie.

Bovenstaand beleid betekent onder andere dat er 'hydrologisch neutraal' moet worden gebouwd, conform de uitgangspunten 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' van het waterschap. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verharding valt, in principe niet versneld mag worden afgevoerd. Er zal moeten worden gezocht naar vormen van hergebruik, vasthouden of bergen van hemelwater. Vermenging van vuil en schoon (hemel-)water wordt niet wenselijk geacht.

Samenwerking met de waterbeheerder

De waterparagraaf is in het kader van de watertoets door de gemeente Boxtel voorgelegd aan het Waterschap de Dommel. Het Waterschap heeft ingestemd met de wijze waarop de waterparagraaf is opgesteld.

Kenmerken watersysteem (huidige situatie)

Het plangebied is gelegen in het centrum van de bebouwde kom van Boxtel.

Bodem en grondwater

De grondwaterstanden voor bebouwd gebied zijn niet gekarteerd op de provinciale Wateratlas. Op de planlocatie zijn geen gevallen van (grond)wateroverlast bekend. Derhalve mag worden aangenomen dat er ter plaatse van de planlocatie sprake is van een voldoende diep gelegen grondwaterspiegel.

Oppervlaktewater

In het plangebied en in de directe omgeving daarvan is geen oppervlaktewater aanwezig.

Riolering

In de gemeente Boxtel wordt afvalwater en hemelwater in de meeste gebieden gemengd via de riolering afgevoerd. Dit wordt aangeduid als een gemengd stelsel. In Breukelen-Zuid is een verbeterd gescheiden stelsel aanwezig.

Water in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen

Toename verhard oppervlak

In de huidige situatie is het plangebied geheel verhard. De nieuwe ontwikkeling bestaat uit de interne verbouwing van het bestaande pand tot vier appartementen. Voor wat betreft het verhard oppervlak vinden er geen wijzigingen plaats.

Waterschap De Dommel hanteert voor de berekening van (compenserende) berging de rekentool 'Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen', kortweg HNO-tool. Het voorliggende plan heeft geen toename van verhard oppervlak tot gevolg. Na doorrekening van het initiatief met behulp van de HNO-tool door het waterschap De Dommel blijkt dat in het kader van hydrologisch neutraal ontwikkelen er vanuit het waterschap geen formele compensatie nodig is, omdat het verhard oppervlak gelijk blijft. Er geldt derhalve geen wateropgave conform het beleid van het waterschap.

Waterkwaliteit

Om de grond- en oppervlaktewaterkwaliteit duurzaam te waarborgen dient het gebruik van uitlogende bouwmaterialen zoveel mogelijk te worden voorkomen. Indien toch gebruik wordt gemaakt van uitlogende bouwmaterialen (zoals zink), dan dienen deze te worden voorzien van een coating.

Riolering

Het huishoudelijk afvalwater zal op het gemeentelijk rioleringsstelsel worden afgekoppeld. Er zijn hierbij geen capaciteitsproblemen te verwachten. Het hemelwater en afvalwater worden gezien het gescheiden stelsel dat aanwezig is, gescheiden aangeboden op de perceelsgrens.

Water in relatie tot de verbeelding en de planregels

Binnen de bestemmingen Wonen en Verkeer – Verblijfsgebied worden waterlopen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen direct mogelijk gemaakt.

Conclusie

Het plan betreft een herontwikkeling van een reeds volledig bebouwde en verharde locatie. Met de ontwikkeling blijft de verharding ten opzichte van de bestaande verharding gelijk. Volgens de eisen van het Waterschap De Dommel is er om die

reden geen aanleiding om een infiltratievoorziening aan te leggen. Het aspect water is geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

5.8 Flora en fauna

Natuurwetgeving & Planologie

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau ruimtelijk is vastgelegd.

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er n.a.v. projecten, plannen en activiteiten mogelijkserwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Dat betekent dat o.a. opzettelijke verstoring niet is toegestaan. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1-soorten van het besluit vrijstelling beschermde dieren en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (tezamen tabel 3) en met vogels. Van deze laatste groep is een lijst opgesteld met vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn en een lijst met vogels waarbij inventarisatie gewenst is. Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen. Met passende maatregelen kan de aanvraagprocedure voor een ontheffing voorkomen worden. Voor soorten van 'tabel 2' geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Als passende maatregelen niet mogelijk zijn dan dient er een ontheffing aangevraagd te worden op grond van een

belang behorende bij het beschermingsregime waaronder de soort beschermd wordt.

Provinciaal beleid

De EHS en de provinciale groenstructuur zijn ruimtelijk vastgelegd. De EHS is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Ook de beheersgebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de EHS. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Resultaten

Resultaten gebiedsbescherming

Het plangebied valt buiten de invloedssfeer van de voor de Natuurbeschermingswet en Ecologische Hoofdstructuur aangewezen gebieden. De Boswet is niet van toepassing en in het bestemmingsplan worden vanuit natuur ook geen beperkingen opgelegd aan het ruimtelijk plan.

Resultaten soortenbescherming

Het plangebied bestaat uit een volledig bebouwd en verhard terrein. Er is geen opgaande vegetatie in het gebied aanwezig. Ook water is niet aanwezig. Het plangebied is bovendien niet noemenswaardig als eventueel foerageergebied voor beschermde diersoorten van stedelijke gebieden, zoals vleermuizen. De bestaande bebouwing binnen het plangebied wordt niet gesloopt of uitgebreid waardoor de voorgestane ontwikkelingen niet van invloed zijn op eventueel aanwezige soorten in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

Wat betreft natuurwetgeving en beleid zijn er geen bezwaren of voorwaarden verbonden aan het ruimtelijk plan.

5.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Cultuurhistorie

Beleidskader

Per 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is de Bro per 1 januari 2012 (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed: in de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Het is daarmee dus verplicht om de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Doorwerking plangebied

In de omgeving van het plangebied vormen de historische wegen nog steeds de dragers voor de structuur (Stationsstraat/Breukelsestraat). Ondanks de verschillende ruimtelijke eenheden komt dit gebied dan ook over als een samenhangend geheel. Latere inbreidingen voegen zich op een vanzelfsprekende manier in het stedenbouwkundig weefsel. Met de voorgestane ontwikkeling wordt de bestaande bebouwing binnen het plangebied niet gesloopt of uitgebreid. Er verandert dan ook niets voor wat betreft de structuur en het stedenbouwkundig weefsel van het gebied.

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn voor wat betreft cultuurhistorie geen bijzonderheden ingetekend voor het plangebied en de directe omgeving daarvan. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkelingen.

Archeologie

Beleidskader

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

Nota gemeentelijk Archeologiebeleid Boxtel (2012)

In de 'Nota gemeentelijk Archeologiebeleid Boxtel' worden de beleidsuitgangspunten van de gemeente ten aanzien van het gemeentelijke archeologiebeleid beschreven. Hierin is bepaald dat bij ruimtelijke initiatieven die leiden tot bodemverstoring archeologisch inventariserend (voor)onderzoek noodzakelijk is in gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde en in gebieden met bekende archeologische resten (de zogenaamde archeologische terreinen). Een onderzoekverplichting geldt als de oppervlakte van de bodemverstoring groter is dan een voor de gebieden vastgestelde ondergrens en indien de verstoring dieper reikt dan de gestelde diepte ondergrens (0,4 m in het binnenstedelijk gebied). Regulier grondgebruik wordt daarmee vrijgesteld van de archeologische onderzoeksverplichting.

Doorwerking plangebied

Uit de kaart behorend bij de Nota gemeentelijk Archeologiebeleid Boxtel blijkt dat het plangebied is aangewezen als categorie 3 (gebieden met archeologische waarde). Voor dit gebied geldt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen met een verstoringsdiepte van meer dan 0,4 meter of met een oppervlakte van meer dan 250 m² archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Aangezien dergelijke werkzaamheden niet plaatsvinden in het kader van de voorgestane ontwikkeling, is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Mochten er tijdens het uitvoeren van civiele werkzaamheden archeologische resten aangetroffen worden, geldt een meldingsplicht volgens de monumentenwet, art, 53, lid 1 en 2.

5.10 Verkeer en parkeren

Verkeersafwikkeling

De woningen worden ontsloten door middel van Breukelsestraat. Op basis van de CROW¹⁰ kan gesteld worden dat de ontwikkeling van de woningen gemiddeld (5,8 * 4 appartementen => 23,2 motorvoertuigbewegingen per etmaal met zich meebrengt. In de vigerende situatie is sprake van een winkel met bovenwoning. Deze functies leveren een grotere verkeersgeneratie op dan vier appartementen. Gezien de capaciteit van de Breukelsestraat en de afname van het aantal verkeersbewegingen, zijn er voor wat betreft de verkeersafwikkeling geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

Parkeren

De toekomstige parkeerbehoefte voor de vier appartementen is bepaald aan de hand van parkeernormen van de gemeente Boxtel¹¹. Voor de appartementen is uitgegaan van de parkeernorm voor woning midden (rijtjes, appartement > 60 m²) in het centrum. Deze norm bedraagt 1,4 per woning waarbij het aandeel bezoekers 0,3 is. Dit betekent dat er (4 appartementen * 1,4 =) 5,6 parkeerplaatsen benodigd zijn.

De woningen krijgen zes parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen zijn openbaar toegankelijk. In de regels van dit bestemmingsplan is vastgelegd dat op de gronden ter plaatse van de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' parkeervoorzieningen toegestaan zijn. Er is voldoende ruimte voor de zes parkeerplaatsen.

De parkeerbehoefte voor het bedrijfspand is eveneens bepaald aan de hand van parkeernormen van de gemeente Boxtel¹². Voor het pand is uitgegaan van de par-

¹⁰ Publicatie 317: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie. Als uitgangspunt is een 'worstcase scenario' genomen: koopwoning, etage, goedkoop, niet stedelijk, schil centrum.

¹¹ Parkeernormen gemeente Boxtel binnen de bebouwde kom. Vastgesteld door het college van B&W d.d. 20-03-2007.

¹² Parkeernormen gemeente Boxtel binnen de bebouwde kom. Vastgesteld door het college van B&W d.d. 20-03-2007.

keernorm voor arbeidsextensieve/bezoekersextensieve bedrijven (loods, opslag, groothandel, transportbedrijf) in het centrum. Deze norm bedraagt 0,5 per 100 m² bvo waarbij het aandeel bezoekers 5% is. Dit betekent dat er (300 m² * 0,5 per 100 m² =) 1,5 parkeerplaatsen benodigd zijn. Voor het bedrijfspand zijn separaat parkeerplaatsen aanwezig. Er is voldoende ruimte voor twee parkeerplaatsen binnen de gronden met de bestemming 'Bedrijf'. Daarnaast is eveneens binnen de gronden met de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' voldoende ruimte voor de twee parkeerplaatsen, naast de zes parkeerplaatsen voor de woningen.

5.11 Bedrijven en milieuzonering

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 ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden zodat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.¹³

Bestemming bedrijf binnen plangebied

In de bebouwde kom liggen bedrijven veelal op korte afstand van woningen. Hierbij wordt meestal niet voldaan aan de (ongecorrigeerde) richtafstanden van de richtlijn. In de bebouwde kom is sprake van matige tot sterke functiemenging. Direct in de omgeving van woningen komen functies zoals winkels, horeca en (kleine) bedrijven voor. Daarnaast zijn bedrijven vaak al jaren ter plaatse gevestigd. Gelet hierop zijn in onderhavig bestemmingsplan bedrijven in de milieucategorie 2 rechtstreeks toegestaan.

Bedrijventerrein Baroniestraat 107

Op grond van de VNG brochure moet beoordeeld worden op 'Toepassen in bestemmingsplannen' (paragraaf 4) en wel woningbouw nabij bedrijfslocaties (hoofdstuk 4.2). In dit geval mag, mits goed gemotiveerd, worden uitgegaan van gebieden met functiemenging (hoofdstuk 4.4).

¹³ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Op bedrijventerrein Baroniestraat mogen zich op grond van het bestemmingsplan Centrum (2007) vestigen 'bedrijven die zijn genoemd in de Staat van Bedrijven onder categorie 3 en die als zodanig zijn aangegeven op de plankaart' (artikel 7.1 onder a.1). Op grond van het vigerende bestemmingsplan mag ter plaatse onder het regime 'bestaande bedrijven', strikt genomen, een wasserij en strijkinrichting in milieucategorie 3, worden gevestigd, maar niet te verwachten is dat zich ter plaatse nog een wasserij zal vestigen. Nieuwvestiging van een ander soort bedrijf (andere SBI code) mag alleen in de milieucategorie 2 plaatsvinden.

Voor de bebouwde kom (gemengd gebied) wordt de functie wonen in de nabijheid van de functie bedrijven met een maximale milieucategorie 2 aanvaardbaar geacht. Daarnaast wordt de bedrijfsvestiging op Baroniestraat 107 niet onevenredig in de bedrijfsuitoefening geschaad omdat er al in een vergelijkbare situatie woningen langs de Breukelsestraat aanwezig zijn.

Akoestisch onderzoek

Er heeft een akoestisch onderzoek naar de milieuzonering van de bedrijven in de omgeving plaatsgevonden.¹⁴ Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

Voor het akoestisch onderzoek is van de volgende uitgangspunten uitgegaan:

- Voor de bestemming bedrijf binnen het plangebied is de verkeersgeneratie van het bestemmingsplan als akoestisch relevant aangemerkt vanwege het gebruik van de ontsluitingsweg van het plangebied. De verkeersgeneratie is bepaald op basis van kencijfers uit de CROW publicatie 137 parkeren en verkeersgeneratie.
- Voor de bedrijfslocatie Baroniestraat 107 is de beschikbare geluidsruimte bepaald met behulp van een oppervlaktebron en een mobiele piekbron. Hierbij is de bestaande zuidgevel van de huidige woonbestemming op de 1^e verdieping als maatgevend aangemerkt.

Als toetsingskader is gebruik gemaakt van het toetsingskader geluid voor een gemengd gebied zoals omschreven in de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering. Op basis van de rekenresultaten kan het akoestisch onderzoek als volgt worden samengevat:

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

- Aan het toetsingskader zoals genoemd in stap 3 van het toetsingskader geluid wordt voldaan.

¹⁴ Akoestisch onderzoek Milieuzonering Breukelsestraat 93-95 te Boxtel (projectnr. 20130340). Agel adviseurs, 14 november 2013.

- De geluidbelasting van de ontsluitingsweg bedraagt maximaal 48 dB(A). Hiermee wordt voldaan aan de richtwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde geldend voor een gemengd gebied.
- Uit de rekenresultaten voor de bedrijfslocatie Baronieweg 107 blijkt dat de ruimtelijke ontwikkeling een beperking geeft van de beschikbare geluidsruimte met 1 dB. De hoogst optredende geluidbelasting bedraagt 51 dB(A) ter plaatse van de zuidgevel van de begane grond van het woongebouw.
- Om de gebruiksmogelijkheden voor de bedrijfslocatie Baroniestraat 107 niet onnodig te beperken wordt voorgesteld om op grond van het Activiteitenbesluit maatwerkvoorschriften op te leggen dat ter plaatse van de zuidgevel van het woongebouw voor de begane grond aan een grenswaarde van 51 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau dient te worden voldaan.

Maximaal geluidniveau

- Aan het toetsingskader zoals genoemd in stap 3 van het toetsingskader geluid wordt voldaan. Dit betreft een beoordeling van de piekgeluiden exclusief piekgeluiden door aan- en afrijdend verkeer.
- De richtwaarde voor het maximaal geluidniveau als gevolg van het gebruik van de ontsluitingsweg wordt met name ter plaatse van oostgevel van het woongebouw overschreden. Deze overschrijding kan in deze situatie als aanvaardbaar worden aangemerkt omdat er sprake is van een gezamenlijk gebruik van de ontsluiting en het gebruik beperkt blijft tot verkeersbewegingen van lichte motorvoertuigen zoals personenwagens en bestelwagens. Daarnaast is het gebruik in de avond- en nachtperiode beperkt van omvang met 5 verkeersbewegingen in de avondperiode en 1 verkeersbeweging in de nachtperiode.
- Voor de bedrijfslocatie Baroniestraat 107 is in de dagperiode sprake van een ruime overschrijding van de richtwaarde. Dit is mede ook gebaseerd op het feit dat dit op basis van het Activiteitenbesluit een beoordeling van piekgeluiden van laad-/losactiviteiten is uitgesloten. Voor de avond- en nachtperiode is hier geen sprake van. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling een beperking geeft van de huidige geluidsruimte met 2 dB(A). De hoogst optredende geluidbelasting ter plaatse van de bestemming wonen bedraagt 72 dB(A) etmaalwaarde ter plaatse van de zuidgevel van de begane grond van het woongebouw.
- Om de gebruiksmogelijkheden voor de bedrijfslocatie Baroniestraat 107 niet onnodig te beperken wordt voorgesteld om op grond van het Activiteitenbesluit maatwerkvoorschriften op te leggen dat ter plaatse van de zuidgevel van het woongebouw voor de begane grond aan een grenswaarde van 72 dB(A) etmaalwaarde voor het maximaal geluidniveau dient te worden voldaan.
- Om een goed woon- en leefklimaat te realiseren binnen de bestemming wonen wordt geadviseerd om de geluidwering van de gevels te verhogen met 5 tot 10

dB ten opzichte van de standaard geluidwering van 20 dB(A) uit het Bouwbesluit 2012.

Verkeersaantrekkende werking

Aan de grenswaarde van 50 dB(A) voor de verkeersaantrekkende werking op basis van de verkeersgeneratie van het bestemmingsplan wordt voldaan. De hoogst optredende geluidbelasting bedraagt 48 dB(A) ter plaatse van de oostgevel van het woongebouw. Deze geluidbelasting kan ook als maatgevend worden aangemerkt voor de noordgevel van het woongebouw.

Invloed cumulatie andere geluidsbronnen

Uit het onderzoek blijkt dat de cumulatieve effecten alleen relevant zijn voor de zuidgevel van het woongebouw. De relevante geluidbronnen zijn het industrielaawaai van de bedrijfslocatie Baroniestraat 107 en de bijdrage van het spoorverkeer van het baanvak Tilburg – Eindhoven. Uit de cumulatieberekening voor de zuidgevel van de woonbestemming blijkt dat de cumulatieve geluidbelasting voor de begane grond lager is dan de huidige cumulatieve geluidbelasting geldend voor de 1e verdieping. Indien deze cumulatieve geluidbelasting wordt getoetst aan de geldende normstelling voor spoorwegverkeer dan is er voor de begane grond sprake van een overschrijding van de voorkeurswaarde van 55 dB met 2,6 dB. Deze overschrijding kan voor een locatie gelegen in het centrumgebied en nabij een stationslocatie als aanvaardbaar aangemerkt worden.

5.12 Geurhinder

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieu-beheer, waar het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. Daarnaast is de wet van belang in verband met de zogenoemde 'omgekeerde werking' in het kader van de ruimtelijke ordening. De Wgv kent een aantal standaardnormen. Daarnaast hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen om binnen een wettelijk bepaalde bandbreedte van deze standaardnormen af te wijken. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen, dat is afgestemd op de plaatselijke situatie. Voor het plangebied en omgeving is geen gemeentelijke verordening vastgesteld.

In en nabij het plangebied bevindt zich geen belemmerende agrarische bedrijvigheid.

6. JURIDISCHE TOELICHTING

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit één verbeelding (met legenda) en planregels, vergezeld van een toelichting. Verbeelding en planregels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Verbeeldingen hebben de rol van visualisering van bestemmingen. Planregels regelen gebruiksmogelijkheden van gronden, bouw-mogelijkheden en gebruiksmogelijkheden van aanwezige en/of op te richten be-bouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij uitleg van verbeelding en planregels. In de volgende twee paragrafen wordt de systematiek van planregels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming ge-geven.

6.2 Systematiek van planregels

De opbouw van het bestemmingsplan is conform de Standaard Vergelijkbare Be-stemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012). Naast de SVBP 2012 is aangesloten bij het vige-rende bestemmingsplan 'Centrum Boxtel' van de gemeente Boxtel uit 2007 en bij recente geactualiseerde bestemmingsplannen van de gemeente Boxtel voor wat betreft de systematiek.

De planregels van het bestemmingsplan 'Breukelsestraat 93-95' bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens inleidende regels, bestemmingsregels, al-gemene regels en overgangs- en slotregels aan de orde komen. In de navolgende paragrafen wordt allereerst de indeling van de regels toegelicht. Vervolgens komen de verschillende bestemmingen aan de orde.

6.2.1 Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestem-mingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

De wijze van meten bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlaktes, percentages, hoogtes, dieptes, breedtes en dergelijke, waarmee op een eenduidige manier uitleg wordt gegeven wat onder diverse begrippen wordt verstaan.

6.2.2 Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van gronden voor verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning met betrekking tot bouwen heeft verleend. Een omgevingsvergunning met betrekking tot bouwen wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de regels van bestemmingsplan, Bouwbesluit en Bouwverordening.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit¹⁵:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

Hieronder volgt per bestemmingsonderdeel een korte toelichting:

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving bevat een omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van aan de grond toegekende functies zoals wonen of verkeer. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit voort uit de toegelaten functies.

De hoofdfuncties worden als eerste genoemd. Tevens wordt aangegeven welke functies bij de bestemming behoren door middel van de zinsnede 'met daarbij bijbehorende'. Het betreft hier meestal functies als paden, groen, erven, etc. De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel, maar bevat ook inrichtingsaspecten.

Bouwregels

In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

¹⁵ Duidelijk mag zijn, dat een bestemmingsplanbepaling niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Afwijken van de bouwregels

Door het opnemen van een afwijkingsregeling bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Afwijkingen dienen niet opgenomen te worden voor afwijkingen van bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze in (bijna) alle gevallen worden verleend. Dan dienen de bouwregels hierop aangepast te worden. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvan de afwijking wordt verleend, maximale afwijking die met het afwijken kan worden toegestaan en de situaties of voorwaarden waaronder afwijking wordt verleend.

Het gaat om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, worden ze geplaatst in hoofdstuk algemene regels.

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men strijdig acht met de bestemming. Hierin worden niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de bestemmingsomschrijving.

Afwijken van de gebruiksregels

Een afwijking van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat wel afwijking kan worden verleend ten behoeve van functies die inherent zijn aan in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via een afwijking kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: de afwijkingsregeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ingrijpende ruimtelijke ingrepen worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid.

Wijzigingsbevoegdheid

Middels het gebruik maken van een wijzigingsbevoegdheid kan het college van burgemeester en wethouders het bestemmingsplan – onder voorwaarden – wijzigen. Deze wijziging kan onder meer betrekking hebben op het wijzigen van de situering van het bouwvlak dan wel het wijzigen van een bestemming.

6.2.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

Deze regels hebben onder meer betrekking op ondergeschikte bouwdelen, bestaande afstanden en maten en uitsluiting van de aanvullende werking van het Bouwbesluit.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om afwijking te verlenen ten behoeve van niet-ingrijpende bouwactiviteiten. De criteria die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om onder voorwaarden bestemmingen te wijzigen. Deze wijzigingen betreffen ondergeschikte wijzigingen (overschrijding van de bestemmingsgrenzen met een maximum van 3 meter, waarbij het bestemmingsvlak niet meer dan 10% mag worden vergroot).

6.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze regel bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

6.3 Beschrijving per bestemming

Bedrijf

Gebruik

De gronden met de bestemming 'Bedrijf' mogen worden gebruikt ten behoeve van het uitoefenen bedrijfsactiviteiten overeenkomstig de categorieën 1 en 2 van de bij de regels als bijlage opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten en productiegebonden detailhandel. Middels een afwijkingsbevoegdheid is het – onder voorwaarden – toegestaan om bedrijfsactiviteiten uit te oefenen, welke niet zijn vermeld in de Staat van bedrijfsactiviteiten (mits de activiteiten naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn).

Bouwen

Er is wat betreft het bebouwen van de gronden een onderscheid gemaakt tussen het bouwen van gebouwen en het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat deze uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. De goothoogte en bouwhoogte van de gebouwen mogen niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding. Middels een afwijkingsbevoegdheid is het onder voorwaarden toegestaan om gebouwen gedeeltelijk buiten het bouwvlak te bouwen.

Verkeer - Verblijfsgebied

De gronden ter plaatse van de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' zijn bestemd voor de toegang van het plangebied en de aanleg van de noodzakelijke parkeervoorzieningen. Ook zijn ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' garageboxen toegestaan.

Wonen

Gebruik

De gronden met de bestemming 'Wonen' mogen gebruikt worden ten behoeve van de functie wonen al dan niet in combinatie met kamerbewoning en/of de uitoefening van een beroep aan huis met de daarbij behorende tuinen en erven en waterhuishoudkundige voorzieningen. Via een afwijkingsbevoegdheid zijn bedrijven aan huis en mantelzorg toegestaan.

Bouwen

Wat betreft bouwen is er een onderscheid gemaakt in het bouwen van hoofdgebouwen en het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Wat betreft hoofdgebouwen geldt dat een hoofdgebouw uitsluitend binnen het bouwvlak mag worden gebouwd en dat uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan, met een maximum van vier. De goothoogte en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan zoals is aangegeven op de verbeelding.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Boxtel verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Boxtel besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt geen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt.

Financiële haalbaarheid

De ontwikkelaar beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd is er sprake van een positief saldo. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen.

De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

8. OVERLEG EN INSPRAAK

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

8.1 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en dit is in de Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. In het kader van onderhavig bestemmingsplan vindt geen inspraak plaats. Daar is voor gekozen omdat de ontwikkeling niet van grote importantie is voor de totale dorpsgemeenschap en het toekomstig gebruik voor wonen passend is binnen de directe omgeving.

8.2 Overleg

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

8.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan heeft in dit kader ter visie gelegen gedurende een periode van zes weken (van 3 juni

t/m 14 juli 2014). Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt tegen het plan. Het plan is daarna ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad op 9 september 2014.

8.4 Beroep

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

SEPARATE BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek

Bijlage 2: onderzoek externe veiligheid

Bijlage 3: Brief Veiligheidsregio

Bijlage 4: Bodemonderzoek

Bijlage 5: Akoestisch onderzoek milieuzonering

Regels

