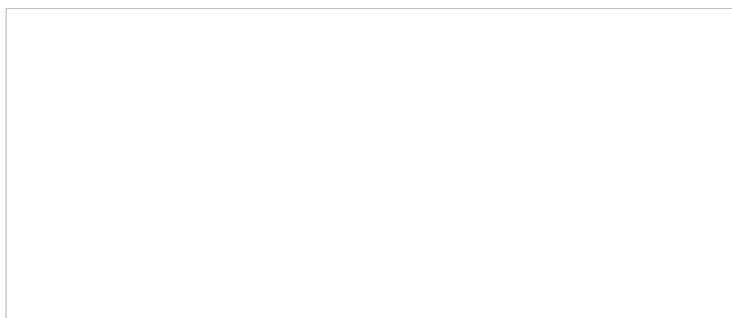




OMGEVINGSVERGUNNING BREUKELSESTRAAT 47

ontwerp



Breukelsestraat 47

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Vigerend(e) bestemmingsplan(nen)	4
1.4 Leeswijzer toelichting	5
Hoofdstuk 2 Beleidskader	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal en regionaal beleid	8
2.3 Gemeentelijk beleid	10
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	13
3.1 Beschrijving huidige situatie plangebied	13
3.2 Plan (ontwerp en eindsituatie)	16
Hoofdstuk 4 Haalbaarheid	19
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	19
4.2 Milieu	21
4.3 Wet Natuurbescherming	26
4.4 Water en riolering	27
4.5 Verkeer en parkeren	30
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	33
5.1 Financiële uitvoerbaarheid	33
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend, betreffende de realisatie van zes appartementen aan de Breukelsestraat 47, 47a, 47b, 47c, 47d en 47e te Boxtel. Op 15 maart 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Boxtel een omgevingsvergunning verleend. Tegen dit besluit is een vijftal bezwaarschriften ontvangen. De beslissing op bezwaar wordt uitgesteld totdat procedure is afgerond. De lopende aanvraag dient te worden vergezeld van een ruimtelijke onderbouwing.

De appartementen worden gerealiseerd op het kadastrale perceel bekend gemeente Boxtel, sectie F met perceelnummer 5048 dat een grootte heeft van 534 m².

Alle bestaande gebouwen zijn inmiddels gesloopt.

Het geldende planologische regime voor het plangebied wordt gevormd door bestemmingsplan 'Centrum Boxtel', vastgesteld 16 juni 2020. Ter plaatse geldt de enkelbestemming 'Wonen'. Het bouwen van zes appartementen is in strijd met het bestemmingsplan voor wat betreft, artikel 17.2.2 onder b. Hierin is gesteld dat het aantal bestaande woningen per bouwperceel niet mag toenemen.

Voor het bouwen kan buitenplans worden afgeweken.

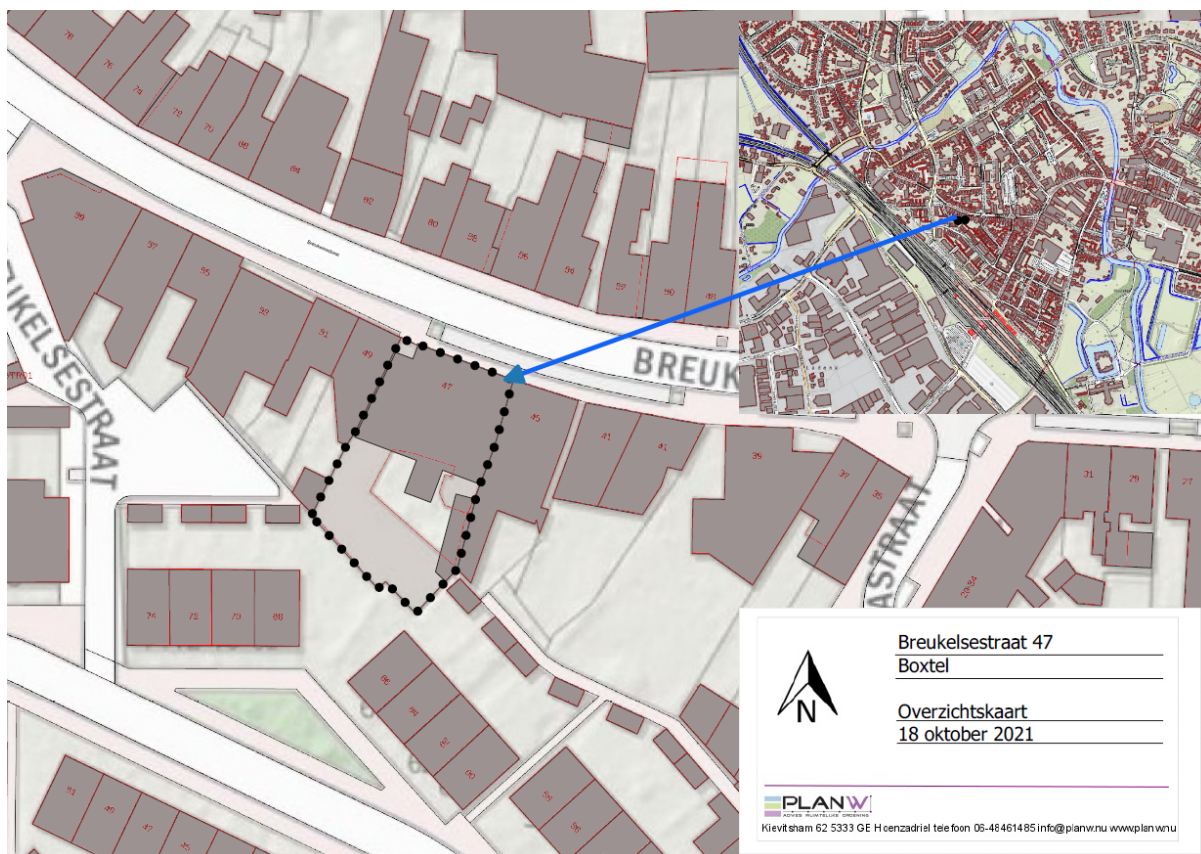
Voorliggende onderbouwing motiveert de beoogde afwijking van het bestemmingsplan voor het aantal woningen.

1.2 Ligging plangebied

Onderstaande figuur geeft de ligging van het plangebied weer. Het plangebied bevindt zich tussen de spoorzone en het centrum van Boxtel. Het ligt aan de zuidkant van de Breukelsestraat. In de huidige situatie betreft het een braakliggend terrein. Op dit perceel heeft vroeger een winkel met bovenwoning en bijbehorende schuren gestaan.

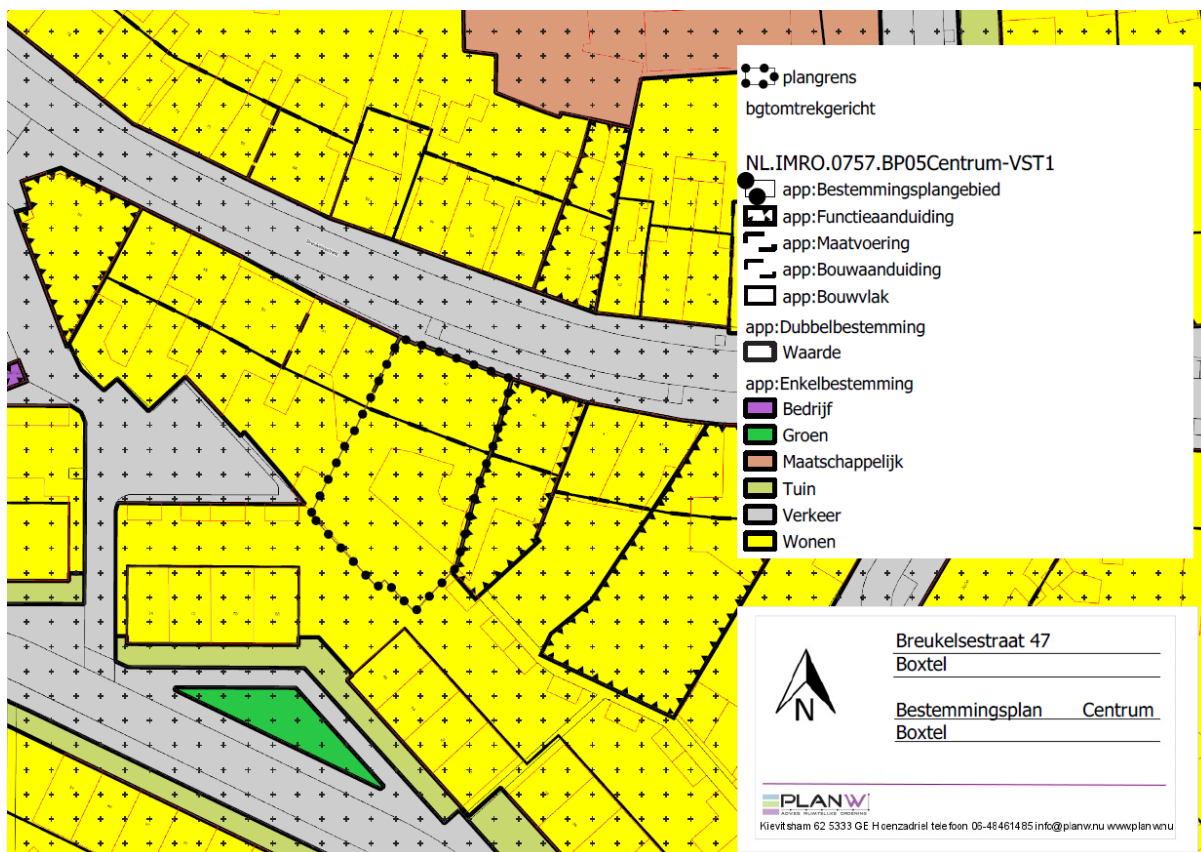
In het westelijk deel van het centrum zijn naast oude bebouwingsstructuren planmatige woongebieden te vinden.

Detailhandelsfuncties zijn in het gebied aanwezig, maar de woonfunctie overheerst. Rond het plangebied bevinden zich voornamelijk grondgebonden woningen. Ten oosten van het plangebied, op de hoek van de Breukelsestraat en de Julianastraat, is een appartementencomplex gesitueerd.



1.3 Vigerend(e) bestemmingsplan(nen)

Het bestemmingsplan voor het plangebied betreft 'Centrum Boxtel', vastgesteld 16 juni 2020. Ter plaatse geldt de enkelbestemming 'Wonen'. Het bouwen van zes appartementen is in strijd met het bestemmingsplan voor wat betreft artikel 17.2.2 onder b. Hierin is gesteld dat het aantal bestaande woningen per bouwperceel niet mag toenemen.



De activiteiten zijn niet opgenomen in bijlage II van de BOR (Besluit Omgevingsrecht) en vallen dan niet onder een kruimelgeval.

1.4 Leeswijzer toelichting

In deze toelichting wordt in hoofdstuk 2 het aanwezige beleidskader behandeld. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de bestaande en nieuwe situatie van het plangebied. Daarbij komen zowel de ruimtelijke als functionele opbouw aan bod. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de sectorale aspecten en volgen de randvoorwaarden die voortkomen uit planologische en milieuaspecten. In hoofdstuk 5 wordt ten slotte de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan behandeld.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

In dit hoofdstuk komen alle relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleidsdocumenten aan de orde. Per beleidsdocument worden de relevante aspecten behandeld.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kan worden ingespeeld op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050, brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Het Rijk wil sturen op en richting geven aan nationale belangen. Die komen samen in vier prioriteiten:

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

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Bij kleinschalige ontwikkelingen op lokaal niveau dient rekening gehouden te worden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan is een kleinschalig initiatief passend binnen de nationale omgevingsvisie NOVI.

Betekenis voor het project

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een NOVI-gebied. Uit hoofdstuk 4 blijkt dat de genoemde milieuaspecten geen belemmering vormen voor het planvoornemen. Verder is het plan niet in strijd met de NOVI.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)/ Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Deze AMvB is het juridisch beleidskader van het Rijk en geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang.

Het Barro bewerkstelligt dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of met het vrijwaren van functies.

Niet alle nationale ruimtelijke belangen staan in het Barro. Het besluit bevat alleen die nationale ruimtelijke belangen, die via het stellen van regels aan de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen (of daarmee vergelijkbare besluiten) beschermd kunnen worden.

Ladder duurzame verstedelijking

De ladder duurzame verstedelijking is van toepassing bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Onder een stedelijke ontwikkeling wordt op basis van artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i van het Bro verstaan: "Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

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

2.1.2.1 Doorwerking planvoornemen

Onderhavig initiatief maakt de bouw van zes appartementen mogelijk in bestaand stedelijk gebied. Gelet op de aard en kleinschaligheid van het plan, voorziet het plan niet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). De in het plan voorziene ontwikkeling kan gelet op de jurisprudentie dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is niet van toepassing. De ladder voor duurzame verstedelijking is voor onderhavig initiatief niet noodzakelijk.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 De kwaliteit van Brabant - Visie op de Brabantse leefomgeving

In 2018 heeft de provincie Noord-Brabant een omgevingsvisie opgesteld. Deze visie stelt doelen die in 2050 behaald dienen te zijn, evenals tussendoelen voor het jaar 2030. In het document wordt een basisopgave genoemd en vier hoofdpogaven. De basisopgave die wordt gesteld, is het 'werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'.

Hierbij is het doel voor 2050 als volgt

Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat op alle aspecten beter gepresteerd wordt dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal.

Het doel voor 2030 luidt

Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat voor alle aspecten voldaan wordt aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak.

De vier hoofdpogaven zijn achtereenvolgens 'werken aan de Brabantse energietransitie', 'werken aan een klimaatproof Brabant', 'werken aan de slimme netwerkstad' en 'werken aan een concurrerende, duurzame economie'.

In de komende decennia is de kernopgave het toekomstbestendig maken van de dorpen en steden. Transformatie van het stedelijk gebied wordt een belangrijke opgave. Het 'up to date' houden van het bestaand stedelijk gebied is essentieel

voor een duurzame, sociale en economische ontwikkeling van de steden en dorpen van Brabant.

2.2.1.1 Doorwerking planvoornemen

Met onderhavig planvoornemen worden zes appartementen mogelijk gemaakt binnen bestaand stedelijk gebied. Er is derhalve sprake van inbreiding, zorgvuldig ruimtegebruik en het plan past binnen het gedachtegoed van herbestemming/ herstructurering van het bestaand stedelijk gebied.

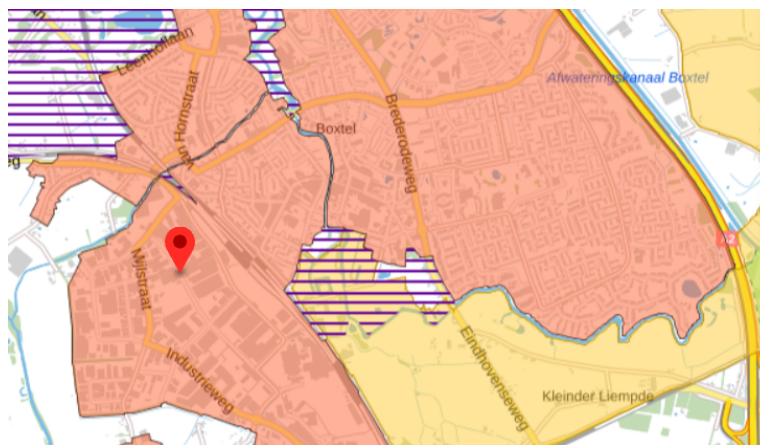
2.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant' vastgesteld. In de Interim omgevingsverordening zijn de bestaande regels samengevoegd van de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat de huidige regels zijn gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau en dat er in beginsel geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd.

De ruimtelijke verordening bevat instructieregels die gemeenten moeten toepassen bij de uitoefening van ruimtelijke bevoegdheden, zoals de vaststelling van een bestemmingsplan, beheerverordening, wijzigings- en uitwerkingsplan of de verlening van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Het werken met instructieregels borgt enerzijds de provinciale belangen en biedt anderzijds meer afwegingsruimte aan gemeenten om eigen beleid te voeren dan onder de systematiek van de oude WRO mogelijk was.

Een relevant uitgangspunt van de verordening is dat getracht moet worden zo veel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied te bouwen, dan wel in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Met bestaand stedelijk gebied wordt reeds bestaande bebouwing bedoeld, maar ook bijvoorbeeld inbreidingslocaties. Zoekgebieden zijn die gebieden waar, indien er toch uitbreiding noodzakelijk is, uitbreiding als verantwoord wordt beschouwd.



Kaart 3: Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed

Stedelijk gebied
Thema: verstedelijking
Gebiedsbegrenzing: exact
Verwijzing 1
Verwijzing 2
Verwijzing 3
Verwijzing 4

Landelijke kern
Thema: verstedelijking
Gebiedsbegrenzing: exact

Het plangebied valt binnen de landelijke kern (stedelijk gebied).

Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling bepaalt dat een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen binnen Stedelijk gebied ligt en dat een onderbouwing bevat dat

- de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Gedeputeerde Staten stellen in overleg met de regio's ten minste eens per bestuursperiode relevante prognoses en analyses op, zoals in ieder geval een bevolkings- en woningbehoefteprognose, een prognose voor de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen en een trendanalyse van de mobiliteitsontwikkeling, die richting gevend zijn voor de gezamenlijk te maken afspraken.

Daarnaast zijn de volgende artikelen van toepassing op voorliggend initiatief.

Artikel 3.5 - Zorgplicht voor goede omgevingskwaliteit

Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies zoals opgenomen in 'hoofdstuk 3 Instructieregels

aan gemeenten' invulling aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving.

Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing.

2.2.2.1 Doorwerking planvoornemen

Jaarlijks is er regionaal overleg in verband met de regionale perspectieven. De ruimtelijke ontwikkeling, het plan zes appartementen te realiseren binnen de aanduiding landelijke kern door transformatie van bestaande bebouwd gebied, is bij uitstek een duurzame stedelijke ontwikkeling die bijdraagt aan zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in artikel 3.6.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Verfrissend Boxtel

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

Planspecifiek

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

2.3.2 Boxtel 2020, duurzaam en dynamisch centrum in het Groene Woud

In deze strategische visie (29 juni 2009) is aangegeven in welke richting Boxtel zich in de periode 2010-2020 verder wil ontwikkelen. De strategische visie is verwoord in zes ambities.

De ambities zijn ondersteund in de vele gesprekken die hebben plaatsgevonden en moeten worden voortgezet. De zes ambities zijn:

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

Deze ambities zijn toegelicht in zes hoofdstukken. Voor dit bouwplan is ambitie vijf van belang.

Boxtel, een prima woongemeente

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

Planspecifiek

Met voorliggend aanvraag worden zes appartementen mogelijk gemaakt en wordt een initiatiefnemer gefaciliteerd. Met het initiatief wordt invulling gegeven aan de woonbehoefte in Boxtel, omdat het slechts zes woningen betreft heeft het vrijwel geen invloed op het woningbouwprogramma.

2.3.3 Woonvisie 2016-2025

Op 28 juni 2016 is de woonvisie van gemeente Boxtel vastgesteld, hierin staan de prioriteiten van het woonbeleid voor de periode 2016-2025 beschreven. Naast een beschrijving van de plancapaciteit in de gemeente Boxtel analyseert de woonvisie ook de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van de verschillende wijken. Er staan 5 opgaven vermeld voor het aspect wonen in Boxtel:

- Opgave 1: Een betaalbare woning voor ieder huishouden;
- Opgave 2: Verbeteren kwaliteit, de geschiktheid en de duurzaamheid van de bestaande woningvoorraad;
- Opgave 3: Huisvesting bijzondere (zorg)doelgroepen;
- Opgave 4: Vraaggericht bouwen met oog voor de toekomst;
- Opgave 5: Boxtel aantrekkelijke woongemeente.

In de Regionale Agenda Wonen wordt de netto-behoefte aan toevoeging van woningen in Boxtel in de periode 2015 tot 2025 geraamd op 1.315. Inclusief compensatie voor sloop zijn dat er 145 per jaar. Gemiddeld lag de bouwproductie in Boxtel de afgelopen tien jaar daar ruim onder. Zonder extra inspanningen kan Boxtel niet in de geraamde woningvraag voorzien, omdat plancapaciteit vooralsnog ontoereikend is. De gemeente is daarom altijd op zoek naar voldoende geschikte bouwlocaties en er is ruimte voor particuliere wooninitiatieven.

Boxtel-Centrum vormt het (historisch) centrum met winkelveorzieningen, horeca en scholen, en een station. De woningmarktopgave is als volgt geformuleerd:

- bevorderen aantrekkingskracht door verbetering groenstructuur;
- stimuleren doorstroming van senioren uit andere wijken door in te zetten op het duurdere huursegment;
- hergebruik van vrijkomend vastgoed ten behoeve van bijvoorbeeld kleine appartementen voor starters, omdat enerzijds starters in het centrum willen wonen en anderzijds flexibel zijn in hun woonwens.

Planspecifiek

Deze ontwikkeling is een particulier wooninitiatief. Er worden zes appartementen voor kleine huishoudens mogelijk gemaakt waarvoor bestaand vastgoed wordt gesloopt. Een initiatiefnemer wordt gefaciliteerd, er wordt vraaggericht gebouwd. De invulling van het perceel heeft geen negatieve invloed op de groenstructuur van de (woon)omgeving. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief in lijn is met de woonvisie.

2.3.4 Welstandsnota 2016

Plannen voor het bouwen, verbouwen en in sommige gevallen slopen van bouwwerken moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand. Op grond van de Woningwet en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht oefent de gemeente toezicht uit op de aanvaardbaarheid van het uiterlijk van afzonderlijke bouwwerken vanuit

- het streven naar ruimtelijke kwaliteit en samenhang;
- het reguleren en voorkomen van (potentiële) conflicten over bouwinitiatieven.

Dit vindt plaats tijdens de behandeling van vergunningsaanvragen en is één van de criteria waarop aanvragen worden beoordeeld. De bestuurlijke verantwoording ligt bij het College van B&W.

Om aan de uitgangspunten voor en kwaliteitseisen van het welstandsbezicht te kunnen voldoen heeft de gemeente een Welstandsnota opgesteld.

De bebouwing in de kernen is nader ingedeeld op grond van de kenmerken van hun omgeving (gebiedstypen). Dit laatste heeft geleid tot een indeling in gebieden, waarbinnen het type verkaveling, de vorm en het uiterlijk van de bebouwing en (soms ook) de toegepaste materialen en kleuren overeenkomen. Bij de gebiedstypen behoort een algemeen toetsingsniveau. Het gemeentelijk beleid gaat slechts uit van de toetsingsniveau's Regulier en Bijzonder en wijst daarnaast, op grond van experimentele ervaringen (wijk Boxtel Oost), een aantal deelgebieden aan als welstandsvrije gebieden.

De criteria, die gelden in de gebieden waar een Reguliere, of Bijzondere toetsing plaatsvindt, worden altijd gehanteerd in

combinatie met de beschreven kenmerken. Zij vormen het toetsingskader voor het betreffende gebied: “naar welke zaken de gemeente kijkt”.

Het plan ligt binnen de zone 'historische kernen, historische linten en gemengde bebouwing'. Het beleid is gericht op het behoud en de versterking van het dorpse karakter, de historische structuren en objecten, waar ruimte voor vernieuwing is. Dit is met name van belang voor de ruimtelijke bebouwing in gesloten bouwblokken, in het individuele en grondgebonden karakter van de panden en in de architectonische samenhang van de gevels. Hoeken van straten hebben daarbij een bijzondere aandacht. Het onderscheid in opbouw van hoofd- en zijstraten en van voor- en achterstraten maakt deel uit van deze karakteristiek. Verdichting en schaalvergroting, door het dynamische karakter van de centrumfunctie, is mogelijk.

Het beleid is gericht op het behoud van het individuele karakter van de panden, die ieder op zich, recht doet aan de specifieke stedenbouwkundige en architectonische bebouwingskenmerken van de historische kern. Het bebouwingsbeeld dient samenhang te vertonen, waarbij wel onderlinge verschillen voorkomen, zoals verspringende goothoogtes. Uitgangspunt is het handhaven van het gesloten karakter van de bebouwing, waarbij de historische kavelindeling en parcellering van de panden aansluiten op de bebouwing van het oorspronkelijke verkavelingspatroon. De identiteit van de panden dient zich te uiten in de opbouw van de gevels, de kapvormen, de architectonische detaillering en de materialisering.

De samenhang en sfeer van de historische bebouwing is kwetsbaar. Om de bestaande of geambieerde kwaliteit van deze bebouwing te beschermen is een bijzondere toetsing vereist (welstandsniveau 1).

Naast de wettelijk beschermde rijks- en gemeentelijke monumenten en dorpsgezichten zijn er ook beeldbepalende gebouwen, welke als zodanig zijn opgenomen op de gemeentelijke Adressenlijst monumentale panden. De monumenten (rijks- en gemeentelijk) en de cultuurhistorisch waardevolle beeldbepalende panden zijn als aparte categorie onderscheiden in de welstandsnota. Het pand Breukelsestraat 47 is beeldbepalend.

Voor beeldbepalende panden geldt dat in het kader van de welstandstoets de beeldwaarden aan de buitenzijde van het pand/object niet mogen worden aangetast. De gemeentelijke Monumentencommissie toetst deze bouwaanvragen.

Het toetsingsniveau voor alle monumenten en beeldbepalende panden is het niveau 1; bijzondere toetsing.

Toetsingscriteria worden altijd gehanteerd in combinatie met de beschreven kenmerken, zoals vermeld in de redengevende omschrijving.

De omgevingscriteria van het betreffende deelgebied zijn eveneens van toepassing op deze panden,

Planspecifiek

Het voorgestelde plan betreft het slopen en nieuwbouw van zes appartementen, met als uitgangspunt 'de karakteristieke voorgevel te herbouwen waarbij kenmerkende metseldetails en metselverbanden worden teruggebracht en versterkt'.

Het plan is zowel aan de monumentencommissie als aan de welstandscommissie voorgelegd. Er is ingestemd met het plan met verwijdering en herbouw van de beeldbepalende gevelwand. Zie verder paragraaf 4.1.2.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Beschrijving huidige situatie plangebied

De locatie Breukelsestraat 47 betreft op de datum van aanvraag omgevingsvergunning (augustus 2020) een karakteristiek pand in een historisch straatbeeld, waarvan het gebruik een winkel met bovenwoning en opslagruimten betreft.



Op onderstaande luchtfoto, genomen aan de zuidkant, is goed de oorspronkelijke terreininrichting te zien; de opslagruimten te herkennen aan het groene dak.



Alle bestaande gebouwen zijn inmiddels gesloopt.
Op onderstaande oude foto is de oorspronkelijke gevel te zien.



Het plangebied is het kadastrale perceel bekend gemeente Boxtel, sectie F met perceelnummer 5048 dat een grootte heeft van 534 m².



gevel - impressie nieuw

Zo biedt het totale nieuwe volume ruimte aan zes appartementen in drie bouwlagen, twee appartementen per bouwlaag. De appartementen zijn tussen de 70 en 84 m² groot. Afhankelijk van de marktontwikkeling zullen de appartementen tussen de 180K en 230K in de markt worden gezet.



Het achterterrein van het kavel wordt in de huidige situatie via een poort met garagedeur in de voorgevel ontsloten. Deze doorgang blijft in het plan bestaan zodat het achterterrein toegankelijk blijft voor parkeren op eigen terrein (vijf parkeerplaatsen, zie ook paragraaf 4.5.2) en berging voor o.a. fietsen en afvalcontainers. De doorgang is afsluitbaar middels een 'open' stalen poort. De appartementen op de verdiepingen worden via een trap aan de achtergevel ontsloten. De appartementen op de beganegrond zijn toegankelijk vanuit de voorgevel.

Hoofdstuk 4 Haalbaarheid

De gevolgen voor milieu- en omgevingsaspecten vormen een belangrijke afweging bij het al dan niet toelaten van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, die in strijd met het bestemmingsplan zijn. In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling, de bouw van zes appartementen aan de Breukelsestraat 47 te Boxtel, beschreven aan de hand van diverse milieu- en omgevingsaspecten.

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Archeologie

4.1.1.1 Wettelijk kader

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is geregeld in het Europese Verdrag van Valetta (Malta). In 1992 ondertekenden twintig Europese staten, waaronder Nederland, dit verdrag. De belangrijkste uitgangspunten van het verdrag zijn:

- archeologische waarden dienen zoveel mogelijk (in situ) in de bodem bewaard te blijven en beheermaatregelen dienen genomen te worden om dit te bewerkstelligen;
- vroeg in de ruimtelijke ordening dient al rekening gehouden te worden met archeologie;
- bodemverstoorders betalen het archeologisch (voor)onderzoek en mogelijke opgravingen wanneer behoud in situ niet mogelijk is.

Het verdrag werd in 1998 door een goedkeuringswet bekrachtigd en op 1 september 2007 in de Wet op de archeologische monumentenzorg vertaald in nieuwe wetgeving. De wet regelt in aansluiting op het Europese verdrag de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, onder andere door inpassing van de belangen van archeologie in de ruimtelijke ordening.

Erfgoedwet

De Erfgoedwet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

4.1.1.2 Onderzoek

De gemeente Boxtel heeft het beleid m.b.t. archeologie vertaald in de bestemmingsplannen middels dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie'.

Daarvoor zijn binnen het centrum van Boxtel 4 categorieën archeologische waarden onderscheiden:

Waarde-Archeologie 2 t/m 5. Afhankelijk van de categorie geldt een vrijstelling voor onderzoek.

Ter plaatse geldt de categorie Waarde-Archeologie 3. Artikel 20.2.1 onder a bepaalt dat voor het bouwen op deze gronden een onderzoeksrapport ingediend moet worden, waaruit blijkt dat de archeologische waarden van het terrein in voldoende mate zijn vastgesteld. Bij bodemingrepen dieper dan 40 cm beneden maaiveld of groter dan 100 m² is een archeologisch onderzoek verplicht.

Gezien de ondergrenzen van de ruimtelijke ontwikkeling overschreden worden is archeologisch vooronderzoek uitgevoerd door Econsultancy (zie Bijlage 5).

Het bureauonderzoek toonde aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden, met de hoogste verwachting voor archeologische resten en sporen uit de Late-Middeleeuwen en Nieuwe tijd. In het bijzonder verhoogt de landschappelijke ligging en de ligging van het plangebied binnen een AMK-terrein de kans daarop. Daarom is aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd.

De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, is door het booronderzoek grotendeels ontkracht. Voor alle periodes kan de archeologische verwachting worden bijgesteld naar laag.

Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek adviseert Econsultancy om het plangebied vrij te geven.

Het selectieadvies archeologische monumentenzorg d.d. 15-03-2021 luidt als volgt

Het rapport is redelijk opgesteld. De conclusie dat de gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die uit het bureauonderzoek naar voren was gekomen, door het booronderzoek grotendeels ontkracht is, wordt dan ook overgenomen. Voor alle periodes kan de archeologische verwachting worden bijgesteld naar laag.

4.1.1.3 Conclusie

Nader onderzoek - naar aanleiding van het voorgenoemde – is niet noodzakelijk.

4.1.2 Cultuurhistorie

4.1.2.1 Wettelijk kader

Modernisering Monumentenzorg (2009)

De modernisering van de monumentenzorg (MOMO) heeft erin geresulteerd dat per 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening is aangepast. Met deze aanpassing is cultureel erfgoed ingebed in de ruimtelijke ordening.

Erfgoedwet (2016)

De wet- en regelgeving op rijksniveau rondom cultureel erfgoed is vastgelegd in de Erfgoedwet. Het is het belangrijkste sectorale instrument voor de bescherming van cultureel erfgoed. In de Erfgoedwet is geregeld hoe monumenten aangewezen kunnen worden als beschermd monument. De wet heeft betrekking op gebouwen en objecten, stads- en dorpsgezichten, archeologische waarden en op het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

4.1.2.2 Onderzoek

Het pand Breukelsestraat 47 is aangewezen als beeldbepalende gevelwand als bedoeld in artikel 15a van de Erfgoedverordening.

Op grond van artikel 15b, lid 2, onder a. van de Erfgoedverordening is het verboden om zonder omgevingsvergunning een beeldbepalende gevelwand te slopen, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen. Het voorgestelde plan betreft het slopen en nieuwbouw van zes appartementen, met als uitgangspunt 'de karakteristieke voorgevel te herbouwen waarbij kenmerkende metseldetails en metselverbanden worden teruggebracht en versterkt'. Gelet op het voorgenoemde is het plan zowel aan de monumentencommissie als aan de welstandscommissie voorgelegd.

De commissie kan instemmen met de architectonische meerwaarde van het plan voor nieuwbouw van de gevel, waarbij de hiervoor aangegeven kenmerken uitgangspunten zijn in het ontwerp. De gerespecteerde vensteropeningen verkrijgen moderne accenten, evenals de moderne vormgeving van de onderpui, waarbij de oude winkelpui in hoofdvorm als uitgangspunt wordt genomen. Dit vormt een meerwaarde ten opzichte van de huidige staat en uitstraling van de gevel.

Een gewenste derde bouwlaag, in de lijn van de voorgevel, vormt daarentegen een aantasting van het beschermingsregime voor de beeldbepalende gevelwand. Een derde bouwlaag, waarvan de voorzijde van de opbouw minimaal twee meter achter de voorgevel ligt, is daarentegen wel denkbaar. Zo zal in aansluiting op de beeldbepalende gevelwand, van bakstenen gevels met dakvlakken, de voorgevel van de opbouw met dakpannen worden bekleed. Tevens zullen in aansluiting op de uitstraling van de omringende bebouwing gesmoorde Muldenpannen, Oudhollandse of verbeterde pannen worden toegepast en zal voor het metselwerk gekozen worden voor een rood/bruinachtige baksteen, type Wasserstrich.

Met in achtname van het hiervoor gestelde kan de commissie instemmen met het plan met verwijdering en herbouw van de beeldbepalende gevelwand.

4.1.2.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.2 Milieu

4.2.1 Bedrijven en milieuzonering

4.2.1.1 Wettelijk kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Milieuzonering betekent het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering

In de brochure Bedrijven en milieuzonering (VNG, 2009) wordt een handreiking gegeven voor het verantwoord inpassen van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. De handreiking geeft informatie over een aantal ruimtelijk relevante milieuaspecten van een scala van bedrijfsactiviteiten. In deze handreiking worden bedrijven ingedeeld in verschillende categorieën, al naar gelang de mate van hinder en inpasbaarheid. Ook maakt de handreiking onderscheid in verschillende gebiedstypen zoals een rustige woonwijk, rustig buitengebied en gemengd gebied. Aan de hand van de categorie-indeling kan bepaald worden of, en eventueel onder welke voorwaarden, een functie inpasbaar is in de omgeving.

4.2.1.2 Conclusie

Het pand was voorheen in gebruik als winkelpand met een woonfunctie. Nu dat het pand geheel gebruikt gaat worden ten behoeve van wonen wordt het woon- en leefmilieu verbeterd. Door de omgevingsvergunning is sprake van het toevoegen van gevoelige objecten. De huidige bestemming laat reeds wonen toe. Door de ontwikkeling worden de bestaande bedrijven in de directe omgeving hierdoor niet belemmerd in hun activiteiten en vergunde rechten. Om te beoordelen of anderzijds ter plaatse van het plangebied een voldoende woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd wordt getoetst of aan richtafstanden van omliggende bedrijven wordt voldaan.

In de nabijheid van het plangebied zijn slechts enkele milieuhinderlijke bedrijven aanwezig. Op een afstand van 33m is aan Ons Doelstraat 44 een kinderopvanglocatie. De bijbehorende richtafstand is 30 meter in een rustige woonwijk. Aan deze afstand wordt voldaan.

Een beoordeling of voldaan wordt aan de richtafstanden behorende bij andere bedrijven in de omgeving is niet nodig omdat alle functies op meer dan 100 meter van het plangebied zijn. Bedrijvigheid met een grotere richtafstand dan 100 meter is per definitie niet toelaatbaar in het woongebied.

Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe appartementen is aanvaardbaar.

4.2.2 Geurhinder agrarische bedrijven

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

4.2.2.1 Onderzoek

De geurhinder die feitelijk in een bepaald gebied op kan treden wordt bepaald door zowel de achtergrondbelasting als de voorgrondbelasting in dat gebied. De geurbelasting van alle veehouderijen samen op enige locatie wordt 'achtergrondbelasting' genoemd.

Er bevinden zich in de (directe) omgeving geen intensieve agrarische bedrijven. Daarom zijn er geen belemmeringen voor de haalbaarheid van het plan.

4.2.2.2 Conclusie

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.2.3 Bodem

4.2.3.1 Wettelijk kader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) staat dat een omgevingsvergunning, voor het bouwen op een vermoeden van ernstig verontreinigde grond, pas in werking treedt nadat

- er is vastgesteld dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan;
- er een melding is gedaan van een voornemen tot saneren.

Wet bodembescherming

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan gelden de regels van de Wet Bodembescherming (Wbb). In de Wbb is een saneringsdoelstelling bepaald (het saneren naar de functie) en een saneringscriterium (wanneer moet er gesaneerd worden (bij zogenaamde "spoed- of risicolocaties")).

Besluit bodemkwaliteit

Het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) geeft de lokale bevoegde gezagen de mogelijkheid om de bodemkwaliteit binnen hun gebied actief te gaan beheren binnen de gegeven kaders. Dit geeft onder andere ruimte voor nieuwe bouwprojecten, zoals woningen en wegen. Daarnaast worden de kwaliteit en de integriteit van belangrijke intermediairs bij bodemactiviteiten beter geborgd. In het besluit staan ook regels met betrekking tot het toepassen van bouwstoffen, grond en baggespecie.

4.2.3.2 Onderzoek

Door Inpijn Blokpoel ingenieurs is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740, uitgevoerd, uitgebreid met een separaat deelmonsteronderzoek. De rapportage d.d. 28 oktober 2021 is te vinden in Bijlage 1.

Analytisch zijn in mengmonster MM1 van de bovengrond lichte verontreinigingen met koper, kwik, lood, zink en PAK aangetoond. In het andere mengmonster van de bovengrond (MM2) werd een matige verontreiniging met koper en lichte verontreinigingen met cadmium, kwik, lood, zink en PAK aangetoond. Na een direct opvolgend separaat deelmonsteronderzoek blijkt dat de bovengrond van boring B002 sterk verontreinigd is met koper. De bovengrond van de boringen B005 en B006 is 'slechts' licht verontreinigd met koper. De ondergrond (MM3) is ten hoogste licht verontreinigd met kwik, lood en zink.

In het grondwater (B001) komt naftaleen licht verhoogd voor. Het geheel aan onderzoeksresultaten geeft aanleiding de gestelde hypothese te handhaven. Het criterium voor nader onderzoek wordt voor koper in de bovengrond, van 0,0 tot 0,5 m - mv, van de boring B002 overschreden.

Een nader bodemonderzoek is derhalve noodzakelijk.

4.2.3.3 Nader onderzoek

Op basis van de analyseresultaten van nader onderzoek (zie Bijlage 2) kan worden geconcludeerd dat de bovengrond heterogeen verontreinigd is met koper. Op basis van de bijmengingen kan geen eenduidige aanwijzing voor de verontreiniging worden aangewezen. De totale omvang van de koperverontreiniging wordt geschat op circa 20 m³. Er is géén sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

Wel dient een asbest in bodemonderzoek conform NEN 5707 uitgevoerd te worden.

Uit asbest in bodemonderzoek (zie Bijlage 3) blijkt dat op de locatie zintuiglijk geen asbest wordt aangetroffen. Analytisch wordt in MM1 geen asbest wordt aangetroffen. Op basis van de resultaten van dit bodemonderzoek zijn er geen bezwaren voor het huidige en/of toekomstige gebruik van de locatie.

4.2.3.4 Conclusie

De resultaten van dit verkennend bodemonderzoek geven aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Op dit moment kan nog niet worden geconcludeerd dat de milieuhygienische conditie van de bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.2.4 Externe veiligheid

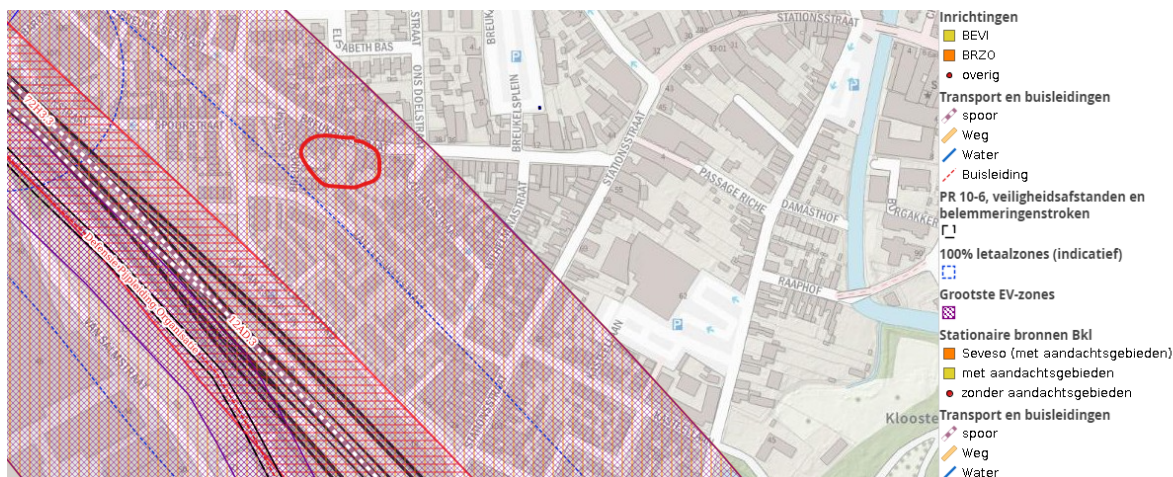
4.2.4.1 Wettelijk kader

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventueel aanwezige externe risico's die de veiligheid negatief kunnen beïnvloeden. Hiertoe zijn de risico's gekwantificeerd door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico van een bepaalde activiteit is de kans per jaar op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon die onbeschermd is, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde maar een oriënterende waarde die de personendichtheid binnen een invloedsgebied relateert aan een bepaalde maat voor risico aanvaarding.

4.2.4.2 Onderzoek

Een woning is een beperkt kwetsbaar object. De ontwikkeling leidt tot verblijf van meer personen.



Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid 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.

Door de Veiligheidsregio Brabant-Noord/Regionale brandweer Brabant-Noord is een advies opgesteld in het kader van de verantwoording van het groepsrisico over de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. De volledige brief is toegevoegd als bijlage Bijlage 4. Uit de beoordeling blijkt dat het beste ingezet kan worden op het optimaliseren van de zelfredzaamheid. Door de bewoners actief te informeren over het risico en handelingsperspectief zijn zij zich bewuster van het risico en weten zij hoe te handelen op een bedreigende situatie. Hierbij kan gebruik gemaakt worden van informatiemateriaal beschikbaar op de website "op t juiste spoor".

4.2.4.3 Conclusie

Behoudens de bewoners actief te informeren over de risico's en hen kenbaar te maken hoe te handelen ten tijde van een incident is het, in het kader van het aspect externe veiligheid, stellen van nadere aanvullende eisen aan het plan niet aan de orde.

4.2.5 Luchtkwaliteit

4.2.5.1 Wettelijk kader

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit.

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uur gemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toeneemt dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als tenminste aan een van de volgende voorwaarden is voldaan:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de normen van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

4.2.5.2 Onderzoek

Beoordeling luchtkwaliteit

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdrage (luchtkwaliteitseisen)' (Regeling NIBM) zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze categorieën betreffen landbouwinrichtingen, spoorwegemplacements, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en een combinatie van woningbouw en kantoren.

In de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie tot maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In voorliggende onderbouwing wordt uitgegaan van de realisatie van zes appartementen.

Dit betekent dat de voorgenomen ontwikkeling 'Breukelsestraat 47' is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daardoor is toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

4.2.5.3 Conclusie

De voorgestane ontwikkeling is aan te merken als een project dat NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit is dan ook niet nodig.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen oplevert voor de voorgenomen ontwikkeling (artikel 5.16, lid 1 aanhef en onder c Wm).

4.2.6 Geluid

4.2.6.1 Wettelijk kader

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient, in verband met de relatie tussen de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet geluidhinder (Wgh), inzicht te worden geboden in de relevante geluidaspecten.

De Wgh stelt eisen aan de maximaal toegestane geluidsbelasting ten gevolge van de aanleg van een nieuwe weg en de realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen. De Wgh bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidhinder door onder meer industrie, wegverkeer en spoorwegverkeer. De wet richt zich vooral op de bescherming van de burger in zijn woonomgeving en bevat bijvoorbeeld normen voor de maximale geluidsbelasting op de gevel van een huis.

Voor geluidgevoelige functies zoals woningen geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer en 55 dB voor spoorwegverkeer.

4.2.6.2 Onderzoek

De zes nieuwe appartementen zijn een geluidsgevoelige objecten waarop de Wgh van toepassing is. Akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van de Parallelweg Noord, Pastoor Erasstraat en spoorweg Best-Oisterwijk. Het onderzoeksrapport is opgenomen in Bijlage 6.

De voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt overschreden ter plaatse van de achter- en zijgevel als gevolg van railverkeerslawaai door de spoorweg. De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 58 dB, daarmee wordt de maximale ontheffingswaarde niet overschreden.

Bij de gemeente Boxtel is een verzoek ingediend tot het vaststellen van een hogere waarde. De hogere waarde heeft enkel betrekking op de twee appartementen op de bovenste bouwlaag. Het college heeft op 15 maart 2021 besloten een hogere grenswaarde vast te stellen van maximaal 58 dB voor de twee woningen. De initiatiefnemer dient maatregelen te treffen waardoor het binnenniveau van 33 dB niet wordt overschreden.

4.2.6.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

4.3 Wet Natuurbescherming

4.3.1 Wettelijk kader

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Op grond van deze wet zijn de Natura 2000-gebieden beschermd. Daarnaast regelt de Wet natuurbescherming ook de bescherming van planten- en diersoorten. In deze wet zijn de EU-richtlijnen voor de bescherming van soorten opgenomen (Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn). Nationaal beschermde soorten vallen ook onder deze wet.

De doelstelling is de bescherming en behoud van in het wild levende planten en dieren. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten zonder ontheffing verboden zijn. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen vooraf de effecten op Natura 2000-gebieden onderzocht te worden. Ook dient vooraf onderzocht te worden of en welke beschermde dier- en plantensoorten voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

4.3.2 Onderzoek

De beoogde ontwikkeling heeft mogelijk een negatief effect op beschermde flora en fauna (soortenbescherming), beschermde natuurgebieden (gebiedsbescherming) en/of beschermde houtopstanden. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling geldt de wettelijke verplichting onderzoek te verrichten naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna en de mogelijke effecten van de ruimtelijke ingreep daarop.

4.3.2.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Kampina & Oisterwijkse Vennen", bevindt zich op circa 2 kilometer afstand ten zuidwesten van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten. De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van een nieuw appartementengebouw na sloop van een bestaande winkel met bovenwoning. Een toename aan stikstofuitstoot in de gebruiksfase is redelijkerwijs niet te verwachten. Zeker ook gelet op de afstand tot de gebieden is van externe werking op omliggende gebieden geen sprake. Een AERIUS-berekening, 'Nee, tenzij-toets' of Voortoets is daardoor niet noodzakelijk.

4.3.2.2 Soortenbescherming

Een ander doel van de Wet Natuurbescherming is het in stand houden van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. Beschermde diersoorten zijn onder andere bijna alle zoogdieren, vogels, amfibieën en reptielen die van nature in het wild in Nederland voorkomen. De bescherming wordt geregeld op drie manieren. Ten eerste via het verbieden van handelingen die de instandhouding van soorten direct in gevaar kunnen brengen. Ten tweede kunnen kleine objecten (bijv. grot, fort) of terreinen worden aangewezen als beschermd gebied als het gebied van groot belang is voor het voortbestaan van een soort. En ten derde moet voor ingrepen, waarbij soorten of objecten zijn betrokken die vallen onder de Wet Natuurbescherming, een ontheffing worden aangevraagd.

Een omgevingsvergunning is een besluit dat ingrepen mogelijk maakt en een aantasting van beschermde dier- of plantensoorten kan betekenen. Uiterlijk bij het nemen van een besluit dat ruimtelijke veranderingen mogelijk maakt, zal daarom zekerheid moeten zijn verkregen dat overtredingen van Wet Natuurbescherming niet optreden. Het verwijderen van opgaand groen, grondwerkzaamheden en bouwwerkzaamheden leiden potentieel tot verstoring van alle aanwezige soorten.

Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd. Overtreding van een verbodsbepaling is alleen toegestaan met een ontheffing op basis van de Wet Natuurbescherming.

De planlocatie heeft aannemelijk geen essentiële betekenis voor beschermde soorten vanwege het ontbreken van bomen, open water of gebouwen. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

4.3.3 Conclusie

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot overtreding van soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Whb. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels (in het kader van Algemene zorgplicht).

4.4 Water en riolering

4.4.1 Wettelijk kader

Nationaal Waterplan

Het 2e Nationaal Waterplan (NWP2) beschrijft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de periode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050.

Het beleid met betrekking tot waterveiligheid en zoetwater is met de vastgestelde deltabeslissingen in 2014 fundamenteel veranderd. Het rijksbeleid dat voortvloeit uit de voorstellen voor deze deltabeslissingen, is in 2014 met een tussentijdse wijziging verankerd in het Nationaal Waterplan 2009-2015 en opgenomen in het nieuwe Nationaal Waterplan voor de periode 2016-2021.

Het kabinet heeft de afgelopen jaren over verschillende beleidsterreinen afspraken gemaakt die raakvlakken hebben met water, zoals afspraken over energie (Energieakkoord), natuur (Natuurvisie), internationale inzet en vernieuwde bestuurlijke verhoudingen (onder meer Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, Bestuursakkoord Water en Deltaprogramma). Deze afspraken zijn verwerkt in het Nationaal Waterplan. De betreffende beleidsdocumenten blijven van kracht.

Met de vaststelling van het NWP voldoet Nederland tevens aan de Europese eisen om actuele plannen en maatregelenprogramma's op te stellen volgens de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KRM).

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat (RWS) neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP is kaderstellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen hebben een bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar. Gemeenten hebben verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21^e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21e eeuw advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatsvinden. Berging moet binnen het stroomgebied plaatsvinden. Dit betekent onder andere het aanwijzen en in stand houden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

Waterschap De Dommel: waterbeheerprogramma "Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving"

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap voor de periode van 2022-2027 staan beschreven in het waterbeheerprogramma "Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving" en zijn gericht op drie waterdoelen:

- droge voeten
- schoon water
- voldoende water

Het Waterschap is verantwoordelijk voor een toekomstbestendig watersysteem. In de komende planperiode, die loopt van 2022 tot en met 2027, start het waterschap met de watertransitie. Samen met alle partijen in het gebied worden drie eenvoudige, sterke richtinggevende principes voor alle ontwikkelingen gehanteerd:

- elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt
- functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan
- wat schoon is moet schoon blijven

Sinds maart 2015 is een gezamenlijke Keur door de Brabantse Waterschappen opgesteld. Op grond van de Keur zijn Algemene regels (Algemene regels Keur Waterschap De Dommel 2015) en een aantal Beleidsregels opgesteld. Door samenwerking met de verschillende bevoegdheden (Gemeente, Provincie, Waterschap, Rijk) wordt gestreefd naar een duurzaam watersysteem.

Gemeente Boxtel: Gemeentelijk Rioleringsplan 2020- 2024

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

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

Op planniveau geldt voor de herontwikkeling met een bijkomend verhard oppervlak kleiner dan 2.000 m² een vrijstelling voor de realisatie van de compensatie vanuit het waterschap maar kan door de gemeente een specifieke invulling afhankelijk van de mogelijkheden ter plaatse geëist worden.

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

1. Hergebruik;
2. Vasthouden/infiltreren;
3. Bergen;
4. Afvoeren naar oppervlaktewater;
5. Afvoeren naar de riolering.

Gezien de geohydrologische omstandigheden binnen de gemeente wordt het uitgangspunt gehanteerd dat perceeleigenaren in nieuw- en herbouw situaties (uit- en inbreidingen) hemelwater altijd redelijkerwijs zelf kunnen verwerken. Dit betekent het kunnen bergen/verwerken van de neerslaggebeurtenissen uit de Keur (in 2019: bergingseis van 60mm). Als ondergrens wordt een toename van 250 m² gehanteerd, in plaats van 2.000 m² uit de Keur. In incidentele gevallen, zoals in bestaand stedelijk gebied en/of in lokaal minder geschikte geohydrologische omstandigheden (hoge grondwaterstand en/of slechte doorlatendheid) kan hemelwaterafvoer via een openbare voorziening een doelmatigere oplossing vormen. De afweging hiervoor wordt door de gemeente gemaakt.

4.4.2 Bestaande hydrologische 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.

4.4.3 Water in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen

Toename verhard oppervlak

In de huidige situatie is het plangebied geheel verhard. De nieuwe ontwikkeling bestaat het bouwen van een nieuw appartementengebouw. 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.

4.5 Verkeer en parkeren

In deze paragraaf wordt nog ingegaan op de aspecten parkeren, bereikbaarheid en verkeersveiligheid. Deze omgevingsvergunning maakt de toevoeging van zes woningen mogelijk. Hierbij verdwijnt een winkel met bovenwoning. Dit levert formeel een andere parkeer- en verkeerssituatie op.

4.5.1 Verkeer

Bereikbaarheid

Het nieuwe appartementengebouw wordt rechtstreeks ontsloten op de Breukelsestraat. Op eigen terrein worden 5 parkeerplaatsen gerealiseerd, welke bereikbaar zullen zijn via de nieuw te realiseren entree.

Het kencijfer (het gemiddeld aantal motorvoertuigbewegingen per woning per weekdagemaal) bedraagt op basis van de CROW publicatie "Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" (2019) 6,3. Dit betekent dat in de nieuwe situatie rekening moet worden gehouden met afgerond 38 verkeersbewegingen per etmaal.

In de bestaande situatie, met (woon)winkel moet worden uitgegaan van een verkeersgeneratie van 7,1 tot 9,7 motorvoertuigen per 100m² bvo (schil centrum, stedelijkheidsgraad matig stedelijk). Het BVO bedroeg 240 m² (beganegronde vloeroppervlakte) zodat de verkeersgeneratie voor de (woon)winkel 17 tot 24 motorvoertuigen betrof. Behalve een woonwinkel was er een bedrijfswoning op de verdieping. Voor de bedrijfswoning geldt een kencijfer van 6,3. Totaal bedroeg de verkeersgeneratie -afgerond- 24 tot 30 motorvoertuigen.

De toename met 8 tot 14 motorvoertuigen per etmaal is zeer beperkt in relatie tot de huidige verkeersintensiteit. Aangenomen kan worden dat de wegcapaciteit deze beperkte toename eenvoudig kan verwerken.

Verkeersveiligheid

Verder vindt er geen onevenredige aantasting plaats ten aanzien van de verkeersveiligheid. Bij een separaat besluit van 1 april 2021 is er toestemming verleend voor het realiseren van een uitweg aan de Breukelsestraat 47 te Bostel. Het daadwerkelijk realiseren van een inrit heeft geen impact op de verkeersveiligheid. Het gaat hier immers om een 30 km zone. Verder worden de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet negatief beïnvloed, aangezien het hier allemaal gaat om percelen welke ook bestemd zijn met de bestemming 'Wonen'.

4.5.2 Parkeren

In artikel 30 van het bestemmingsplan is bepaald dat verandering van een bouwwerk of verandering van gebruik van een bouwwerk of gronden – al dan niet gecombineerd –, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid niet is toegestaan wanneer er op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand gehouden wordt. Volgens de nota Parkeernormen Gemeente Boxtel d.d. 20-03-2007 (hierna: de nota Parkeernormen) is de norm per woning 1,4 voor appartementen > 60 m². Dit zijn voor zes appartementen in totaal 8,4 parkeerplaatsen. In artikel 30.1, onder c, van het bestemmingsplan is bepaald dat bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 30.1, onder a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Bij de beoordeling of een project in voldoende parkeergelegenheid voorziet om in de parkeerbehoefte ervan te kunnen voorzien, moet volgens vaste jurisprudentie alleen rekening worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het project. Een eventueel bestaand tekort kan als regel buiten beschouwing worden gelaten. Het voormalige gebruik van de locatie als winkel met daarboven een woning vergde een parkeerbehoefte van 5 parkeerplaatsen. 1,4 voor de bovenwoning en 3,4-3,6 voor de (woon)winkel. Dit is berekend op basis van het kengetal van 1,4 tot 1,5 per 100m² BVO (schil centrum en stedelijkheidsgraad matig stedelijk) en een BVO van 240 m² (oppervlakte beganegrond). In het bouwplan is opgenomen dat er op eigen terrein 5 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Per saldo is sprake van (afgerond) 10 beschikbare parkeerplaatsen voor zes appartementen. Hiermee wordt aan de norm (van 8,4) voldaan.

Daarnaast is in september 2019 in het centrum van Boxtel een parkeeronderzoek uitgevoerd. Op basis van deze gegevens kan geconcludeerd worden dat voor de betreffende locatie alleen dinsdagnacht sprake is van een relatief hoge parkeerdruk in de Breukelsestraat. Hieronder wordt de parkeerdruk locatie Breukelsestraat in percentages weergegeven.

Parkeerdruk Breukelsestraat Dinsdagochtend: 46,9% Dinsdagmiddag: 60,5% Dinsdagnacht: 92,6% Vrijdagochtend: 58,0% Vrijdagavond: 77,8% Zaterdagmiddag: 63%

In de nabije omgeving, waaronder het Breukelseplein en de Stationsstraat, is er echter nog voldoende vrije parkeerruimte te vinden. Er is derhalve geen sprake van een parkeerprobleem (lees: onevenredige parkeerdruk).

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling, de bouw van zes appartementen aan de Breukelsestraat 47 te Boxtel, beschreven.

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

Bij een omgevingsvergunning voor planologisch afwijken van het bestemmingsplan dient op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid. Tevens verplicht de Wro dat bepaalde plankosten op de initiatiefnemer kunnen worden verhaald.

Het gaat hierbij om de plankosten en de kosten van ontwikkelingen die de gemeente redelijkerwijs moet maken, zoals de aanleg van voorzieningen van openbaar nut.

In afdeling 6.4 Wro wordt een publiekrechtelijk stelsel beschreven waarbinnen gemeenten eisen kunnen stellen aan de grondexploitatie. Dit instrumentarium is aanvullend van aard, aangezien het de gemeente en de initiatiefnemer vrij staat om privaatrechtelijke afspraken vast te leggen. Dergelijke afspraken zijn mogelijk in een anterieure (indien er nog geen exploitatieplan is vastgesteld) of posterieure overeenkomst (indien er wel al een exploitatieplan is vastgelegd).

In artikel 6.12 Wro is bepaald dat de gemeenteraad verplicht is om, voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan vast te stellen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn deze categorieën van bouwplannen opgenomen. Het onderhavige project valt binnen de genoemde categorieën. Een exploitatieplan is benodigd.

De initiatiefnemer draagt de kosten voor de voorbereiding en realisatie van het project. Omdat het een bouwplan in de zin het Bro betreft, worden kosten die door gemeente Boxtel worden gemaakt ten behoeve van de omgevingsvergunning voor de het buitenplans afwijken van het bestemmingsplan, via leges bij de initiatiefnemer verhaald.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omdat slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a onder 3° Wabo is de 'uitgebreide voorbereidingsprocedure' van artikel 3.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing. Hiertoe wordt het ontwerpbesluit 6 weken ter inzage gelegd.

Wanneer er zienswijzen worden ingediend worden deze betrokken bij de besluitvorming.

