



Ontwerpbestemmingsplan Herziening Selissen

Gemeente Boxtel

projectnummer 0476689.100
definitief revisie 05
29 november 2023

Ontwerpbestemmingsplan Herziening Selissen

Gemeente Boxtel

projectnummer 0476689.100
documentnummer TOE02-0476689-01C
definitief revisie 05
29 november 2023

Auteurs

T. Peelen
C. Tuinenburg

Opdrachtgever

V.O.F. Boxtel Selissen
Broekstraat 2
5386 KD Geffen

Gecontroleerd:

M. Brienissen-Sterkenburg

datum	beschrijving	vrijgave
29 november 2023	definitief	P. Kennes

Inhoudsopgave

Blz.

1	Inleiding	2
1.1	Aanleiding en doel	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Leeswijzer	4
2	Planbeschrijving	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Beschrijving van de wijzigingen	6
3	Beleidskader	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid	15
4	Milieuhygiënische en planologische aspecten	19
4.1	Bodem	19
4.2	Geluid	19
4.3	Luchtkwaliteit	20
4.4	Bedrijven en milieuzonering	21
4.5	Externe veiligheid	21
4.6	Water	23
4.7	Ecologie	24
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	25
4.9	Verkeer en parkeren	27
4.10	Kabels en leidingen	28
4.11	Radarverstoringsgebieden	29
4.12	Volksgezondheid	29
4.13	Besluit milieueffectrapportage	30
5	Juridische planopzet	32
6	Haalbaarheid	33
6.1	Financieel	33
6.2	Maatschappelijk	33

Bijlagen

- Bijlage 1: Memo controle eerder vastgestelde hogere waarden n.a.v. nieuw ontwerp bouwplan Selissen d.d. 7 november 2022 (Royal HaskoningDHV)
- Bijlage 2: Actualisatie waterhuishoudkundigplan Heem van Selis, Boxtel, herziening 2022/2023 d.d. 11 mei 2023 (LBA)
- Bijlage 3: Stikstofonderzoek uitbreiding Selissen d.d. 3 november 2022 (Antea Group)
- Bijlage 4: Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling d.d. 20 juni 2023 (Antea Group)
- Bijlage 5: Inventarisatie ruimtelijke aspecten t.b.v. aanmelden ruimtelijk plan bij provincie Noord-Brabant d.d. 6 december 2022

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling op de locatie Selissen te Boxtel, is op 19 november 2019 het bestemmingsplan 'Selissen' vastgesteld (hierna moederplan). Binnen dit bestemmingsplan is in de bouwregels opgenomen dat het maximaal aantal woningen binnen het woongebied niet meer dan 466 mag bedragen. Door ontwikkelingen op de woningmarkt en een behoefte aan meer, compactere en beter betaalbare, woningen zijn er negen woningen meer gepland in het oostelijk gedeelte van het plangebied. Hiermee zou het maximaal aantal van 466 overschreden worden.

Door voorliggend bestemmingsplan is de toevoeging van deze negen woningen planologisch mogelijk gemaakt. Naast de toevoeging van woningen wordt voorliggend bestemmingsplan gebruikt om een extra hoge erfafscheiding, bestaande uit een grondwal met geluidscherm, die met een buitenplanse afwijking mogelijk is gemaakt, positief te bestemmen en om een aantal kleine actualisaties op de verbeelding door te voeren. De herziening van het moederplan heeft alleen betrekking op de wijzigingen, voor de rest van het plangebied blijft het moederplan van toepassing.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied voor de woningbouwlocatie Selissen is gelegen aan de noordzijde van de kern Boxtel. Het plangebied bevindt zich tussen de A2 (ten oosten van het plangebied) en de Bosscheweg (ten westen van het plangebied). De Bosscheweg vormt een belangrijke stedelijke ketting in de regio en vormt de entree van Boxtel.

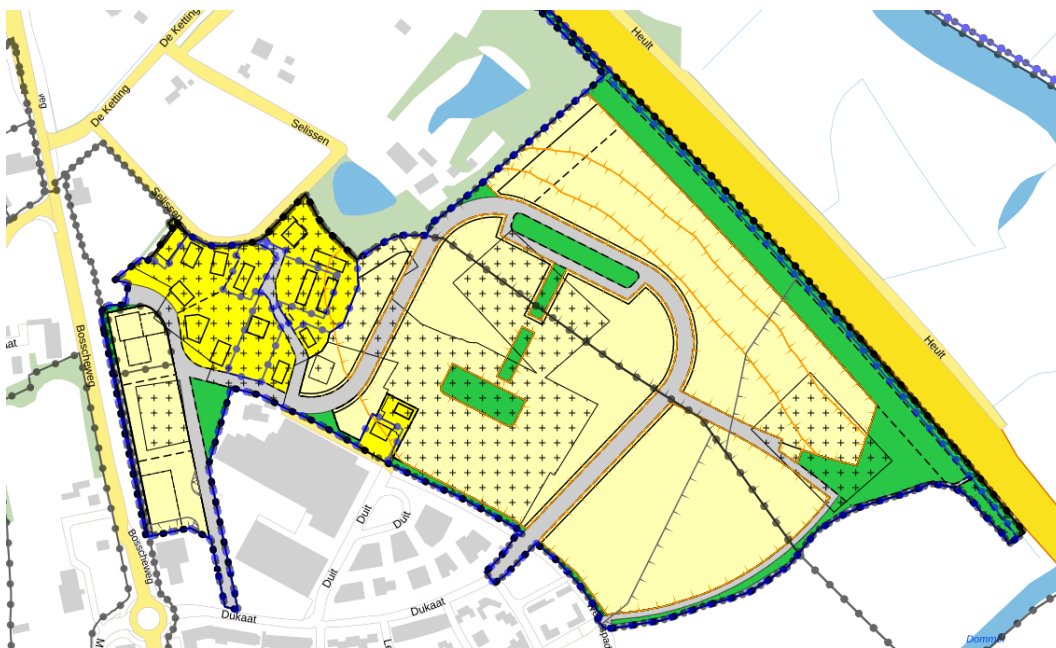


Figuur 1-1: Begrenzing plangebied (Streetsmart, 2021)

De westelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de Bosscheweg. Aan de westzijde van de Bosscheweg bevindt zich een woongebied, het woningbouwproject Langen Linden en enkele andere bedrijven. De oostelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de A2 (Den Bosch - Eindhoven). Ten zuiden van het plangebied bevindt zich het bedrijventerrein Duit/Dukaat, een bestaand woongebied en het Dommeldal. Op dit bedrijventerrein bevinden zich, naast diverse kleine bedrijven, een doe-het-zelfzaak (Gamma), een tuincentrum (Intratuin) en het politiebureau. De Gamma en het tuincentrum zijn primair bereikbaar via de doodlopende straat Vuurijzer aan de westzijde. De overige bedrijven zijn primair bereikbaar via de Duit aan de oostzijde. Tussen het bedrijventerrein en het plangebied bevindt zich een fietspad (Weikespad). Dit fietspad vormt de grens van het plangebied. Aan de oostzijde van het bedrijventerrein vormt een landschappelijke steilrand de rest van de zuidgrens. Ten noorden van het plangebied bevindt zich het Oortijdmuseum De Groene Poort. Ten noordwesten van het plangebied ligt een parkeerterrein. Dit parkeerterrein ligt om de horecagelegenheid 'De Oude Ketting' heen. De horecagelegenheid en het parkeerterrein behoren niet tot het plangebied. Het plangebied van de ontwikkeling bedraagt circa 20 hectare.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voorliggende herziening voorziet in een aantal wijzigingen van het vigerend bestemmingsplan. Het vigerend bestemmingsplan is 'Selissen' is op 19 november 2019 vastgesteld door de raad van de gemeente Boxtel. Binnen dit bestemmingsplan komen de bestemming 'Groen', 'Verkeer – Verblijfsgebied', 'Water', 'Wonen' en 'Woongebied' voor. Tevens gelden de dubbelbestemmingen 'Leiding – Riool' en 'Waarde – Archeologie 3'. In de onderstaande figuur is de verbeelding van het vigerend bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 1-2: Verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Selissen'

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Herziening Selissen' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindend deel van het

bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt.

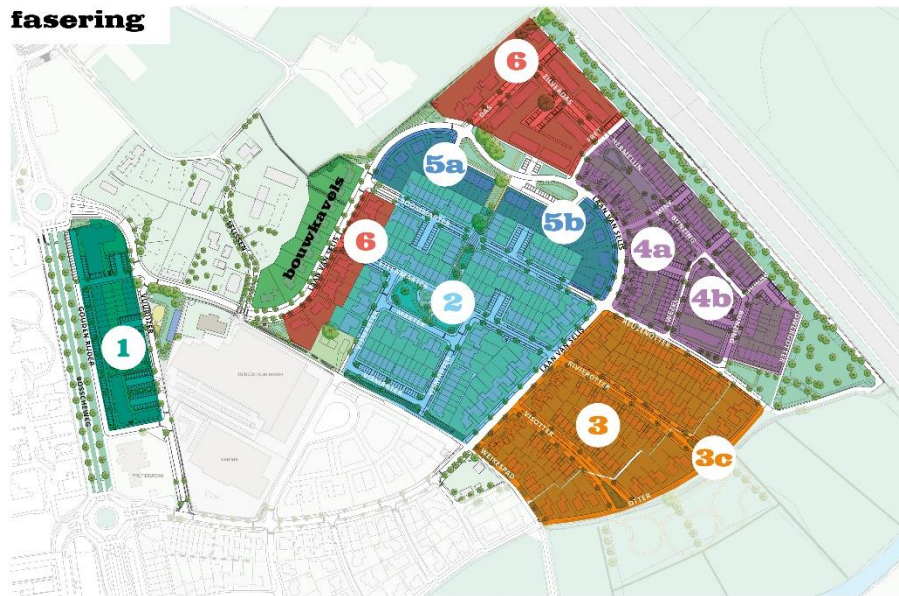
1.5 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de huidige en toekomstige situatie van het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 worden de relevante beleidskaders beschreven. De milieu- en planologische aspecten zijn in hoofdstuk 4 opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische planbeschrijving en in hoofdstuk 6 komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aanbod.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied wordt gefaseerd ontwikkeld tot een woongebied. Een deel van het woongebied is reeds opgeleverd of is in uitvoering. In figuur 2.1 zijn de deelgebieden van het woongebied opgenomen. In tabel 2.1 is de fasering van de woningbouwontwikkeling en de status van de verschillende fases opgenomen.



Figuur 2-1: Deelgebieden Heem van Selis (Van Wanrooij Bouw & Ontwikkeling, 2022)

Tabel 2.1: Fasering Heem van Selis

Fase	Status	Aantal woningen
Fase 1	Gerealiseerd	25 grondgebonden woningen en 48 appartementen
Fase 2	In aanbouw	113 grondgebonden woningen
Fase 3 (A+B)	Verkocht, start bouw vanaf september 2022	70 grondgebonden woningen
Fase 3 (C)	In verkoop, start bouw vanaf maart 2023	13 grondgebonden woningen
Fase 4A	Verkocht, start bouw vanaf december 2022	62 grondgebonden woningen
Fase 4B	In verkoop, gefaseerde start bouw vanaf maart 2023	39 grondgebonden woningen
Fase 5A	Deels in verkoop, gefaseerde start bouw vanaf februari 2023	24 grondgebonden woningen
Fase 5B	In voorbereiding, later realisatie	17 grondgebonden woningen
Fase 6A	In voorbereiding, latere realisatie	44 grondgebonden woningen
Fase 6B	In voorbereiding, latere realisatie	8 grondgebonden woningen
Bouwkavels	Verkocht en deels in aanbouw	11 grondgebonden woningen

2.2 Beschrijving van de wijzigingen

De hoofdzakelijke reden van de herziening van het bestemmingsplan is het toevoegen van negen woningen in het oostelijk gedeelte van het plangebied. Daarnaast zijn er nog een aantal wijzigingen met voorliggende herziening beoogd. Het betreft:

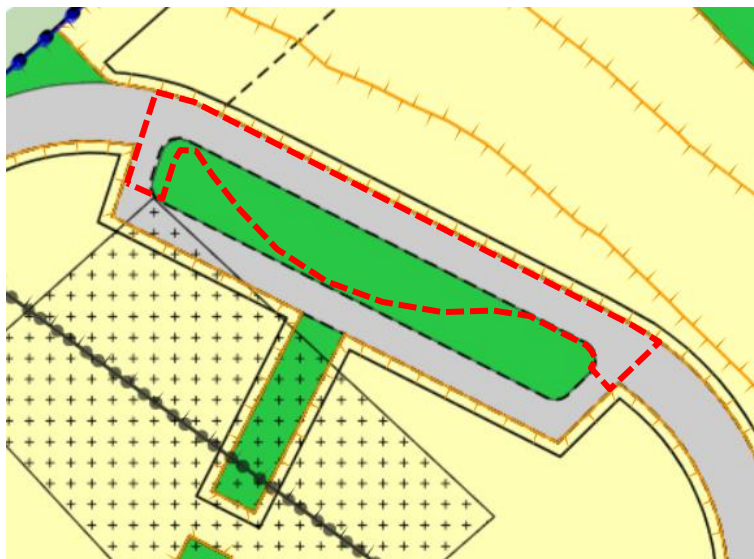
- een bestemmingswijziging Laan van Selis;
- het herbestemmen van reststroken, bestemd met 'Groen' naar 'Woongebied';
- het herbestemmen van reststroken, bestemd met 'Verkeer - Verblijfsgebied' naar 'Woongebied';
- het positief bestemmen van de hoge erfafscheiding;
- het herbestemmen van snipperpercelen die zijn ontstaan door het realiseren van de hoge erfafscheiding.

2.2.1 Toevoegen negen woningen, fase 4 en 6

In de vigerende situatie maken de bouwregels het ontwikkelen van maximaal 466 woningen binnen de bestemming 'Woongebied' mogelijk. Met de nieuwe invulling van de woningbouwontwikkeling (fase 4, 5 en 6) wordt dit totaal aantal met acht overschreden. De toevoeging van deze woningen is afgestemd met de gemeente en moet worden verankerd in het bestemmingsplan. Om dit mogelijk te maken worden de bouwregels herzien en wordt het maximaal aantal woningen binnen de bestemming 'Woongebied' verhoogd naar 475 woningen.

2.2.2 Bestemmingswijzigingen Laan van Selis

Op de verbeelding van het huidige bestemmingsplan is een gedeelte van de Laan van Selis ingetekend zoals weergegeven in figuur 2.2. In het definitieve ontwerp van de woningbouwontwikkeling, en daarbij het ontwerp van de Laan van Selis, is de weg iets anders geprojecteerd ten behoeve van diverse bestaande eikenbomen. Om dit te herstellen wordt de verbeelding aangepast aan de hand van een aantal bestemmingswijzigingen, hoofdzakelijk van 'Groen' naar 'Verkeer – Verblijfsgebied' en omgekeerd, om de nieuwe situatie in overeenstemming te maken met het definitieve ontwerp.



Figuur 2-2: Laan van Selis huidige situatie, uitsnede bestemmingsplan 'Selissen'

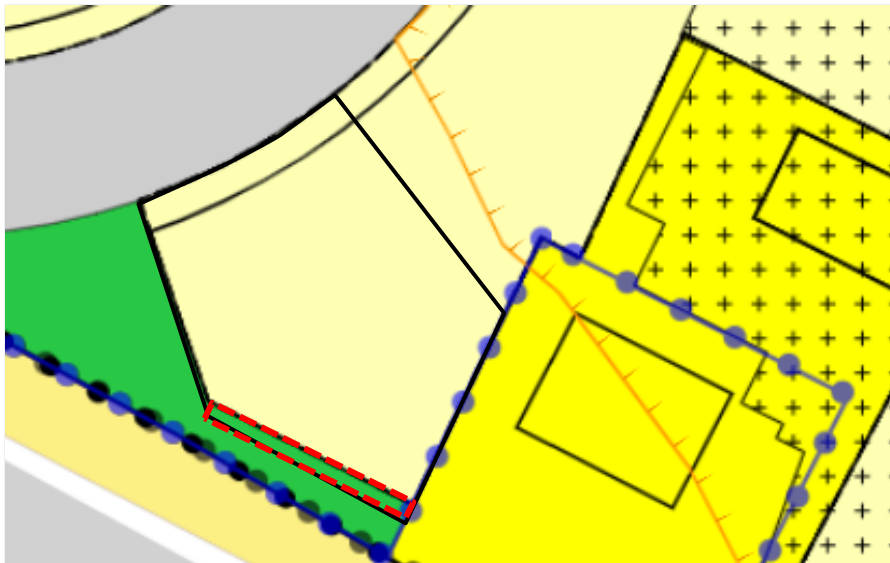
In figuur 2.3 is de nieuwe situatie weergegeven.



Figuur 2-3: Laan van Selis in de nieuwe situatie

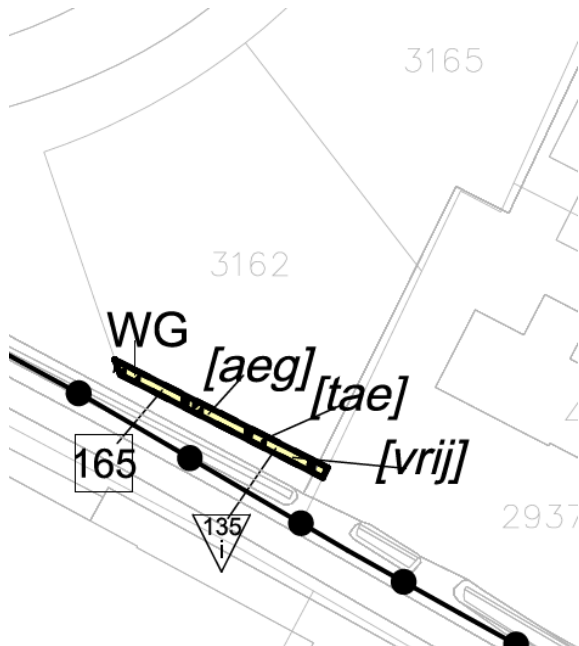
2.2.3 Bestemmingswijziging 'Groen' naar 'Woongebied'

Ter plaatse van een nieuw uitgeefbaar kadastraal perceel (sectie A, 3162) is een smalle strook van dit perceel bestemd met 'Groen' (weergegeven met de rode onderbroken lijn). Om de verbeelding in overeenstemming te brengen met de bestaande kadastrale situatie wordt ter plaatse van deze strook de bestemming 'Groen' gewijzigd naar de bestemming 'Woongebied'.



Figuur 2-4: Huidige planologische situatie ter plaatse van perceel A,3162, uitsnede bestemmingsplan 'Selissen'

In figuur 2.5 is de nieuwe situatie weergegeven.



Figuur 2-5: Nieuwe situatie ter plaatse van perceel A,3162

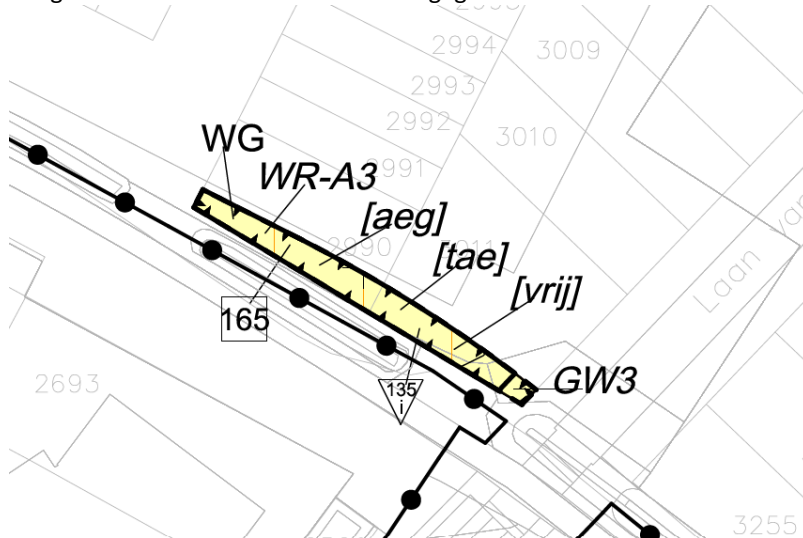
2.2.4 Bestemmingswijziging 'Groen' naar 'Woongebied' 2

Ter plaatse van twee nieuwe uitgeefbare kadastrale percelen (sectie A, 2990 en 3011) is een strook van deze percelen bestemd met 'Groen' (weergegeven met de rode onderbroken lijn). Om de verbeelding in overeenstemming te brengen met de bestaande kadastrale situatie wordt ter plaatse van deze strook de bestemming 'Groen' gewijzigd naar de bestemming 'Woongebied'.



Figuur 2-6: Huidige planologische situatie ter plaatse van percelen A,2990 en A,3011, uitsnede bestemmingsplan 'Selissen'

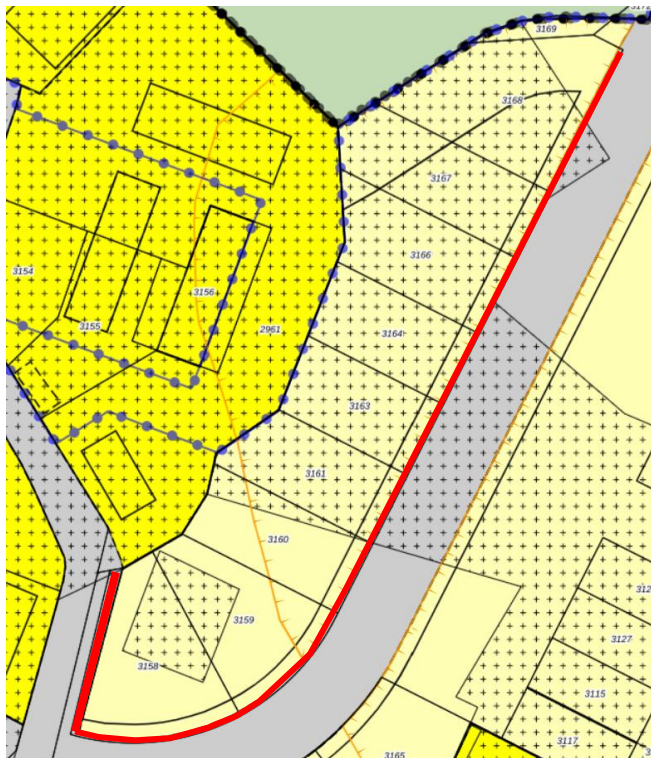
In figuur 2.7 is de nieuwe situatie weergegeven.



Figuur 2-7: Nieuwe situatie ter plaatse van percelen A,2990 en A,3011

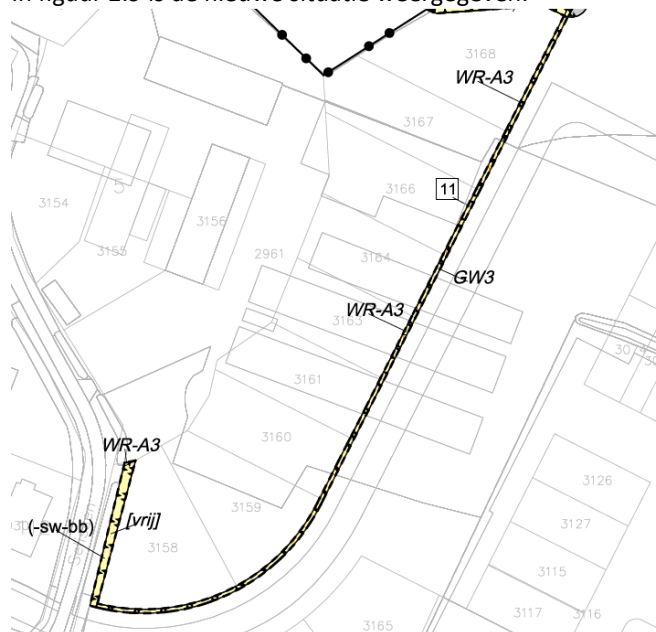
2.2.5 Bestemmingswijziging verkeer naar woongebied

Ter plaatse van negen nieuwe uitgeefbare kadastrale percelen (sectie A, 3158, 3159, 3160, 3161, 3163, 3164, 3166, 3167 en 3168) is een lange smalle strook van deze percelen bestemd met 'Verkeer – Verblijfsgebied' (weergegeven met de rode lijn). Om de verbeelding in overeenstemming te brengen met de bestaande kadastrale situatie wordt ter plaatse van deze strook de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' gewijzigd naar de bestemming 'Woongebied'. Tevens is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – bebouwing uitgesloten' opgenomen op de gronden aan de westzijde van perceel A,3158. In dit gebied liggen oude nutsvoorzieningen en wordt een rioolaansluiting gerealiseerd. Door het opnemen van de aanduiding wordt deze zone gevrijwaard voor bebouwing.



Figuur 2-8: Huidige planologische situatie ter plaatse van de negen percelen, uitsnede bestemmingsplan 'Selissen'

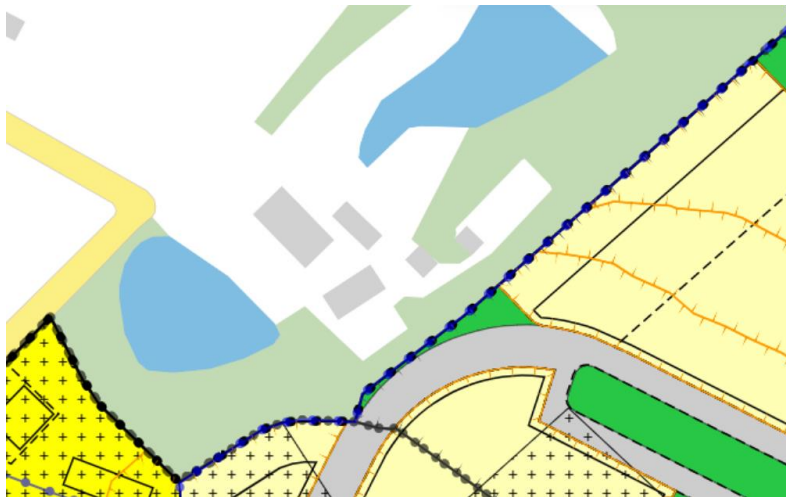
In figuur 2.9 is de nieuwe situatie weergegeven.



Figuur 2-9: Nieuwe situatie ter plaatse van de negen percelen

2.2.6 Toevoegen/positief bestemmen hoge erfafscheiding

In overeenstemming met de gemeente is er een extra hoge erfafscheiding bestaande uit een grondwal met een scherm toegevoegd die gedeeltelijk is gesitueerd in het plangebied. Deze erfafscheiding is door middel van een binnenplanse afwijking vergund (artikel 13b van de regels) en reeds gerealiseerd. Om de actuele situatie in overeenstemming te brengen met de planologische situatie is de erfafscheiding ingetekend op de verbeelding en zijn de regels aangepast. Om dit mogelijk te maken zijn er bepalingen opgenomen in artikel 3.2 (herziening groen) en 3.3 (herziening verkeer-verblijfsgebied) van de regels van dit bestemmingsplan.



Figuur 2-10: Huidige situatie rand plangebied zonder geluidswal, uitsnede bestemmingsplan Selissen Bron: ruimtelijkeplannen.nl

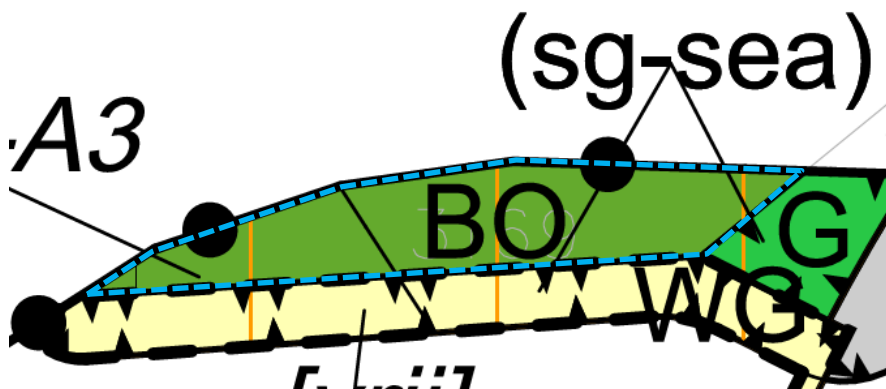


Figuur 2-11: Nieuwe situatie ter plaatse van de rand van het plangebied.

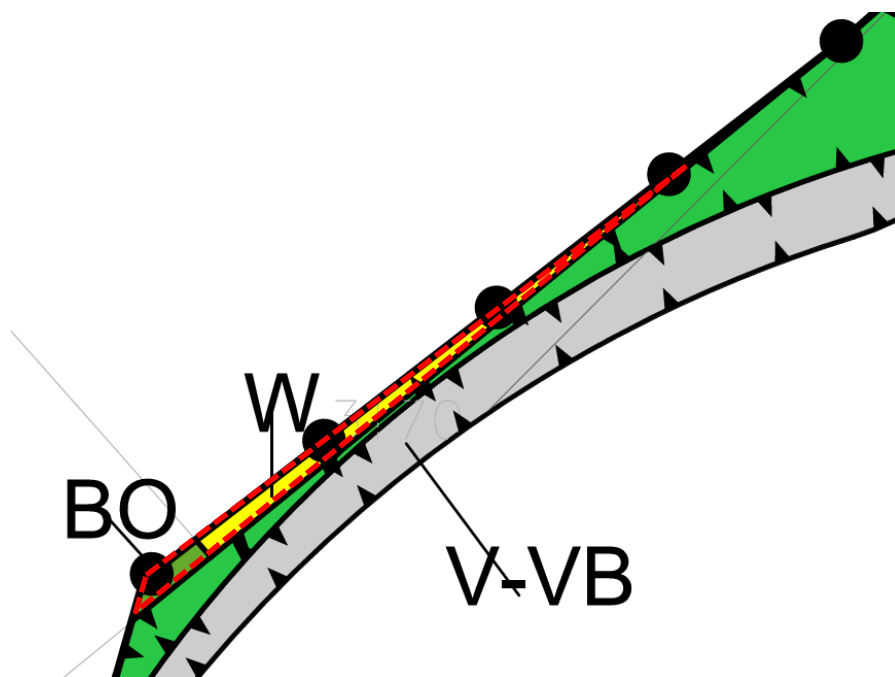
2.2.7 Aanpassingen in verband met erfgrans Selissen 6

Tussen het perceel Selissen 6 en het plangebied zijn enkele snipperperceeltjes ontstaan bij de realisatie van de hoge erfafscheiding, zoals bedoeld in paragraaf 2.2.6. De oude perceelsgrenzen konden, met de hoge betonnen keerwanden en scherm delen niet exact worden gevolgd. De volgende herbestemmingen hebben plaatsgevonden naar aanleiding van de nieuwe perceelsgrenzen:

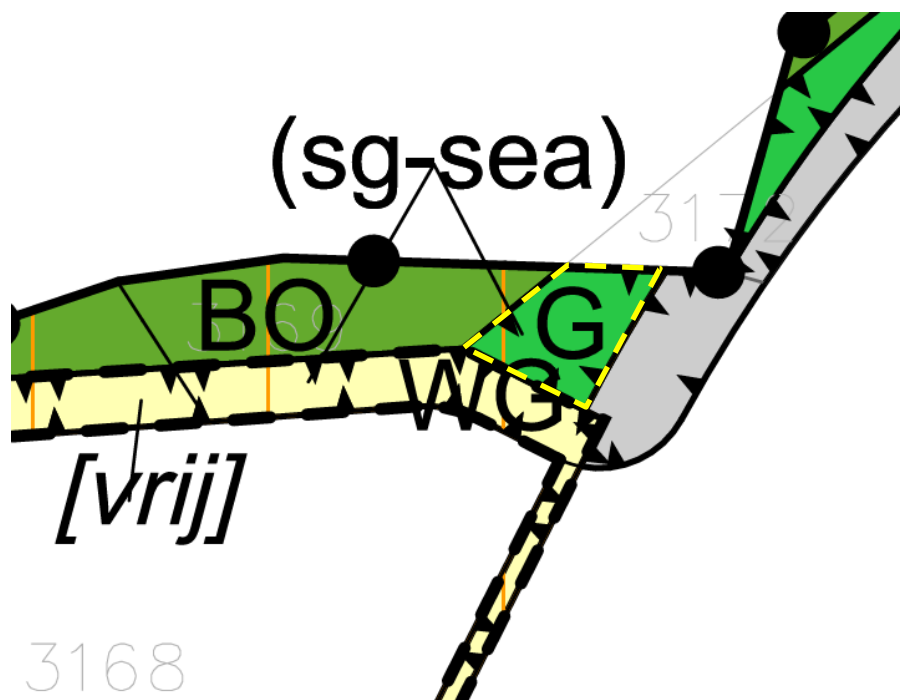
- het deel van het perceel A,3169 welke onderdeel is van het plangebied (zie blauwe stippellijn in figuur 2-12) is naar de eigenaar van het perceel Selissen 6 gegaan. Dit perceel had de bestemming 'Woongebied' en heeft nu de bestemming 'Bos' gekregen. Hiermee sluit de bestemming aan op de vigerende bestemming van het perceel Selissen 6.
- ook perceel A,3170 (zie rode stippellijn in figuur 2-13) gaat naar de eigenaar van het perceel Selissen 6. Het perceel A,3170 met de bestemming 'Groen' is herbestemd op basis van de bestemmingen van de naastgelegen percelen A,3171 (bestemming 'Bos') en A,2360 (bestemming 'Wonen').
- tussen de percelen A,3172 en A,3168 zit nog een strookje berm (zie gele stippellijn in figuur 2-14). De losse bestemming 'Woongebied' wordt ten aanzien van de overzichtelijkheid herbestemd met de bestemming 'Groen'.



Figuur 2-12: Nieuwe situatie perceel sectie A, 3169



Figuur 2-13: Nieuwe situatie perceel sectie A,3170



Figuur 2-14: Nieuwe situatie perceel tussen sectie A,3172 en A,3168

3 Beleidskader

De voorgenomen wijzigingen die met voorliggende herziening worden mogelijk gemaakt, moeten passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Het voorliggende bestemmingsplan betreft een herziening voor het toevoegen van acht extra woningen op gronden waar conform het vigerend bestemmingsplan 'Selissen' reeds woningbouw is toegestaan. Tevens wordt de verbeelding op enkele plekken in overeenstemming gebracht met de bestaande situatie. In dit hoofdstuk wordt er ingezoomd naar het voor het voorliggende bestemmingsplan relevante beleid. Het overige beleid blijft van toepassing. Hiernaar wordt verwezen naar de toelichting van het moederplan 'Selissen'.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Ladder duurzame verstedelijking

In het kader van het moederplan heeft reeds een toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking plaatsgevonden. Uit de toetsing die in het kader van het moederplan is uitgevoerd blijkt dat voldaan kan worden aan de gestelde eisen.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt de toevoeging van negen woningen mogelijk gemaakt en wordt daarnaast het bestemmingsplan in overeenstemming gebracht met de bestaande situatie. De nieuwe ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk worden gemaakt met de beoogde herziening is hiermee klein van aard. De ontwikkelaar heeft een actualisatie van de plannen geïnitieerd om in te kunnen spelen op ontwikkelingen op de woningmarkt die zich hebben afgespeeld tussen de planfase en nu. De beoogde actualisatie is afgestemd met de gemeente Boxtel.

Omdat de woningbouwontwikkeling van dusdanig kleine aard is zal dit geen invloed hebben op de reële behoefte. Zeker niet omdat de ontwikkelingen zijn aangepast om te voorzien in een passender aanbod voor de huidige woningmarkt. Daarnaast gaat het in dit geval om een inbreiding in bestaand stedelijk gebied dit was niet het geval ten tijde van opstellen van het moederplan. Daarom voldoet de ontwikkeling aan de eisen die worden gesteld in de ladder duurzame verstedelijking.

3.1.1.1 Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de eisen gesteld in de ladder duurzame verstedelijking, nader onderzoek is niet nodig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld door de Provinciale Staten. De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. In de Omgevingswet staan waarden als veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De provincie Noord-Brabant heeft ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De visie kwam in de afgelopen jaren, in samenwerking met een groot aantal partijen en inwoners, tot stand.

Brabantse energietransitie

De doelstelling voor de energietransitie is tweedeling: het verminderen van energieverbruik en de verduurzaming van energie om in 2050 energieneutraal te zijn. Voor 2030 is de doelstelling om de reductie van broeikasgassen met ten minste 50 procent te verminderen ten opzichte van de uitstoot in 1990. Daarnaast dient 50 procent van de energie duurzaam opgewekt te worden. De provincie kiest voor een richting gevende en stimulerende rol. De hoofdrol voor de realisering wordt ingevuld door gemeenten en initiatiefnemers. De provincie blijft intensief in gesprek met de regio's om tot een gezamenlijk beeld van de kansen en koers voor een regio te komen en de opgave te realiseren.

Klimaatproof Brabant

Als gevolg van klimaatverandering ontstaan meer extremen in temperatuur en neerslag. Dit heeft gevolgen voor de fysieke leefomgeving. De doelstelling is om in 2050 klimaatbestendig te zijn met een waterrobuuste inrichting. Dit wil zeggen dat de risico's vanwege deze weerextremen in 2050 aanvaardbaar, draagbaar en beheersbaar zijn. In 2030 dienen de eerste grote klimaatbestendige en waterrobuuste gebiedsopgaven gerealiseerd te zijn.

De provincie stelt samen met andere partijen (gemeenten, waterschappen, bedrijven en maatschappelijke organisaties) een strategie op om het water beheer op te vangen. Grondeigenaren zoals agrariërs en natuurterreinbeheerders spelen een belangrijke rol bij deze strategie.

Slimme netwerkstad

De provincie Noord-Brabant heeft als doelstelling voor 2030 om met Brabantse partijen samen te werken aan de transformatie van het bestaand bebouwd gebied van Brabant. Binnen het netwerk Brabant vragen oplossingen voor een verschillende benadering. Enerzijds het ondersteunen en versterken van het centrale stedelijke netwerk en anderzijds zorgdragen voor de vitaliteit van krimpgebieden en het aanhaken op het centrale stedelijke netwerk. Daarnaast is het van belang rust, ruimte, cultuurhistorie en natuur binnen laag-dynamische gebieden te koesteren.

De verantwoordelijkheid voor de aanpak van de integrale verstedelijkingsopgave is een samenspel tussen gemeenten, marktpartijen, burgers en de provincie. De provincie wilt een actieve rol spelen bij de verstedelijkingsopgave door onder andere regionale afspraken, zoals over zorgvuldig ruimtegebruik en prognoses woningbehoefte, te bevorderen en het mogelijk maken van participatie in gebiedsgerichte stedelijke opgaven.

Concurrerende, duurzame economie

De provincie Noord-Brabant wilt een top kennis- en innovatieregio blijven. Om dit te blijven zal een omslag gemaakt moeten worden naar een verregaande circulaire economie waarin digitalisering steeds belangrijker wordt.

De transitie is op de eerste plaats een opgave voor de sector en hangt af van gezamenlijke acties met partijen. Om deze transitie te ondersteunen zet de provincie ook haar regulerende bevoegdheden in. Regels moeten geen belemmering vormen voor innovaties, duurzame, concurrerende en circulaire economie.

Relevantie plangebied

De doorvertaling van de provinciale Omgevingsvisie is gemaakt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Hierin is beleid opgenomen over onder andere natuur, ruimtelijke ordening, verkeer en vervoer, milieu en water. Toetsing aan de interim omgevingsverordening is opgenomen in de volgende paragraaf.

3.2.2 Interim omgevingsverordening

De Interim omgevingsverordening is op 5 november 2019 in werking getreden. De omgevingsverordening bevat regelgeving die ook anticipeert op de komst van de Omgevingswet en kan gezien worden als een uitwerking van de ambities uit de Brabantse Omgevingsvisie in regels (net als dat de Verordening ruimte Noord-Brabant een uitwerking is van de SVRO). De omgevingsverordening integreert regels uit zes provinciale verordeningen (waaronder de Verordening ruimte Noord-Brabant). Op 11 maart 2022 is de laatste actualisatie van de interim omgevingsverordening in werking getreden.

De omgevingsverordening heeft een beleidsneutraal karakter. Dat houdt in dat de omgevingsverordening geen nieuwe beleidswijzigingen doorvoert tenzij dit nieuwe beleid reeds opgenomen is in vastgestelde beleidsdocumenten. De omgevingsverordening is een interimdocument en daarmee een tussenstap naar een definitieve provinciale omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor ruimtelijke procedures.

Rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven

In hoofdstuk 2 van de Interim omgevingsverordening staan rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven. Er gelden onder andere rechtstreeks werkende regels voor activiteiten in grondwaterbeschermingsgebieden en stiltegebieden, voor activiteiten rond provinciale wegen, voor ontgrondingen en voor handelingen die te maken hebben met bepaalde beschermde dier- en plantensoorten. Ook voor het kappen van houtopstanden buiten de bebouwde kom en voor veehouderijen gelden rechtstreeks werkende regels.

Instructieregels voor gemeenten

In hoofdstuk 3 van de Interim omgevingsverordening zijn instructieregels voor gemeenten opgenomen. De instructieregels zijn overgenomen uit de Verordening ruimte Noord-Brabant en gelden voor bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen waarmee van het bestemmingsplan wordt afgeweken. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Artikel 3.5 zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Bij een evenwichtige toedeling van functies dient invulling gegeven te worden aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. De zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit is in deze verordening opgenomen om een bijdrage te leveren aan een juiste balans tussen beschermen en benutten. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6 interim omgevingsverordening);

- b. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7 interim omgevingsverordening);
- c. meerwaardecreatie (artikel 3.8 interim omgevingsverordening).

Artikel 3.6 zorgvuldig ruimtegebruik

Met zorgvuldig ruimtegebruik wordt bedoeld dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats in de gedeeltelijk ontwikkelde nieuwbouwwijk Heem van Selis te Boxtel. Binnen de kern Boxtel ontbreken locaties om de oorspronkelijke ontwikkeling van 465 woningen op te vangen. Daarom is er met het moederplan voor gekozen om een locatie buiten het bestaand stedelijk gebied te ontwikkelen. Destijds zijn er een beeldkwaliteitsplan en een landschapsplan opgesteld om een goede landschappelijke inpassing en natuurontwikkeling rondom het Dommeldal te waarborgen.

Met de beoogde ontwikkeling is sprake van de toevoeging van negen woningen binnen een te ontwikkelen fase van Heem van Selis. Doordat een groot aantal woningen compacter zijn geworden dan oorspronkelijk is beoogd kunnen deze negen woningen worden ingepast, zonder dat dit ten koste gaat van het ruimtegebruik. Door extra woningen toe te voegen aan een beoogde ontwikkeling wordt de uitbreidingslocatie nog beter benut en kan er beter voldaan worden aan de lokale woningbehoefte. Van verstoring van de beoogde kwaliteit is door de beperkte omvang van de ontwikkeling geen sprake.

Artikel 3.7 toepassing van de lagenbenadering

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. De gewenste uitbreidingsrichting moet aanvaardbaar zijn. De intensiteit van de afweging hangt af van het gebied en de ontwikkeling. Naarmate een ontwikkeling minder inbreuk maakt op de leefomgeving of de omgevingskwaliteit, is ook de afweging minder indringend.

In het kader van het moederplan is ter plaatse van het plangebied de uitbreiding van het stedelijk gebied van Boxtel juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Het plangebied is reeds deels ontwikkeld tot woningbouwlocatie. Met de beoogde herziening worden acht extra woningen toegestaan op gronden waar reeds woningbouw is toegestaan. De beoogde woningen vormen een aanvulling op de reeds gerealiseerde en geplande woningen in het plangebied en past in het karakter van een woonwijk. Er zijn geen belemmeringen van de bestaande en potentiële kwaliteiten van het gebied te verwachten.

Artikel 3.8 meerwaardecreatie

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat en de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Door de aanvulling van negen woningen aan de (geplande) woningvoorraad ontstaat er een geschikter en groter woningaanbod. Dit zorgt voor een betere balans op de lokale woningmarkt. Tevens worden gasloze en energieneutrale woningen toegevoegd, waardoor een bijdrage aan de doelstellingen van de provincie ten aanzien van de energietransitie wordt geleverd.

Werkingsgebieden binnen het plangebied

Alle regels van de Interim omgevingsverordening zijn gekoppeld aan werkingsgebieden die op de kaart van de verordening zijn weergegeven. Voor de toepassing van de regels in hoofdstuk 3 van de verordening is Brabant onderverdeeld in drie werkingsgebieden: het Natuur Netwerk Brabant (NNB), het stedelijk gebied en het landelijk gebied. Binnen het landelijk gebied wordt nader onderscheid gemaakt in de werkingsgebieden gemengd landelijk gebied en groenblauwe mantel. Daarnaast gelden voor een groot aantal regels specifieke werkingsgebieden, bijvoorbeeld voor de gebieden waar verstedelijking afweegbaar is, voor de ecologische verbindingzones en voor de gebieden waar extra beperkingen gelden voor veehouderijen.

Stedelijk gebied, landelijke kern

Het plangebied ligt op basis van de interim omgevingsverordening binnen het stedelijk gebied, binnen de landelijke kern. De volgende artikelen van de interim omgevingsverordening zijn voor het plangebied en de beoogde ontwikkeling relevant:

Duurzame stedelijke ontwikkeling (artikel 3.42)

Het uitgangspunt voor een duurzame stedelijke ontwikkeling is eerst de mogelijkheid in het Stedelijk gebied benutten of de mogelijkheden in leegkomend of leegstaand erfgoed elders in de gemeente. Bij duurzame stedelijke ontwikkeling vormt zorgvuldig ruimtegebruik het uitgangspunt. Onder het kopje 'Artikel 3.6 zorgvuldig ruimtegebruik' is reeds geconcludeerd dat met de beoogde ontwikkeling sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

Diep grondwaterlichaam (kaart 1)

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben de verplichting vanuit de Kaderrichtlijn Water en de Grondwaterrichtlijn om grondwater dat nu en voor de toekomst geschikt is voor de winning van drinkwater te beschermen. De onconventionele winning van koolwaterstoffen brengt risico's met zich mee, die de kwaliteit van het grondwater voor drinkwaterwinning bedreigen. Boven, in of onder een diep grondwaterlichaam is de onconventionele winning van koolwaterstoffen verboden. Van winning van koolwaterstof is in voorliggend geval geen sprake.

Geen attentiezone waterhuishouding (kaart 1)

Binnen het specifieke werkingsgebied geen attentiezone waterhuishouding geldt een vrijstelling voor de vergunningplicht voor het onttrekken van grondwater indien de te onttrekken hoeveelheid grondwater ten hoogste 10 m³ per uur bedraagt en de onttrekkingsput niet dieper is dan 30 meter onder maaiveld.

Stalderingsgebied (kaart 7)

Het plangebied is gelegen binnen het specifieke werkingsgebied stalderingsgebied. Voor dit specifieke werkingsgebied gelden beperkingen voor veehouderij. Van veehouderij en/of het uitbreiden van veehouderij is geen sprake met de beoogde ontwikkeling.

3.2.2.1 Conclusie

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling is passend binnen de kaders van de interim omgevingsverordening.

4 Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een ruimtelijk plan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Hierbij dient aangetoond te worden dat het plan haalbaar is in relatie tot deze aspecten. Het gaat hierbij onder andere om de volgende aspecten: bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering, kabels en leidingen, water, flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie.

4.1 Bodem

4.1.1 Algemeen

Voor elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik.

4.1.2 Onderzoek

In het kader van het moederplan is de bodemkwaliteit van het plangebied reeds door Verhoeven Milieutechniek B.V. onderzocht¹. In dit onderzoek is geconcludeerd dat nader onderzoek niet noodzakelijk is en dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de functie wonen.

4.1.3 Conclusie

Het aspect bodem leidt niet tot belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.2 Geluid

4.2.1 Algemeen

Conform de Wet geluidhinder (verder Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van geluidgevoelige bebouwing die binnen de zone van een bron is gelegen of een nieuwe weg met bijbehorende zone wordt aangelegd. Bij de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen dient inzichtelijk worden gemaakt of de geluidsinvloed van de omliggende wegen voldoet aan de grenswaarden die zijn gesteld in de Wgh. Een uitzondering hierop geldt voor wegen in een 30 km-zone.

4.2.2 Onderzoek

In 2019 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidseffecten van het wegverkeer op de nieuwbouw Selissen. Naar aanleiding van dat onderzoek zijn hogere waarden vastgesteld ten gevolge van de A2 en Bosscheweg en is aangegeven welke geveldelen doof dienen te worden

¹ Verhoeven Milieutechniek B.V., d.d. 30 maart 2017 rapportage diverse (water)bodemonderzoeken, Selissen e.o. te Boxtel

uitgevoerd. Verder is in het kader van een goede ruimtelijke ordening gekeken naar de geluidseffecten van de weg (Heem van Selis) door de nieuwbouwwijk.

Vanwege de beoogde wijzigingen in het verkavelingsplan dient getoetst te worden of met het nieuwe planontwerp nog voldaan wordt aan de eerder vastgestelde hogere waarden, dove geveldelen en een goede ruimtelijke ordening. Door Royal HaskoningDHV is een oplegnotitie 'Controle eerder vastgestelde hogere waarden n.a.v. nieuw ontwerp bouwplan Selissen' d.d. 7 november 2022 opgesteld waarin de resultaten van deze toetsing zijn verwerkt. De oplegnotitie is opgenomen als bijlage 1 bij de toelichting. Hieronder wordt ingegaan op conclusies van de toetsing. De wijzigingen in het verkavelingsplan zorgen ten opzichte van de geluidbelastingen opgenomen in het rapport uit 2019 niet voor een verslechtering van het woon- en leefklimaat, de eerder vastgestelde hogere waarden worden niet overschreden en het aantal benodigde dove geveldelen neemt niet toe.

4.2.3 Conclusie

Het aspect geluid leidt niet tot belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;
- het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

4.3.2 Onderzoek

De toevoeging van negen woningen is een ontwikkeling van dusdanig kleine aard dat deze niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van verontreinigende stoffen in de lucht.

4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit leidt niet tot belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Algemeen

Om te bepalen welke bedrijfsactiviteiten uit oogpunt van milieuhinder kunnen worden toegestaan, kan gebruik worden gemaakt van de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In de VNG-brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Het doel van milieuzonering is tweeledig: — door het toepassen van milieuzonering wordt hinder ter plaatse van woningen of andere gevoelige objecten al in het ruimtelijk spoor voorkomen; — door het toepassen van milieuzonering wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden dat zij hun activiteiten duurzaam en binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen. Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van categorie 1 (indicatieve afstand van 10 meter) tot categorie 6 (indicatieve afstand van 1.500 meter). Als aan de indicatieve afstand kan worden voldaan, is een activiteit qua milieuhinder inpasbaar. Enerzijds is dan ter plaatse van omliggende milieugevoelige objecten (waaronder woningen) sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, anderzijds heeft het bedrijf voldoende zekerheid dat de bedrijfsactiviteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen worden uitgeoefend.

4.4.2 Onderzoek

In het kader van het moederplan is er reeds onderzoek uitgevoerd naar de situatie omtrent bedrijven en milieuzonering in het plangebied. Hierin is geconcludeerd dat het grootste gedeelte van het plangebied geschikt is voor wonen. Binnen een aantal kleine gebieden binnen de bestemming 'Woongebied' is het niet toegestaan te bouwen, hier is de gebiedsaanduiding 'overige zone – woning uitgesloten' opgenomen.

Met de beoogde herziening worden acht extra woningen mogelijk gemaakt en wordt daarnaast het bestemmingsplan in overeenstemming gebracht met de bestaande situatie. De acht extra woningen worden op plekken gerealiseerd waar in het moederplan ook woningen zijn toegestaan. Hiermee worden er geen woningen op nieuwe plekken mogelijk gemaakt.

4.4.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering leidt niet tot belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

- Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren.
- Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatie-waarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag wordt gemotiveerd.

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin de Basis-netten voor weg, spoor en water zijn vastgelegd. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

4.5.2 Onderzoek

In het kader van het moederplan is door Antea Group reeds onderzoek gedaan naar de externe veiligheid in en rondom het plangebied². Tevens is er een verantwoording van het groepsrisico opgesteld. In het onderzoek is geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid niet tot belemmeringen leidt voor de ontwikkelingen. Het groepsrisico neemt bij de gehele bouwontwikkeling toe, maar blijft ruimschoots onder de oriëntatiewaarde. De beperkte toevoeging van extra mensen als gevolg van de beoogde herziening heeft hier geen noemenswaardige invloed op. De verantwoording van het groepsrisico blijft intact.

4.5.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid leidt niet tot belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

² Antea Group, d.d. 11 december 2017 – rapportage Externe Veiligheid Selissenterrein Boxtel
Pagina 22 van 34

4.6 Water

4.6.1 Algemeen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

4.6.2 Onderzoek

Door de beoogde wijzigingen in het woningbouwprogramma is door LBA projectbureau de actualisatie van het waterhuishoudkundigplan³ uit 2019 herzien. De 'Actualisatie waterhuishoudkundigplan, herziening 2022/2023' d.d. 11 mei 2023 is opgenomen als bijlage 2 bij de toelichting. Hieronder wordt ingegaan op de consequenties van de beoogde wijzigingen in de verkaveling op de waterhuishoudkundige situatie.

Bergingsmaatregelen

De bergingseis voor de planontwikkeling bedraagt 60 mm voor het verhard oppervlak. In het plangebied worden de volgende bergingsmaatregelen gerealiseerd:

- er worden parkeercoffers voorzien van een 30 tot 45 cm dikke funderingslaag, met een open ruimte van minimaal 40% voor de berging en infiltratie van water;
- verdeeld over het plan zijn wadi's gesitueerd.

In de herziening van het waterhuishoudkundig plan is per afstromingsgebied de verharde oppervlakte en beschikbare berging weergegeven. Met alle bergingsmaatregelen binnen het plan, is 3.340 m³ beschikbaar. Er is sprake van een bergingstekort van 1.500 m³.

Retentie overgangszone A2

Met de bovengenoemde bergingsmaatregelen is dus sprake van een bergingstekort: een deel van de benodigde waterberging kan dus niet binnen het plangebied gerealiseerd worden. Om meer waterberging toe te voegen is, op basis van de uitgangspunten uit het waterhuishoudkundigplan uit 2019, in 2021 een retentie in de overgangszone tussen het plangebied en de Rijksweg A2 gerealiseerd. Deze retentie heeft een capaciteit van maximaal 2.020 m³. Het bergingstekort van 1.500 m³ kan binnen de retentie in de overgangszone worden opgevangen. Hiermee kan aan de gestelde bergingseis worden voldaan.

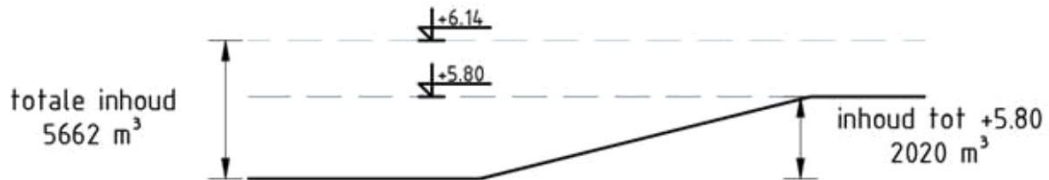
Compensatie Dommel

De planontwikkeling heeft tot gevolg dat een deel van het bestaande overstromingsgebied van de Dommel wordt opgehoogd en daardoor kleiner wordt. De afname van waterberging die als gevolg daarvan optreedt, zal gecompenseerd moeten worden. Op basis van de metingen van het terrein en de gegeven T=100 waterstand van de Dommel is de inhoud van het overstromingsgebied, voorafgaand aan de planontwikkeling, bepaald. De inhoud bedraagt 3.777 m³.

Bij de vormgeving van de retentie in de overgangszone tussen het plangebied en de A2 is er rekening mee gehouden dat deze voldoende inhoud bevat voor zowel de bergingseisen uit het plan als de benodigde compensatie door de terreinophoging. De minimale benodigde inhoud is 3.777 m³ + 1.500 m³ = 5.277 m³.

³ LBA Projectbureau, d.d. 9 januari 2019 – Actualisatie waterhuishoudkundig plan

De totale aanwezige inhoud van de retentie bedraagt 5.662 m³. Hiervoor is 3.790 m³ beschikbaar voor compensatie van het overstromingsgebied. Hiermee beschikt de retentie over voldoende inhoud. Op onderstaande figuur is een schematische weergave van de inhoud van de retentie opgenomen.



Figuur 4-1: schematische weergave inhoud retentie

Watergang langs het Weikespad

Aan de zuidzijde van het plangebied (ten noorden van het Weikespad) maakt de bestemming 'Groen' op twee stroken ruimte voor de bestemming 'Woongebied' (zoals beschreven in de paragrafen 2.2.3 en 2.2.4). Deze gronden liggen direct langs een B-watergang. De bestemmingswijziging heeft gevolgen voor de instandhouding, beheer en onderhoud van deze B-watergang. Het waterschap onderhoudt de belangrijkste beken en sloten (A-watergangen). B-watergang of C-watergang worden onderhouden door de gemeente of de grondeigenaar zelf. Denk hierbij aan het maaien van de oevers. Of het open houden van duikers en het verwijderen van maaisel, planten en rommel uit de sloot. Ook dat de bodem van de sloot breed genoeg is. En de oever niet te steil. Zo is er geen belemmering voor de aanvoer en afvoer van water en blijft het watersysteem goed werken.

Waterschap De Dommel controleert aan het begin van ieder jaar of voldoende onderhoud heeft plaatsgevonden. Is het onderhoud niet voldoende uitgevoerd, dan ontvangt de grondeigenaar een brief.

4.6.3 Conclusie

Het aspect water leidt niet tot belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.7 Ecologie

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet.

4.7.1 Onderzoek

Beschermde gebieden

In het kader van het moederplan is een ecologische quickscan⁴ uitgevoerd. Met de woningbouwontwikkeling vindt er geen ruimtebeslag plaats op gebieden behorend tot Natuur Netwerk Brabant of Natura 2000. Vanwege de afstand zijn de meeste storingsfactoren (zoals

⁴ Duivenboden Natuur en Habitus, d.d. 7 april 2017 – Rapportage ecologische quickscan
Pagina 24 van 34

oppervlakteverlies en optische verstoring) bij deze ontwikkeling niet van toepassing. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het toevoegen van acht extra woningen. De woningen worden gerealiseerd op gronden waar reeds woningbouw is toegestaan. Met de herziening vindt geen ruimtebeslag plaats op beschermde gebieden.

Effecten van de voorgenomen werkzaamheden op beschermde gebieden vanwege stikstofdepositie kunnen op voorhand echter niet worden uitgesloten.

Stikstofdepositie

In het kader van stikstofdepositie is door Antea Group een stikstofonderzoek uitgevoerd met behulp van het rekenprogramma AERIUS Calculator, versie 2021. In dit onderzoek is de mogelijke toename van de stikstofdepositie in beeld gebracht. De resultaten van het onderzoek zijn verwerkt in de memo 'De stikstofonderzoek uitbreiding Selissen' d.d. 3 november 2022. De memo is als bijlage 3 bij de toelichting toegevoegd. Hierna wordt ingegaan op het resultaat en de conclusie van het onderzoek.

De realisatiefase is mogelijk binnen de onherroepelijke natuurvergunning. Uit de berekening van de gebruiksfase blijkt dat het voornemen niet leidt tot een toename van stikstofdepositie ter plaatse van enig Natura 2000-gebied. Significante gevolgen voor de habitats in Natura 2000-gebieden ten gevolge van stikstofdepositie zijn daarmee uitgesloten. Het aspect stikstofdepositie staat verdere besluitvorming derhalve niet in de weg.

Beschermde soorten

In het kader van het moederplan is er ecologisch onderzoek⁵ gedaan naar beschermde soorten. Tijdens nader onderzoek is geconstateerd dat er leefgebied van de das en de huismus aanwezig is. Daarom zijn er aanvullende maatregelen getroffen ter bescherming van de leefgebieden van deze soorten. Het plangebied is inmiddels bouwrijp gemaakt en de acht extra woningen worden mogelijk gemaakt op gronden waar conform het moederplan ook het realiseren van woningen is toegestaan. Tevens zijn de maatregelen, waaronder het aanleggen van het dassenleefgebied en het realiseren van alternatieve verblijfsplaatsen voor de huismus, gerealiseerd en worden instant gehouden. Aanvullende stappen zoals een nieuwe ecologisch onderzoek of het nemen van maatregelen is niet aan de orde.

4.7.2 Conclusie

Het aspect ecologie leidt niet tot belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

Algemeen

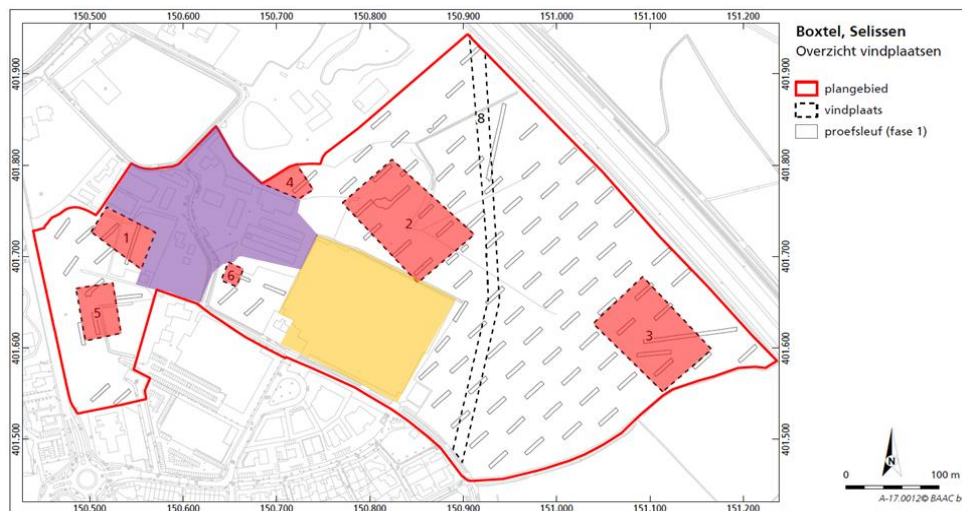
Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. De zorg voor het bodemarchief is door deze wet bij gemeenten komen te liggen. De

⁵ Duivenboden Natuur en Habitus, d.d. 27 september 2017 – Rapportage soortgericht onderzoek
Pagina 25 van 34

gemeente is verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie.

Onderzoek

In het kader van het moederplan is uitgebreid archeologisch (aanvullend) onderzoek^{6,7} uitgevoerd. Hierbij is geconcludeerd dat er een aantal archeologische vindplaatsen in het plangebied van het moederplan zijn. Daarvan zijn er twee vindplaatsen binnen het gebied waar de woningen worden toegevoegd. Dit gaat om de vindplaatsen 2 en 3 op volgende kaart. Deze zones worden beschermd met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Op deze wijze wordt er rekening gehouden met de geldende archeologische voorschriften tijdens de ontwikkeling van de woningen en zijn de vindplaatsen beschermd. Met voorliggende herziening worden geen wijzigingen aangebracht ten aanzien van deze dubbelbestemming. Hiermee blijven de zones beschermd.



Figuur 4-2: Zones vervolgonderzoek en archeologische dubbelbestemming. (Mostert, 2017)

4.8.2 Cultuurhistorie

Algemeen

Op 1 januari 2012 is de wet Modernisering monumentenzorg (Momo) in werking getreden. Een belangrijke doelstelling van de Modernisering van de Monumentenzorg is het versterken van de koppeling tussen erfgoed en ruimte. In het kader van de Momo dient in de toelichting van elk bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing beschreven te worden op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

⁶ BAAC, d.d. januari 2017 – Archeologisch bureauonderzoek (quickscan) en Inventariserend veldonderzoek (verkennende fase)

⁷ BAAC, d.d. 14 maart 2017 – Evaluatierapport proefsleuvenonderzoek fase 1

Onderzoek

In het kader van het moederplan is cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd. Hierin is naar voren gekomen dat er een aantal cultuurhistorisch belangrijke objecten zijn. Voorliggende herziening voorziet in het toevoegen van acht extra woningen op gronden waar reeds woningbouw is toegestaan. De herziening heeft geen effect op de aanwezige cultuurhistorische belangrijke objecten.

4.8.3 Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie leidt niet tot belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.9 Verkeer en parkeren

4.9.1 Verkeer

Algemeen

Het toevoegen van woningen kan negatieve gevolgen hebben op de verkeerseffecten. Door een toename van verkeersbewegingen kunnen mogelijk knelpunten of verkeersonveilige situaties ontstaan.

Onderzoek

In het kader van het moederplan is er onderzoek uitgevoerd naar de verkeerstoename en een onderbouwing geschreven waarom er gekozen is voor de gehanteerde ontsluitingsvariant. De voorgenomen woningbouwontwikkelingen zijn kleinschalig en zullen daarmee een beperkte extra verkeersgeneratie opleveren. Dit zal niet leiden tot een noemenswaardige verhoging van de intensiteit op de wegen in het plangebied.

4.9.2 Parkeren

Algemeen

Het parkeerbeleid voor Boxtel geeft inzicht in de parkeernormen en de parkeerbalans. Indien er sprake is van ruimtelijke ontwikkeling of wijziging van functiegebruik, dient aan de parkeernormen voldaan te worden.

Er worden parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd, hoofdzakelijk bij de vrijstaande- en tweekapwoningen. In de openbare ruimte worden de meeste parkeerplaatsen gerealiseerd. Parkeren in de openbare ruimte wordt met name parallel langs de straten opgelost. In de buurt van gebieden met veel aaneengesloten woningen worden parkeerhoven aangelegd. De parkeerhoven worden als parkeerkoffers aangelegd.

Op grond van het beleidsdocument Parkeernormen Gemeente Boxtel (vastgesteld in 2007) wordt op het moment dat een concrete bouw aanvraag wordt ingediend een parkeereis vastgesteld. Doordat de nieuwbouwwoningen gefaseerd gerealiseerd worden, kunnen op het moment van realiseren de parkeernormen afwijken van de parkeernormen die op dit moment

gelden. De bouwaanvragen van de woningen dienen getoetst te worden aan de parkeernormen die op dat moment zijn vastgesteld in de parkeernormennota.

Onderzoek

Definitieve toetsing ten aanzien van het aspect parkeren wordt bij bouwaanvragen van de woningen uitgevoerd. In de regels van het moederplan is het volgende opgenomen:
Bij de aanvraag een omgevingsvergunning voor het bouwen, dient voor de gronden bestemd voor 'Wonen' en 'Woongebied', inzichtelijk te worden gemaakt dat voldoende parkeergelegenheid voor auto's wordt gerealiseerd ten behoeve van deze bestemming. Voldoende parkeerplaatsen betekent dat wordt voldaan aan de normen in de gemeentelijke beleidsregels behorende bij het beleidsdocument Parkeernormen Gemeente Boxtel, vastgesteld op 20 maart 2007, of later te volgen versies.
Deze bepaling blijft van toepassing.

4.9.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren leidt niet tot belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.10 Kabels en leidingen

4.10.1 Algemeen

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer.

1. Hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
2. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
3. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
4. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
5. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken.

4.10.2 Onderzoek

Aan de westzijde van het plangebied loopt een rioolleiding. In het moederplan is deze leiding met de dubbelbestemming 'Leiding – Riool' aangeduid. In het plangebied bevinden zich verder geen planologisch relevante kabels en leidingen. Rekening houdend met de bescherming van de rioolleiding middels de dubbelbestemming vormt het aspect kabels en leidingen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.10.3 Conclusie

Het aspect kabels en leidingen leidt niet tot belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.11 Radarverstoringsgebieden

4.11.1 Algemeen

Het oostelijk deel van het grondgebied van de Gemeente Boxtel ligt in het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel. Het radarverstoringsgebied is aangegeven om ervoor zorg te dragen dat de radar- en communicatieapparatuur op de vliegbasis ongestoord kan functioneren. Het radarverstoringsgebied ligt als een cirkel met een straal van 15 nautische mijl (=27,8 km, gemeten vanaf de positie van de radar) rond de vliegbasis.

4.11.2 Onderzoek

Het radarverstoringsgebied ligt op heel het plangebied van de beoogde ontwikkelingen. Eventuele verstoringen vinden mogelijk plaats indien bouwwerken hoger zijn dan 65 meter boven NAP. In het moederplan zijn geen mogelijkheden opgenomen voor de realisatie van objecten met dergelijke hoogtes.

4.11.3 Conclusie

Het aspect radarverstoringsgebieden leidt niet tot belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.12 Volksgezondheid

4.12.1 Algemeen

Veehouderijen in de buurt van het plangebied kunnen van invloed zijn op de volksgezondheid en daarmee op een acceptabel woon- en leefklimaat. Van het plan zelf gaan geen negatieve effecten voor de volksgezondheid uit naar de omgeving omdat sprake is van plan voor uitsluitend woningbouw.

Rondom pluimveehouderijen hebben mensen een grotere kans op een longontsteking. Dit verband is tussen 2009 en 2013 elk jaar te zien. Dit is in 2016 in het hoofdrapport Veehouderij en Gezondheid van Omwonenden (VGO) ook al geconcludeerd, maar een nadere analyse van de gegevens met krachtige statistische technieken bevestigt deze conclusies en onderbouwt ze steviger. Het gaat gemiddeld om ongeveer 119 extra patiënten met longontsteking per jaar per 100.000 mensen in het onderzoeksgebied. Dat komt neer op ongeveer 7,2% extra patiënten. Er zijn sterke aanwijzingen dat fijnstof en componenten ervan mensen gevoeliger maken voor luchtweginfecties. Specifieke ziekteverwekkers afkomstig van dieren kunnen echter niet worden uitgesloten.

Ook rondom geitenhouderijen hebben mensen een grotere kans op longontsteking. Eerder zijn hiervoor al aanwijzingen gevonden, die nu nader onderbouwd zijn over een langere periode. Het aantal extra gevallen van longontsteking in het onderzoeksgebied dat kan worden toegeschreven aan de aanwezigheid van geitenbedrijven is gemiddeld over de jaren 2009-2013 ongeveer 89 patiënten per 100.000 mensen per jaar. Dat komt neer op ongeveer 5,4% extra patiënten. De Q koortsepidemie heeft waarschijnlijk tijdens de vroege jaren bijgedragen aan het verhoogde aantal longontstekingen. Het is echter geen verklaring van het verhoogde risico vanaf 2011. Wat

deze toename wel veroorzaakt, is nog onduidelijk. Een wat positiever onderzoeksresultaat is dat bij mensen die dicht bij een veehouderij wonen astma en neusallergie minder voor komen.

Een toetsingskader voor geitenhouderijen ontbreekt op dit moment. Eerst moet bovendien de exacte oorzaak nog in beeld komen. Daarvoor vindt nu (vervolg)onderzoek plaats. Als de oorzaak wetenschappelijk is aangetoond kunnen er namelijk ook pas gerichte maatregelen volgen.

In 2018 is een nader VGO onderzoek uitgevoerd (VGO-3). Dit onderzoek is gericht op de periode 2014 tot en met 2016. Als resultaat van het onderzoek blijkt dat rondom pluimveehouderijen mensen geen grotere kans hebben op longontsteking. De eerder gevonden associatie tussen het wonen in de nabijheid van een geitenhouderij en het voorkomen van longontstekingen binnen een reikwijdte van 2 kilometer wordt met dit onderzoek, voor de periode 2014-2016, bevestigd. Aandoeningen als astma en hooikoorts blijken al enige jaren significant minder vaak voor te komen binnen een straal van 1 kilometer van een geitenbedrijf.

4.12.2 Onderzoek

In het kader van het moederplan is er onderzoek uitgevoerd naar geitenhouderijen in de omgeving. Op basis van dit onderzoek is een afweging gemaakt en is woningbouw in het plangebied toegestaan. Met de beoogde herziening worden acht extra woningen toegevoegd op gronden waar op grond van het moederplan woningbouw reeds is toegestaan. De gemaakte afwegingen blijven relevant voor de beoogde herziening.

4.12.3 Conclusie

Het aspect volksgezondheid leidt niet tot belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.13 Besluit milieueffectrapportage

4.13.1 Algemeen

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordeling moet worden verricht. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Als een activiteit op grond van onderdeel D m.e.r.-beoordelingsplichtig is, geldt voor een kaderstellend (bestemmings-)plan dat die activiteit mogelijk maakt, een plan-m.e.r.-plicht.

Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Als een activiteit voorkomt in kolom 1 van de C- of D-lijst en de drempelwaarden uit kolom 2 worden overschreden, is een m.e.r. (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) verplicht. Voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarbij de drempelwaarde niet wordt overschreden, geldt de verplichting om na te gaan of toch een m.e.r.-beoordeling (of een m.e.r.) moet worden uitgevoerd. Het bevoegd gezag moet in zo'n geval nagaan of er sprake is van omstandigheden die

- ondanks dat de drempelwaarden niet worden overschreden - aanleiding geven voor het verrichten van een m.e.r.(beoordeling). De motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling. Voor de toets gelden echter geen vormvereisten, daarom wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd.

4.13.2 Activiteiten en drempelwaarden

In artikel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is een categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D11.2) opgenomen. Op grond van het Besluit milieueffectrapportage dient voor de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

4.13.3 Onderzoek

De toetsing van het beoogde voornemen op de hierboven genoemde criteria is opgenomen in de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling. De notitie d.d. 20 juni 2023 is opgenomen als bijlage 4 bij de toelichting. In de notitie is gemotiveerd een beslissing genomen om het al dan niet opstellen van een milieueffectrapportage. Hieronder is de conclusie van de notitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. In het kader van de notitie is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van het toevoegen van negen woningen. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, moet worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.

4.13.4 Conclusie

Geconcludeerd kan worden de toevoeging van acht extra woningen niet op belemmeringen voor de milieueffecten stuit en dat een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk is. Met deze conclusie wordt in voorliggend bestemmingsplan door de gemeente Boxtel een besluit genomen om geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren

5 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

De bij dit plan behorende regels zijn opgenomen in 3 hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 – Inleidende regels;
- hoofdstuk 2 – Algemene regels;
- hoofdstuk 3 – Overgangs- en slotregels.

In hoofdstuk 1 komt het toepassingsbereik van de herziening aan bod. De begrippen van het bestemmingsplan 'Selissen' blijven van toepassing. In principe zijn de regels van het bestemmingsplan 'Selissen' direct van toepassing op voorliggende herziening, tenzij in hoofdstuk 2 van de regels (algemene regels) wijzigingen zijn opgenomen. De wijzigingen in deze herziening gaan in op de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer – Verblijfsgebied' en 'Woongebied'. Daarnaast is de bestemming 'Bos' toegevoegd. In paragraaf 2.2 van de toelichting is reeds ingegaan op de wijzigingen van de regels en verbeelding die met voorliggende bestemmingsplanherziening worden aangebracht. Hoofdstuk 3 bevat het overgangsrecht en de aanhalingstitel van het bestemmingsplan.

6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond een bestemmingsplan moet zowel financieel als maatschappelijk haalbaar zijn. Daarom wordt er een onderbouwing gegeven voor de financiële impact en de te doorlopen procedures.

6.1 Financieel

6.1.1 Uitvoerbaarheid

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

6.1.2 Kostenverhaal

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Het kostenverhaal van de voorgenomen ontwikkeling is in het kader van het moederplan in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Boxtel en de initiatiefnemer (Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V en Van Peer Holding B.V.) gewaarborgd. Via een addendum is in 2019 de overeenkomst overgedragen aan de V.O.F. Boxtel Selissen. Deze V.O.F. is door beide grondeigenaren opgericht om de ontwikkeling ter hand te nemen. In 2021 hebben de gemeente Boxtel en de V.O.F. een 2^e addendum op de oorspronkelijke anterieure overeenkomst afgesloten, waarin afspraken zijn geactualiseerd op basis van de beoogde ontwikkelingen uit onderhavig bestemmingsplan. De gemeente Boxtel heeft ter zekerheidsstelling tegelijkertijd met het moederplan 'Selissen' een exploitatieplan vastgesteld.

6.2 Maatschappelijk

Vooroverleg

Conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt bij de voorbereiding van een bestemmingsplan schriftelijk overleg gevoerd met vooroverlegpartners die belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De voorgenomen ontwikkeling is met het concept ontwerpbestemmingsplan aangemeld bij de provincie Noord-Brabant. Er is sprake van een ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied. Daarnaast past de ontwikkeling binnen de regionale afspraken en is de kwaliteitsverbetering van het landschap niet van toepassing. Op basis hiervan is geconcludeerd dat de ontwikkeling voldoen aan de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid. Er is voor de provincie Noord-Brabant geen aanleiding tot het maken van een vooroverlegreactie op het concept ontwerpbestemmingsplan.

Het concept ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd bij het Waterschap De Dommel. Op 17 februari 2023 heeft het waterschap per mail een vooroverlegreactie ingediend. De ingediende vooroverlegreactie van het waterschap heeft geleid tot de volgende aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan:

- de waterparagraaf van de toelichting is aangevuld met een paragraaf over de gevolgen van de wijziging van de bestemming voor instandhouding, beheer en onderhoud van de B-watgang aan de noordzijde van het Weikespad;
- in de actualisatie van het waterhuishoudkundig plan, herziening 2022 zijn de volgende wijzigingen aangebracht:
 - o de berekening van de minimaal benodigde inhoud van de retentiezone langs de A2 is aangepast;
 - o de legenda van de tekening in bijlage 1 is aangevuld.
- De herziening van de actualisatie van het waterhuishoudkundig plan (d.d. 11 mei 2023) wordt toegevoegd als bijlage bij de regels en vervangt hiermee de actualisatie van het waterhuishoudkundig plan die in het kader van het moederplan is opgenomen.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Selissen' wordt conform de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd, waarbij aan ieder de mogelijkheid wordt geboden om zienswijzen in te dienen. Na afloop van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan worden de eventuele ingediende zienswijzen beoordeeld. Na eventuele aanpassingen stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. De resultaten van deze procedure worden te zijner tijd in deze toelichting verwerkt.

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct melding te maken bij security@anteagroup.nl. Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontleen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1500 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensing en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT

E. ties.peelen@anteagroup.nl

www.anteagroup.nl

Copyright © 2022

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.