

BESTEMMINGSPLAN
RECHTERSTRAAT 55 TE BOXTEL
GEMEENTE BOXTEL

Crijns Rentmeesters bv

18 december 2023

Naam bestemmingsplan:	Rechterstraat 55 te Boxtel
IMRO idn	NL.IMRO.0757.0757.Rechterstraat55-OTW1
Versie conceptontwerp	21 maart 2023, aangepast 23 oktober 2023 en 6 november 2023
Versie ontwerp	1 december 2023
Versie vastgesteld	-

INHOUD

1.	INLEIDING.....	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Plangebied	6
1.3	Doel	7
2.	PLANBESCHRIJVING	8
2.1	Huidige situatie plangebied	8
2.1.1	Begrenzing van het plangebied	8
2.1.2	Vigerend bestemmingsplan.....	8
2.1.3	Huidige invulling van het plangebied.....	9
2.2	Beoogde situatie plangebied.....	10
2.2.1	Inleiding	10
2.2.2	Doelgroep	11
2.2.3	Stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit.....	11
2.2.4	Verkeer en parkeren	14
3.	BELEIDSKADER.....	15
3.1	Rijksbeleid.....	15
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie.....	15
3.1.2	Ladder duurzame verstedelijking.....	15
3.2	Provinciaal beleid	16
3.2.1	Brabantse Omgevingsvisie.....	16
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.....	17
3.3	Gemeentelijk beleid	19
3.3.1	Strategische visie 'Boxtel, duurzaam en dynamisch centrum in het Groene Woud'.....	19
3.3.2	Structuurvisie 'Verfrissend Boxtel 2011'.....	19
3.3.3	Woonvisie 2016-2025.....	20
3.3.4	Woonzorgvisie.....	20
3.3.5	Boxtel binnen de bruggen	21
4.	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	24
4.1	Water	24
4.1.1	Inleiding	24
4.1.2	Relevant beleid Waterschap De Dommel.....	24
4.1.3	Relevant beleid gemeente Boxtel.....	26
4.1.4	Waterparagraaf	26
4.2	Flora en fauna	27
4.2.1	Inleiding	27
4.2.2	Gebiedsbescherming.....	27
4.2.3	Soortenbescherming.....	28
4.3	Archeologie	31
4.4	Cultuurhistorie	32

ONTWERP

4.4.1	Inleiding	32
4.4.2	Omgeving plangebied.....	32
4.4.3	Huidige waarden binnen plangebied.....	33
4.4.4	Cultuurhistorische waarden na herontwikkeling.....	33
4.5	Bedrijven en milieuzonering	34
4.5.1	Inleiding	34
4.5.2	Bedrijvigheid binnen plangebied.....	34
4.5.3	Bedrijvigheid in de omgeving.....	35
4.6	Agrarische bedrijven.....	35
4.6.1	Inleiding	35
4.6.2	Woon- en leefklimaat.....	36
4.6.3	Belangenafweging	36
4.6.4	Conclusie	36
4.7	Gezondheid.....	37
4.7.1	Endotoxinen	37
4.7.2	Geitenhouderijen	37
4.7.3	Gewasbeschermingsmiddelen	37
4.8	Geluid.....	38
4.8.1	Wegverkeerslawaaï	38
4.8.2	Industrielawaai	39
4.9	Luchtkwaliteit.....	39
4.9.1	Wet luchtkwaliteit.....	39
4.9.2	Niet in betekenende mate	39
4.9.3	Fijn stof	40
4.9.4	Stikstof.....	41
4.10	Bodemkwaliteit	42
4.11	Externe veiligheid	43
4.11.1	Inleiding	43
4.11.2	Risicovolle inrichtingen	44
4.11.3	Vervoer gevaarlijke stoffen.....	44
4.11.4	Veiligheid	45
4.11.5	Conclusie	45
4.12	M.e.r.-beoordeling	45
4.12.1	Inleiding	45
4.12.2	Toets aan drempelwaarden.....	46
4.12.3	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	46
4.12.4	Conclusie	48
5.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	49
5.1	Inleiding.....	49
5.2	Algemene toelichting verbeelding	49
5.3	Algemene toelichting regels.....	49
5.4	Toelichting bestemmingen.....	50
5.4.1	Wonen	50
5.4.2	Waarde – Archeologie 2.....	50

6. UITVOERBAARHEID	51
6.1 Economische uitvoerbaarheid.....	51
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	51
6.3 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro.....	51
6.4 Omgevingsdialoog.....	51
6.5 Zienswijzen	52

BIJLAGEN:

1. Memo parkeren
2. Ecologische quickscan
3. Nader onderzoek naar huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen
4. Stikstofdepositieonderzoek
5. Redengevende beschrijving cultuurhistorie
6. Bodemonderzoek
7. Omgevingsdialoog

1. INLEIDING

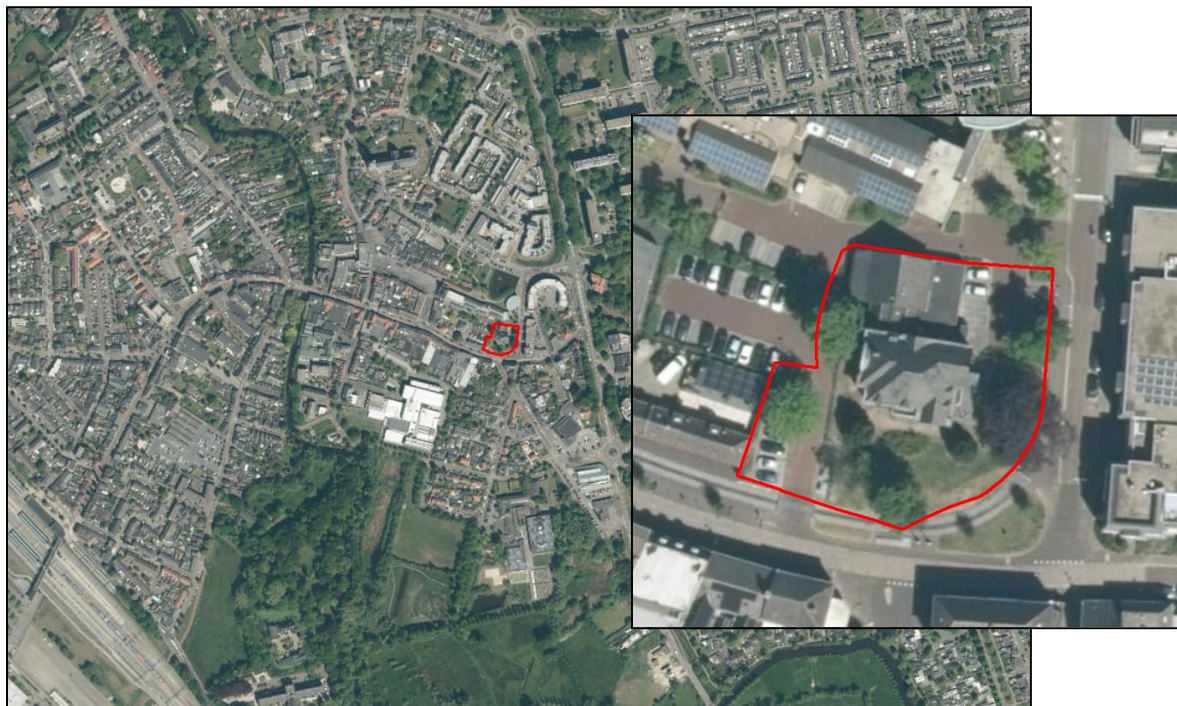
1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld voor herontwikkeling van de locatie Rechterstraat 55 te Boxtel, hierna 'plangebied' genoemd. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een monumentale villa, met een niet-monumentale aanbouw. Beoogd wordt het plangebied te herontwikkelen naar een woon-zorglocatie met 28 zorgwoningen en kleinschalige horeca als nevenfunctie. De doelgroep betreft bewoners met een aantoonbare zorgbehoefte. Het monumentale gedeelte zal voornamelijk inpandig worden verbouwd. Het niet-monumentale gedeelte wordt vervangen voor nieuwbouw.

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Boxtel' thans bestemd als 'Wonen', met een 'bouwvlak' en de functieaanduidingen 'horeca' en 'detailhandel', ten behoeve van één wooneenheid met horeca en detailhandel als nevenfunctie. De beoogde herontwikkeling past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan vanwege het aantal wooneenheden. Herziening van het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Boxtel' ter plaatse van het plangebied aan Rechterstraat 55 te Boxtel is dan ook noodzakelijk om de beoogde woon-zorglocatie met 28 zorgwoningen en kleinschalige horeca juridisch planologisch mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan Rechterstraat 55, in het centrum van Boxtel, in de directe nabijheid van het gemeentehuis. Het plangebied omvat de vigerende woonbestemming. Op navolgende figuur is de ligging van het plangebied weergegeven op luchtfoto. Het plangebied is rood omkaderd.



Figuur 1: Luchtfoto met daarop het plangebied aangeduid

1.3 Doel

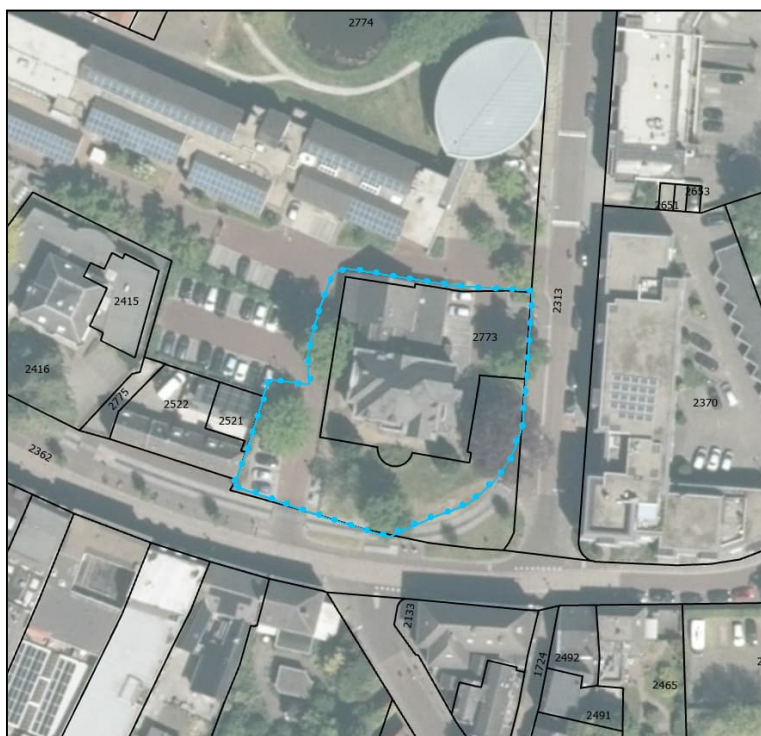
Dit bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van het huidige pand aan Rechterstraat 55 te Boxtel naar een woon-zorglocatie met 28 zorgwoningen en kleinschalige horeca als nevenactiviteit en het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied tot doel. Met dit bestemmingsplan wordt de beoogde herontwikkeling juridisch planologisch mogelijk waarmee de bestaande monumentale villa voornamelijk inpandig zal worden verbouwd en de bestaande niet-monumentale aanbouw wordt vervangen voor een nieuwe aanbouw.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie plangebied

2.1.1 Begrenzing van het plangebied

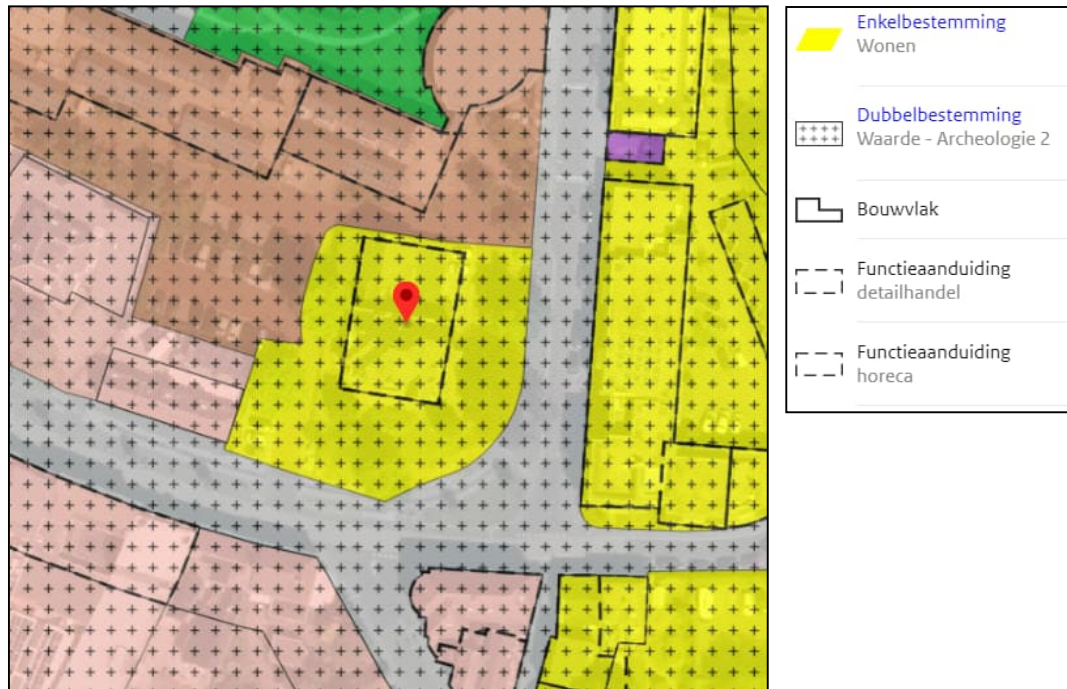
Het plangebied is plaatselijk bekend als Rechterstraat 55 te Boxtel en omvat planologisch de gehele vigerende woonbestemming. Het plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend als gemeente Boxtel, sectie K, nummer 2773 en 2774 (gedeeltelijk). Figuur 2 geeft een kadastraal overzicht weer van het plangebied en de omgeving hiervan, geprojecteerd op luchtfoto. Het plangebied is hierbij weergegeven met blauwe bolletjeslijn.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

2.1.2 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Centrum Boxtel' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Boxtel vastgesteld op 19 mei 2020 en onherroepelijk. In figuur 3 is een uitsnede weergegeven van het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is bestemd als 'Wonen', met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. De bestaande bebouwing is in het 'bouwvlak' opgenomen en heeft de functieaanduidingen 'detailhandel' en 'horeca'. Binnen het 'bouwvlak' wordt een hoofdgebouw toegestaan. Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het 'bouwvlak'.

2.1.3 Huidige invulling van het plangebied

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een monumentale villa, met een niet-monumentale aanbouw. In figuur 4 is een (lucht)foto weergegeven van het plangebied in de huidige situatie.



Figuur 4: Huidige invulling plangebied

De villa is een gemeentelijk monument, gebouwd in 1910 in opdracht van Jan Phaf, toenmalig wethouder in Boxtel. De aanbouw dateert van 1981 en kent geen monumentale waarden. De villa is oorspronkelijk gebouwd als woning, maar heeft later ook dienst gedaan als kantoor, en is van 1939 tot 1970 bewoond geweest door de 'Witte Zusters'. Na 1970 is het pand door de gemeente Boxtel gebruikt als kantoorlocatie. (Bron: Brabants Historisch Informatie Centrum).

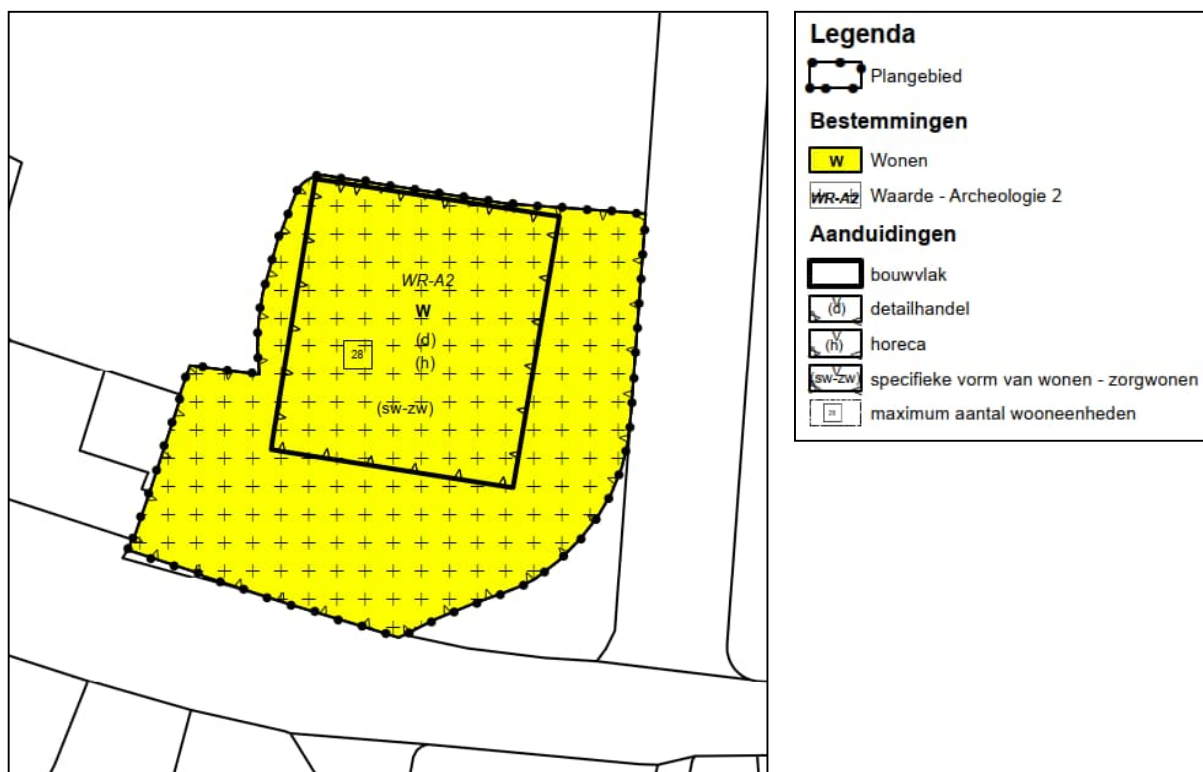
In de huidige situatie is het pand onbewoond.

2.2 Beoogde situatie plangebied

2.2.1 Inleiding

Beoogd wordt om de bestaande monumentale villa aan Rechterstraat 55 te Boxtel te herontwikkelen naar woon-zorglocatie, met kleinschalige horeca op de begane grond. De villa zal veelal inpandig worden verbouwd naar een woon-zorglocatie. De niet-monumentale aanbouw zal worden vervangen door nieuwbouw, waarmee in totaal 28 zorgwoningen kunnen worden gerealiseerd binnen het plangebied, met kleinschalige horeca en zorginfrastructuur en algemene ruimten op de begane grond.

De hoofdfunctie ter plaatse van het bestemmingsplan blijft 'Wonen'. De bestemming 'Wonen' blijft dan ook behouden, evenals het vigerende 'bouwvlak' en de functieaanduidingen 'horeca' en 'detailhandel'. De functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - zorgwonen' wordt opgenomen met tevens de maatvoeringsaanduiding voor maximaal 28 wooneenheden. Navolgend is de beoogde planologische situatie weergegeven. De verbeelding op schaal maakt onderdeel uit van onderhavig bestemmingsplan.



Figuur 5: Beoogde planologische situatie plangebied

In de regels is opgenomen dat de bebouwing volledig kan worden gebruikt voor in totaal 28 zorgwoningen. De nevenactiviteit zal ondergeschikt zijn en is enkel toegestaan op de begane grond.

2.2.2 Doelgroep

Bewoners van de woningen dienen een aantoonbare zorgbehoefte te hebben en sluiten een contract met de zorgpartij die het gebouw zal gaan beheren. Sprake zal zijn van 'verzorgd wonen'. Conform de gemeentelijke definities is 'verzorgd wonen': *“een woning of wooneenheid bestemd voor verzorgd wonen die niet via de reguliere woningdistributie beschikbaar komt maar waarvan de bewoners vanwege hun beperkte zelfredzaamheid vanaf aanvang van bewoning op basis van een ter zake van overheidswege gehanteerd systeem zijn geïndiceerd voor zorg die beschikbaar is in de directe nabijheid van die woning of wooneenheid en welke zorg door die bewoners ook daadwerkelijk wordt afgenomen.”* Ter plaatse zal 24-uurszorg aanwezig zijn. Permanente zorg wordt geboden.

De horeca zal een combinatie zijn van aan de zorgfunctie gerelateerde functies en een openbaar toegankelijk deel.

2.2.3 Stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit

Nieuwe bebouwing dient te passen in de omgeving. Ook wordt bij monumenten extra aandacht besteed aan de monumentale waarden van het pand, en tevens de ligging in het gebied. Door de architect is een studie gedaan naar deze aspecten en komt tot navolgende bevindingen:

Locatie

Villa Phaf vormt een prachtig pand in het hart van Boxtel. De deels door en fraaie tuin omzoomde villa vormt samen met het gemeentehuis en haar kenmerkende raadzaal een reeks van krachtige, vrijstaande volumes aan de Rechterstraat en de Doctor van Helvoortstraat. De overzijde van deze straten worden – in tegenstelling tot de zijde van de villa – juist gekenmerkt door een continue straatwand. Naast dit stedenbouwkundige principe vallen de schaalsprongen van de gebouwen in de omgeving op. Deze lopen uiteen van enkele bouwlagen tot aan tien bouwlagen. De hoogtesprongen duiden de groei en de verdichting van het dorp.

Op beide stedenbouwkundige aspecten wordt ingespeeld bij de transformatie van Villa Phaf en de toevoeging van de nieuwbouw, dit om zorgwoningen in het dorpshart te kunnen realiseren. De nieuwbouw zal zich als een ingetogen, vrijstaand volume manifesteren naast de Villa. Het introduceert een duidelijke hoogte om krachtig naast de andere volumes te kunnen staan en daarmee onderdeel te worden van de collectie vrijstaande, hoogwaardige architectonische ontwerpen.

Tuin en toren

Door het parkeren te herpositioneren op het kavel kan de kenmerkende tuin van Villa Phaf weer verder rondom het kavel worden doorgezet. Hiermee wordt de tuin dominanter in het straatbeeld en wordt de villa met de nieuwbouw weer duidelijker omzoomd met groen, dit in analogie met hoe het was in het verleden. Het versterkt tevens de twee-eenheid van de villa met de nieuwbouw, beide omzoomd door de tuin en het groen. Daarnaast is er nog een ander thema die inspeelt op de historie van de plek, en wel het herintroduceren van het kenmerkende torentje op Villa Phaf. Het is namelijk

typisch Boxtels, de vele torentjes en accenten op de daken van het daklandschap. Villa Phaf had in het verleden ook een kenmerkend torentje die in de loop der tijd verloren is gegaan. Met het plan voor verbouw van Villa Phaf en uitbreiding met nieuwbouw zal dit torentje weer in ere hersteld worden. Wellicht in haar historische beeldtaal of juist als een hedendaagse modernere interpretatie. Met het terugbrengen van het torentje wordt de villa ook weer iets hoger dan ze nu is. Voor de nieuwbouw naast de villa betekent dit dat die niet alleen lager zal blijven dan de huidige nok van de villa maar dat door de herintroductie van het torentje, de nieuwbouw met zijn vijf bouwlagen nog nadrukkelijker lager blijft dan de villa.

Gebouwworm

Het nieuwbouw volume reageert op de aanwezige kwaliteiten van de plek. Dit doet ze onder andere door op de aanwezige richtingen van het plangebied in te spelen. Door richtingen van het Gemeentehuis en de straat in zich op te nemen wordt het nieuwe volume geplooid naar de locatie en krijgt ze een eigen silhouet met smalle kopgevels die smaller zijn dan de villa. Naast deze richtingen speelt de nieuwbouw ook nadrukkelijk in op het behoud van de aanwezige boom op het kavel. Door specifiek het volume te knikken bij deze boom wordt er ruimte gegeven om deze te behouden en te respecteren. Door al deze knikken in het volume wordt eveneens afstand gerealiseerd tussen de villa en de nieuwbouw waardoor er een doorkijk ontstaat vanaf de straat tussen de gebouwen door. Op de begane grond wordt de entree tussen beide gebouwen geplaatst, iets terug liggend ten opzichte van de straat om daarmee ondergeschikt te zijn in het beeld. Boven deze entree wordt nadrukkelijk geen gebouwwolume geplaatst waardoor zowel de villa als de nieuwbouw echte vrijstaande volumes blijven. Het platte dak op het nieuwbouw geeft het volume een eigen ingetogen identiteit in contrast met het royale kappenlandschap van de villa. Het nieuwbouwwolume wordt terug liggend gepositioneerd ten opzichte van Villa Phaf waardoor die weer belangrijker wordt, hiermee komt een deel van de zijgevel op maaiveld wederom in het zicht.

Gevel

Evenals het volume spelen ook de gevels van de nieuwbouw in op de aanwezige kwaliteiten van de plek. Door de bestaande goothoogte van Villa Phaf als thema over te nemen in de gevels van de nieuwbouw ontstaat ook hier een dialoog tussen de gebouwen. Dit visueel opknippen van de massa in hoogte zorgt er voor dat de nieuwbouw verschaald en verfijnd wordt. Dit thema wordt verder doorgezet in de gevelopeningen, er ontstaat een verschil in omgaan met de puien in het deel onder de visuele gootlijn en het deel hierboven. Daarmee wordt het thema van de gootlijn verder genuanceerd en wel naar een subtiele variatie van het gevelbeeld. Het gevelprincipe is verder gebaseerd op het strategisch plaatsen van enkele grote puien die over meerdere verdiepingen visueel doorlopen waarnaast grote metselwerkvlakken liggen. Deze indeling versterkt de abstractie van het gevelbeeld waarmee een passende, rustige achtergrond met een eigen beeldtaal wordt gevormd naast Villa Phaf. Deze rustige achtergrond wordt versterkt door de kleurkeuze van de materialen. De historische villa wordt gekarakteriseerd door een donkere kleurstelling van de materialen zoals het metselwerk en de dakpannen. Om een rustige achtergrond te vormen voor de villa wordt de nieuwbouw juist in een palet van rustige, lichte kleurstellingen vormgegeven. Dit gebeurt onder andere door de keuze van het metselwerk in een lichte kleurstelling. De gevelprincipes en de kleurstellingen versterken de ingetogen, rustige karakteristiek van de nieuwbouw.

Met alle bovenstaande, locatie specifieke ingrepen voor de verbouw en de uitbreiding van Villa Phaf, ontstaat er in de straat een fraaie collectie van vrijstaande gebouwen met een heldere karakteristiek in het hart van Boxtel. (Bron: Hilberinkbosch architecten).

Navolgend is een impressie weergegeven van het plangebied na herontwikkeling.



Figuur 6: Sfeerimpressie plangebied na herontwikkeling

Op 3 oktober 2023 is het ontwerp positief beoordeeld door de Welstandscommissie in gezamenlijkheid met de monumentencommissie van de gemeente Boxtel.

2.2.4 Verkeer en parkeren

2.2.4.1 Verkeer

Het plangebied is ontsloten op zowel de Rechterstraat, in het zuiden van het plangebied, als via het Magdalena's pad op de Doctor van Helvoortstraat in het oosten van het plangebied. Het Magdalena's pad loopt verder door rondom het plangebied. De ontsluiting in de omgeving blijft als gevolg van de beoogde herontwikkeling ongewijzigd.

2.2.4.2 Parkeren

Parkeren dient in principe plaats te vinden op eigen terrein. Om de parkeerbehoefte te bepalen wordt gekeken naar de gemeentelijke nota 'Parkeernormen Gemeente Boxtel, binnen de bebouwde kom', zoals vastgesteld door het college op 20 maart 2007.

Het parkeernormenbeleid van de gemeente Boxtel is erop gericht dat bij ontwikkelingen voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd, zodat een goede parkeersituatie is geborgd. Het uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein wordt opgelost. Wanneer dit niet of niet in voldoende mate mogelijk is, kan hiervan worden afgeweken, mits er geen parkeeroverlast ontstaat in de omgeving. Ook kan in sommige gevallen worden afgeweken van de parkeernorm.

In de bijlage bij deze toelichting opgenomen memo is een berekening gemaakt van de parkeervraag ter plaatse van het plangebied en is nader ingegaan op de beoogde parkeersituatie. Gebruik is gemaakt van de gemeentelijke parkeernormennota, het in september 2022 uitgevoerde Parkeeronderzoek, in opdracht van de gemeente Boxtel (Trajan, projectnummer 407.22, rapportage d.d. 24 oktober 2022) en door Trajan uitgevoerde aanvullende tellingen (november, december 2023).

Ter plaatse van het plangebied zullen 9 parkeerplaatsen op eigen terrein zijn. Daarvan wordt 1 plaats gebruikt voor een zogenoemde 'deelauto'. Daarmee resteren nog 8 parkeerplaatsen op eigen terrein, terwijl er nog een effectieve behoefte resteert van 10 plaatsen. Het tekort van 2 parkeerplaatsen kan in de openbare ruimte worden opgevangen, zonder dat hiermee overlast ontstaat in de omgeving.

Dit aspect is nader uitgewerkt in de memo d.d. 5 december 2023 welke als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

Een goede parkeersituatie is geborgd.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie; ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie; duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio; sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied; toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Met de beoogde herontwikkeling wordt een passende herbestemming gegeven aan momenteel leegstaand cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Hierbij wordt ingespeeld op de kenmerken en identiteit van de cultuurhistorisch waardevolle omgeving. Ook wordt met de combinatie in zorgwoningen en kleinschalige horeca als nevenfunctie ingespeeld op het eerste afwegingsprincipe. De beoogde herontwikkeling is relatief kleinschalig maar draagt op microniveau bij aan de nationale belangen zoals gesteld in de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

3.1.2.1 Inleiding

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Het doel van deze wijziging is het vereenvoudigen van de regeling. Waar de Ladder voor duurzame verstedelijking voorheen bestond uit drie treden waaraan getoetst diende te worden, is de kern van de gewijzigde Ladder voor duurzame verstedelijking nu teruggebracht tot navolgende tekst: *“De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe*

stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een “*ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*” Op basis van jurisprudentie kan worden gesteld dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf extra woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ‘Ladderplichtig’ is.

3.1.2.2 Toetsing

Met de beoogde herontwikkeling wordt voorzien in 28 zorgwoningen, wat gelet op het voorgaande, als ‘stedelijke ontwikkeling’ wordt aangemerkt.

Conform de gemeentelijke ‘Woonvisie 2016-2025’ bestond er voor die genoemde periode een woningbouwopgave van 1.475 woningen. Sindsdien is er veel veranderd. De woningmarkt staat onder druk. De prijzen stijgen en het is moeilijk om aan geschikte woonruimte te komen. Ook ziet de gemeente dat de druk op het huisvesten van verschillende aandachtsgroepen toeneemt. Ook dient te worden nagedacht over de manier waarop de toenemende vergrijzing kan worden opgevangen en dienen de wensen van jongeren nadrukkelijk een plek te krijgen. Daarnaast geven de sterk gestegen energieprijzen een extra druk op de noodzaak om de woningvoorraad te verduurzamen.

Er is veel vraag naar zorgwoningen, al dan niet in de vorm van beschermd wonen. Uit onderzoek blijkt dat het aantal inwoners in Boxtel tussen 2020 en 2040 nauwelijks zal groeien, terwijl het aantal 65-plussers wel zal toenemen. Het zorgvolume stijgt met ongeveer 4% per jaar. De gemeente zal dan ook moeten inzetten op intramurale zorginstellingen. In paragraaf 3.3.4 van deze toelichting wordt nader ingegaan op het genoemde onderzoek en de door de gemeente op te stellen nieuwe woonzorgvisie.

Met de beoogde herontwikkeling wordt ingespeeld op zowel de benodigde woningvoorraad, maar voornamelijk op de toenemende behoefte aan zorg, door 28 zorgwoningen te realiseren. Gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing binnen het stedelijk gebied. Voldaan wordt aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

De Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot 2050. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaat-proof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Brabantse Omgevingsvisie geeft aan hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. En waar Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De visie noemt hiervoor de volgende vijf hoofdpunten:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.

2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moet er minder energie worden gebruikt en meer duurzame energie worden opgewekt.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop men zich verplaatst verandert en stelt andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering is er sprake van meer extremen in temperatuur en neerslag. Hier moet mee worden omgegaan.

Concurrerende, duurzame economie: Noord-Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

De Brabantse Omgevingsvisie wordt voor concrete plannen in bindende regels uitgewerkt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

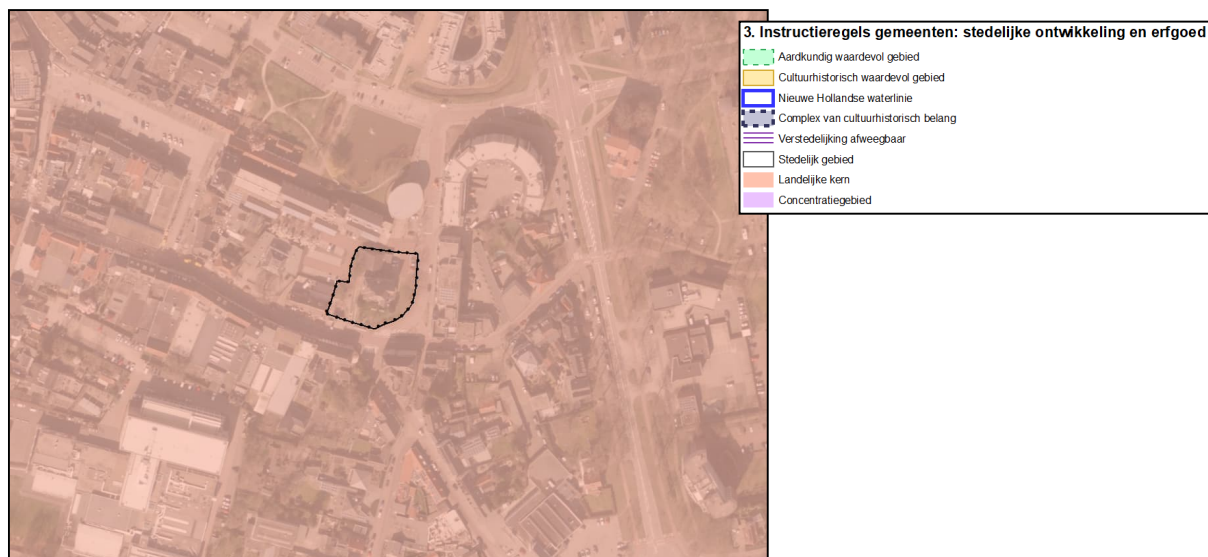
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

3.2.2.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In deze verordening zijn bestaande regels over de fysieke leefomgeving waar mogelijk in één verordening ondergebracht.

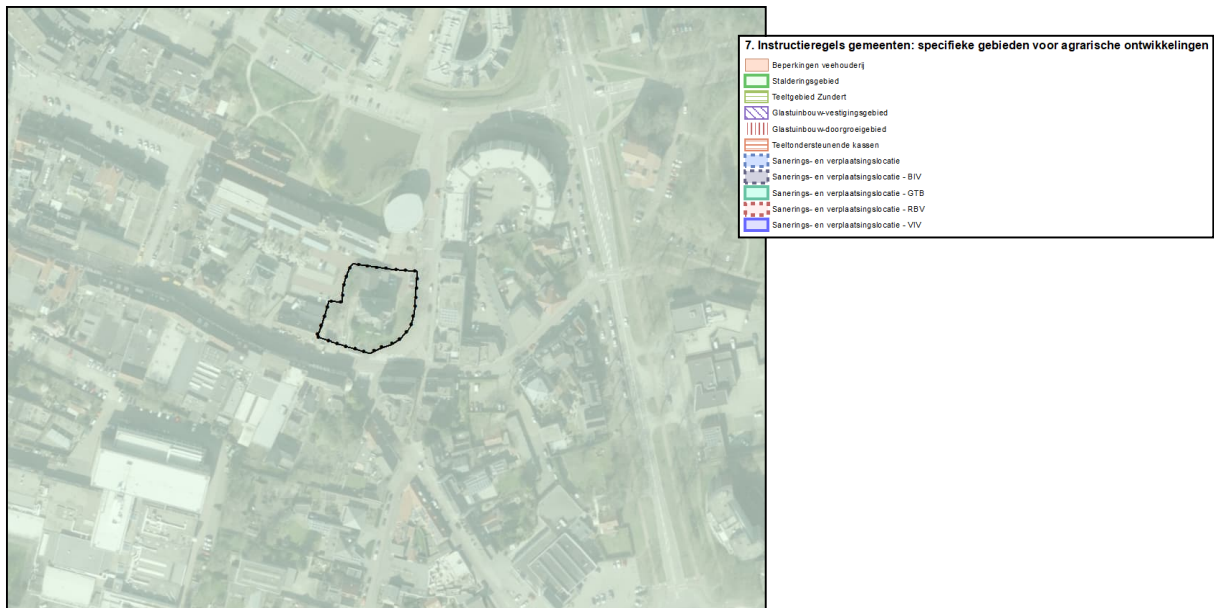
3.2.2.2 Aanduiding plangebied in Interim omgevingsverordening

Navolgend wordt ingegaan op de ligging van het plangebied in de Interim omgevingsverordening. Het plangebied is hierop aangeduid met zwarte bolletjeslijn.



Figuur 7: Ligging plangebied op themakaart 3: stedelijke ontwikkeling en windturbines

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangewezen als gelegen binnen 'Stedelijk gebied' en specifiek binnen de 'Landelijke kern'. Herontwikkeling van het plangebied naar woon-zorglocatie is een passende ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied. Verderop worden de regels die gelden binnen het 'Stedelijk gebied' nader toegelicht.



Figuur 8: Aanduiding plangebied op themakaart 7: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkeling

Het plangebied kent in de Interim omgevingsverordening tevens de aanduiding 'Stalderingsgebied'. Binnen het stalderingsgebied gelden specifieke regels ten aanzien van de veehouderij. De beoogde herontwikkeling heeft geen effect op de veehouderij. De regels die gelden binnen dit gebied worden verderop dan ook niet nader toegelicht.

3.2.2.3 Artikel 3.42: Duurzame stedelijke ontwikkeling

Artikel 3.42 lid 1 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bepaalt dat woningbouw is toegestaan in bestaand stedelijk gebied, mits dit past binnen de afspraken die zijn gemaakt binnen het regionaal overleg. In lid 2 van dit artikel is opgenomen dat de ontwikkeling dient te voldoen aan de navolgende voorwaarden:

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

1. *bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;*
2. *bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*
3. *geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*
4. *houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*
5. *geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;*
6. *draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.*

Met de beoogde herontwikkeling wordt ingezet op een passende herbestemming van de monumentale villa, waarbij wordt ingespeeld op de woningbehoefte in relatie tot de toenemende zorgbehoefte. Door gebruik te maken van bestaand vastgoed is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Door het duurzame behoud en onderhoud van het cultuurhistorisch erfgoed wordt de omgevingskwaliteit bevorderd. Sprake zal ook zijn van een veilige en gezonde leefomgeving.

Deze aspecten worden nader toegelicht in navolgend hoofdstuk. De beoogde herontwikkeling is een passende ontwikkeling binnen het 'Stedelijk gebied'.

3.3 Gemeentelijk beleid

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

In de strategische visie 'Boxtel, duurzaam en dynamisch centrum in het Groene Woud' wordt aangegeven in welke richting Boxtel zich in de periode 2010-2020 verder wil ontwikkelen. In de titel staat dat het document voor de periode 2010-2020 is vastgesteld. Toch is dit nog steeds de visie die de gemeente op dit moment gebruikt. De strategische visie is verwoord in zes ambities:

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

Voor wat betreft de zorg wordt gesteld dat met de vergrijzing van onze samenleving de zorg steeds meer een economische factor van betekenis zal worden. De zorg is in het huidige economische profiel van Boxtel weliswaar goed vertegenwoordigd, maar blijft toch achter bij andere plaatsen binnen de Stedendriehoek en is zelfs licht gedaald, zo blijkt uit de cijfers die ten behoeve van het economische beleidsplan gebruikt worden. Dit vraagstuk gaat de gemeente verder verkennen teneinde zich hier een betere positie in te verwerven.

In het kader van 'Boxtel ook in 2020 een prima woongemeente' is aangegeven dat er in de gemeente Boxtel tot 2020 ongeveer 1.200 nieuwe woningen nodig waren. Bij de bouw van nieuwe woningen moet gestreefd worden naar meer diversiteit in woonmilieus om maatschappelijke segregatie tegen te gaan. Dit bestemmingsplan maakt 28 zorgwoningen mogelijk. Ingespeeld wordt hiermee op de diversiteit in woonmilieus.

3.3.2 Structuurvisie 'Verfrissend Boxtel 2011'

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

In de structuurvisie worden uitspraken gedaan ten aanzien van de gewenste toekomstige woonkwaliteit in Boxtel. Deze woonkwaliteit vormt de basis voor Boxtel om stabiel te blijven en om nog te kunnen groeien. Een aantrekkelijke leefomgeving en een sterk 'herkenbaar' centrum vormen de dragers, voor bestaande en voor nieuwe bewoners. Boxtel heeft een uitstekende ligging en ontsluiting op nationaal niveau. Boxtel is een niche tussen stad en dorp; dat geeft intimiteit en maat en schaal aan woningen en voorzieningen, die past bij Boxtel en door bewoners als prettig wordt ervaren. De woonomgeving in Boxtel is gevarieerd. De opgave voor het woningaanbod is te komen tot meer differentiatie en variatie. Onder andere via het organiseren van goed gespreide

ONTWERP

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

Met de beoogde herontwikkeling wordt een passende herbestemming gegeven aan een nu leegstaand cultuurhistorisch waardevol pand in het centrum van Boxtel. Sprake is dan ook van herstructurering en er wordt ingezet op specifieke doelgroep in de vorm van zorgbehoevenden waarmee mogelijkheden worden geboden voor alle generaties.

3.3.3 Woonvisie 2016-2025

De gemeente Boxtel legt in de Woonvisie 2016-2025 de prioriteiten van het woonbeleid vast voor deze betreffende periode. Naast een beschrijving van de plancapaciteit in de gemeente Boxtel analyseert de woonvisie ook de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van de verschillende wijken.

Voor de komende jaren geldt er de opgave de bestaande woningvoorraad uit te breiden met circa 1.475 woningen.

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

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

Met de beoogde herontwikkeling worden 28 zorgwoningen gerealiseerd. Hiermee wordt ruimte geboden voor bijzondere (zorg)doelgroepen. De beoogde herontwikkeling past daarmee binnen de kaders van de gemeentelijke woonvisie.

3.3.4 Woonzorgvisie

De vergrijzing, verschillende aandachtsgroepen, starters en de verduurzaming van de woningvoorraad vormen aanleiding om de huidige Woonvisie te actualiseren. De gemeente Boxtel heeft op 4 juli 2023 de visie op wonen vastgesteld in relatie tot welzijn en zorg; het 'Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg 2023-2027'. Deze toekomstvisie is samengevat in drie punten:

1. Passende woningen en doorstromingen
2. Wonen met welzijn en zorg
3. Duurzaam wonen in wijken en dorpen

Binnen deze drie punten zijn in totaal zeven taken benoemd. Eén van de punten is gericht op inwoners met een ondersteunings- of zorgvraag. Men moet kunnen wonen in ieder dorp en passende ondersteuning en zorg ontvangen. Het uitgangspunt is inzetten op positieve gezondheid door sociale netwerken, beweging, ontmoeting, basisvoorzieningen (dichtbij of thuisgebracht) en een toegankelijke omgeving en woningen.

Er is veel vraag naar zorgwoningen, al dan niet in de vorm van beschermd wonen. Uit onderzoek blijkt dat het aantal inwoners in Boxtel tussen 2020 en 2040 nauwelijks zal groeien, terwijl het aantal 65-plussers wel zal toenemen. Met de toename van het aantal ouderen stijgt ook de zorgvraag. Van de mensen van 65 jaar en ouder heeft 70% een chronische ziekte. Van de mensen van 75 jaar en ouder heeft de helft meer dan één chronische ziekte. Van hen heeft 63% twee of meer chronische ziekten en 32% drie of meer. Daardoor stijgt het zorgvolume met ongeveer 4% per jaar. Naar verwachting zal in 2030 38% van de mensen ouder dan 75 jaar meer dan drie aandoeningen hebben. De gemeente zal dan ook moeten inzetten op intramurale zorginstellingen.

Voor wat betreft zorg op zichzelf wordt geconcludeerd dat er sprake is van een personeelsschaarste en dat dit een blijvend probleem zal zijn. Het aantal mensen met één of meer chronische aandoeningen zal stijgen. Daarnaast zijn de kosten van zorggebruik hoog. In Boxtel groeit het aantal inwoners dat zorg gebruikt, en groeien ook de zorgkosten. Zorg zal meer gericht moeten worden op functiebehoud en kwaliteit van leven in een maatwerkaanbod. Een goede samenwerking tussen gemeente en zorginstellingen is nodig, evenals het verruimen van bevoegdheden voor toewijzing van zorg en/of ondersteuning.

Met de beoogde herontwikkeling wordt ingespeeld op zowel de benodigde woningvoorraad, maar voornamelijk op de toenemende behoefte aan zorg, door 28 zorgwoningen te realiseren. Gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing binnen het stedelijk gebied. Ingespeeld wordt ook op de innovatieve woonvorm.

3.3.5 Boxtel binnen de bruggen

De centrumvisie 'Boxtel binnen de Bruggen' is in 2019 vastgesteld. Dit is een visie op de ontwikkeling van het centrum, onder andere door verbeelding van de oude structuur van de Binnendommels en bruggen. Boxtel binnen de Bruggen bestaat uit twaalf projecten die op elkaar aansluiten. Zo wil de gemeente het centrum aantrekkelijker maken en versterken voor economie, leefbaarheid en toerisme. De herinrichting van de Rechterstraat is één van de twaalf projecten. Door recente ingrepen aan de cultuurhistorische as en de markt droeg volgens de centrumvisie de Rechterstraat niet bij aan een herkenbare identiteit van Boxtel. Het creëren van ene krachtige en heldere identiteit in het centrum van Boxtel is een aanleiding geweest om de economische as onder handen te nemen. Eerste inzet is om de oude structuur van de Binnendommels en bruggen als cultuurhistorisch erfgoed weer beleefbaar te maken en tegelijkertijd de Rechterstraat met de herinrichting een economische impuls te geven, met daarbij aandacht voor klimaatadaptatie, door de aanplant van nieuwe waterbomen, verkeersafwikkeling, kunst, cultuur en (be)leefbaarheid.

Navolgend is een uitsnede weergegeven van de centrumvisie, specifiek voor wat betreft het project voor herinrichting van de Rechterstraat. Het plangebied is hierop aangeduid met de rode cirkel.



Figuur 9: Uitsnede centrumvisie

Ter plaatse van het plangebied is 'Villa Phaf' gelegen. Deze villa wordt gezien als oostelijke kop van de economische as. De economische as speelt ook een rol op cultuurhistorisch gebied. Historisch gezien is hetgeen dat geduid wordt als economische as ook een belangrijke historisch ruimtelijke plek binnen Boxtel.



Figuur 10: Plangebied specifiek uitgelicht in de centrumvisie, hierop 'Omgeving Villa Phaf' uitgelicht

In februari 2021 is het ontwerp van de herinrichting goedgekeurd door de gemeenteraad. De herinrichting is in augustus 2021 afgerond. Hierbij zijn de Binnendommeltjes van Boxtel weer zichtbaar gemaakt met water en bestrating, maar ook met straatverlichting, wat bij heeft gedragen aan een mooi centrum met een unieke uitstraling en beleving.

Met de beoogde herontwikkeling wordt een nieuwe invulling gegeven aan Villa Phaf. Met het duurzame behoud en onderhoud van de cultuurhistorische waarden wordt een meerwaarde geleverd aan het cultuurhistorisch gebied. Met de kleinschalige horecafunctie als nevenactiviteit wordt ook een toegevoegde waarde geleverd aan de economische as.

De beoogde herontwikkeling is passend binnen de gemeentelijke centrumvisie 'Boxtel binnen de Bruggen'.

4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Water

4.1.1 Inleiding

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

4.1.2 Relevant beleid Waterschap De Dommel

4.1.2.1 Inleiding

Op 26 februari 2015 heeft het dagelijks bestuur van Waterschap De Dommel in zijn vergadering vastgesteld de 'Keur Waterschap De Dommel', de algemene regels behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015', de beleidsregels voor Waterkering, Waterkwantiteit (inclusief hydrologische uitgangspunten voor afvoeren van hemelwater), de beleidsregel Agrarische beregening uit grondwater bij schaarste, de beleidsregel Actualiseren grondwatervergunningen, het model bedrijfswaterplan en de passende beoordeling beregeningsbeleid. De keur, de algemene regels en de beleidsregels zijn met ingang van 1 maart 2015 in werking getreden.

4.1.2.2 Keur

Waterschap De Dommel beheert het grond- en oppervlaktewater (zoals rivieren en beken) en waterkeringen met bijbehorende kunstwerken (bijvoorbeeld stuwen en gemalen). Om het grond- en oppervlaktewater en de waterkeringen goed te kunnen beheren en beschermen zijn er regels nodig, vastgelegd in een verordening, de 'Keur Waterschap De Dommel 2015'. In de Keur staan algemeen geformuleerde geboden en verboden. Naast deze geboden en verboden is er een groot aantal algemene regels opgesteld. Daarnaast zijn in veel gevallen activiteiten in en rondom kleine waterlopen helemaal vrijgesteld van regels. Het plangebied is niet gelegen binnen een keurbeschermingsgebied of een attentiegebied.

4.1.2.3 Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het Waterbeheerprogramma schetst de visie en ambitie van het waterschap voor de lange termijn (2050). In 2050 wil de Dommel een leefomgeving die klaar is voor de toekomst en een watersysteem dat daarbij past. Dat laatste wil zeggen; een waterhuishouding die robuust, flexibel en in balans is met de natuur en de omgeving én zorgt voor een goede waterkwaliteit. De droge zomers van 2018, 2019 en 2020, én de wateroverlast in 2021 tonen de urgentie aan en laten zien dat de omgang met water fundamenteel moet veranderen. Deze grote veranderopgave heet de watertransitie.

Waterschap De Dommel heeft de ambities uiteengezet in drie principes. De principes geven nadere betekenis aan de ambitie in het beheersgebied van Waterschap De Dommel. Navolgend zijn de principes benoemd:

1. Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt. In landbouw, natuur en stedelijk gebied wordt al het water dat valt geïnfiltreerd in de bodem. Waar infiltratie niet kan (kwelgebieden) is ruimte gemaakt om water maximaal vast te houden en vertraagd af te voeren.
2. Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan. De hoofdlijn is: "peil volgt gebruik waar het kan en gebruik volgt peil waar het moet. "Waterschap De Dommel wil een structurele oplossing vinden in het aanpassen van de waterafhankelijke functies, zodat die meer in overeenkomst zijn met de mogelijkheden en natuurlijke condities van het water en bodemsysteem. Partijen anticiperen op grotere weersextremen. Droge en natte perioden horen bij de natuurlijke dynamiek van de plek en het daarbij passende gebruik en leiden niet meer tot onverwachte en onoverkomelijke schade.

Wat schoon is moet schoon blijven. Alle gebruikers zijn verantwoordelijk voor een goede waterkwaliteit. Iedereen geeft het water minstens zo schoon af als ze het hebben ontvangen. Gemeenten gebruiken het rioolstelsel waar het voor bedoeld is, namelijk het transporteren van vuil water naar rioolwaterzuiveringsinstallatie. Gemengde rioolstelsels worden uitgefaseerd.

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

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

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², 500 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 500 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

4.1.3 Relevant beleid gemeente Boxtel

4.1.3.1 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2020-2024

Het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP) is een beleidsplan dat op hoofdlijnen de invulling van de gemeentelijke watertaken weergeeft. Door middel van het VGRP legt de gemeente vast wat zij wil bereiken en wat de rol van burgers en bedrijven is ten aanzien van afval-, hemel-, en grondwater.

Voor het inzamelen en transporteren van het vrijkomende afval- en regenwater in de bebouwde kernen beschikt de gemeente Boxtel over een rioolstelsel met een totale lengte van circa 156 kilometer. Om ervoor te zorgen dat tijdens extreme neerslag het water goed wordt afgevoerd, is het rioolstelsel voorzien van riooloverstorten, hemelwaterlozingspunten en diverse (bovengrondse) watervoorzieningen.

De gemeente heeft de ambitie om, in het verlengde van de zorgplichten bij te dragen aan gemeenschappelijke doelen zoals een klimaatbestendige en duurzame omgeving en een doelbewuste samenwerking met inwoners en bedrijven en regionale waterpartners. Om invulling te geven aan deze ambities en de gemeentelijk toekomstvisie zijn voor de periode 2020-2024 de volgende speerpunten geformuleerd:

1. Klimaatbestendig Boxtel
2. Wijkgerichte rioolvervanging
3. Samenwerken met inwoners, bedrijven en waterpartners
4. Verankeren water- en rioolbeheer in de Omgevingswet
5. Water plaatselijk zuiveren en hergebruiken
6. Grondwaterhuishouding.

De gemeente heeft onder andere de ambitie om vanaf 2020 voor elk te vervangen rioolstelsel een klimaatrobuust stelsel terug te leggen. Dit nieuwe stelsel heeft ook in de toekomst voldoende buffer- en verwerkingscapaciteit. Meekoppelkansen om hittestress en droogte te voorkomen door af te koppelen worden hierbij speerpunt.

4.1.4 Waterparagraaf

Binnen het plangebied of in de directe nabijheid daarvan is geen oppervlaktewater aanwezig en is geen watergang gelegen. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling neemt de oppervlakte verharding binnen het plangebied niet toe. Op grond van waterschapsbeleid geldt dan ook geen compensatieplicht voor hemelwaterberging. Op grond van gemeentelijk beleid wordt echter bij sloop en nieuwbouw wel de nieuwe verharding gezien als nieuwe verharding waarbij een compensatieplicht geldt. Ter plaatse van het plangebied zal circa 220 m² nieuwe verharding zijn als gevolg van de sloop en de nieuwbouw ter plaatse. Met een bergingseis van 60 mm per m² verharding dient te worden voorzien in een bergingsvoorziening met een capaciteit van 13,2 m³. Gewerkt kan worden met bijvoorbeeld infiltratiekragen onder de parkeerplaatsen en/of een groen dak op de nieuwbouw. De exacte invulling voor hemelwaterberging wordt nader uitgewerkt in de bouwaanvraag.

Tevens dient het te verbouwen monument te worden afgekoppeld van hemelwaterafvoerleiding welke momenteel is aangesloten op het gemeentelijk riool. De afgekoppelde hemelwaterafvoerleiding dient aangesloten te worden op de te realiseren bergingsvoorziening.

De bestaande bebouwing is reeds aangesloten op het rioolstelsel. Het rioolstelsel beschikt over voldoende capaciteit voor de realisatie van 28 zorgwoningen.

4.2 Flora en fauna

4.2.1 Inleiding

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

4.2.2 Gebiedsbescherming

4.2.2.1 Natura 2000

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

Het plangebied is gelegen op een afstand van minimaal 2,5 kilometer ten oosten van Natura 2000-gebied 'Kampina & Oisterwijkse Vennen' en op 9 kilometer ten zuiden van 'Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek'. Op zodanig grote afstand heeft de beoogde ontwikkeling geen effect op het Natura 2000-gebied.

4.2.2.2 Natuurnetwerk

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. In de wet heet dit de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het plangebied ligt op minimaal 250 meter afstand van gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland behoren: de Dommel. In of in de directe nabijheid van een NNN-gebied zijn geen ontwikkelingen toegestaan die de 'wezenlijke kenmerken of waarden' aantasten. Het plangebied ligt niet in, of direct aangrenzend aan het NNN-gebied. De significante aanpassing van en negatieve effecten door externe werking op de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN zijn, gezien de omvang, de aard, het effectbereik en de locatie van het voornemen, op voorhand uit te sluiten. (Bron: *Ecologische Quickscan, Brabant Eco*).

4.2.2.3 Stikstof

Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, verzilting, optische verstoring, verzuring en vermesting. Potentiële externe effecten, niet zijnde ten gevolge van stikstofdepositie, kunnen in de regel reeds met voldoende zekerheid worden uitgesloten indien een locatie op ruime afstand van een

Natura 2000-gebied is gelegen. De potentiële effecten ten gevolge van stikstofdepositie (en diens gevolge verzuring en vermesting) kunnen ook op grotere afstanden merkbaar zijn.

In Nederland zijn er 118 (van de 161) Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige habitats, waarvan de kritische depositiewaarde (KDW) reeds wordt overschreden. De KDW geeft aan bij welke mate van stikstofdepositie wordt aangenomen dat niet langer op voorhand kan worden uitgesloten dat er een risico is dat de kwaliteit van het habitattype wordt aangepast als gevolg van de verzurende en/of vermestende invloed van de stikstofdepositie. Indien een planvoornemen geen stikstofdepositie veroorzaakt op de Natura 2000-gebieden, of per saldo geen toename ten opzichte van de referentiesituatie, kan worden uitgesloten dat het plan een significant gevolg kan hebben.

Door NOX Advies is thans een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase. Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat de emissie die als gevolg van het project vrijkomt in zowel de bouw- als gebruiksfase leidt tot een depositieresultaat van 0,00 mol N/ha/jaar. Om die reden zijn significante gevolgen op Natura 2000-gebieden uit te sluiten en vormt de beoogde herontwikkeling geen bedreiging voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

De rapportage inclusief berekeningen (NOX Advies, d.d. 11 oktober 2023) is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.2.3 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. De verbodsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden in de Wet natuurbescherming zijn uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit de vereisten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern, het Verdrag van Bonn, het Biodiversiteitsverdrag en de Benelux-overeenkomst op het gebied van de jacht en de vogelbescherming. Het gaat daarbij om alle op het Europees grondgebied in het wild levende vogels en voorts om de dieren en planten van de soorten van Europees belang die van nature op het Nederlands grondgebied voorkomen.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt de monumentale villa voornamelijk inpandig verbouwd en wordt de niet-monumentale aanbouw gesloopt om te worden vervangen door nieuwbouw. Door Brabant Eco is ter plaatse van het plangebied dan ook een ecologische quickscan uitgevoerd. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde onderzoek:

“Resultaten

Op basis van de uitgevoerde quickscan wordt geconcludeerd dat er nest-, rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten, de vleermuis, de huismus en de dierzwaluw in het plangebied kunnen voorkomen. De beoogde renovatie van de monumentale villa en het slopen van de aanbouw kunnen deze beschermde soorten verstoren en hun

nestplaatsen vernielen. Het verstoren of vernietigen van beschermde diersoorten leiden tot overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming.

Advies en aanbevelingen

Nader onderzoek

Op basis van het veldonderzoek en de analyse van de bestaande situatie kan het voorkomen van beschermde flora worden uitgesloten. Echter is het voorkomen van de huismus, gierzwaluw en de vleermuis niet uit te sluiten. Nader onderzoek naar het voorkomen van deze beschermde diersoorten wordt geadviseerd, dit door middel van nadere inventarisatie en extra veldonderzoek.

Wet natuurbescherming

- *De ingreep kan mogelijk leiden tot verlies van het leefgebied van beschermde soorten. Nader onderzoek wordt geadviseerd om te bepalen of een ontheffing Wet natuurbescherming van de genoemde soorten noodzakelijk is.*
- *Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten, vaste rust- of verblijfplaatsen of eieren beschadigen of verstoren. In de praktijk betekent dit dat verstorende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden (15 maart – 15 juli). Van belang is of een broedgeval verstoord wordt, ongeacht de datum. Werkzaamheden binnen het broedseizoen zijn mogelijk indien is vastgesteld dat er met de werkzaamheden geen nesten van broedvogels worden verstoord.*
- *In de nabije omgeving van het plangebied komen geen Natura 2000-gebieden voor. Het is met de voorgenomen werkzaamheden echter niet uit te sluiten dat deze leiden tot een verhoging van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied. Voor de ingreep dient daarom een Aerius berekening te worden uitgevoerd.*
- *In het kader van de zorgplicht dient men tijdens de uitvoering van werkzaamheden alert te zijn op aanwezige fauna en daarbij, indien noodzakelijk, mitigerende maatregelen te treffen.*
- *Bij onvoorziene omstandigheden dient er direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*

Aanbevelingen

Bij onvoorziene omstandigheden zoals bijvoorbeeld indien een soort die niet in de quickscan wordt genoemd in het terrein wordt geconstateerd bij aanvang van de werkzaamheden, dient hier passend op te worden gereageerd. Het is hierbij nodig om contact op te nemen met een ter zake kundige en een maatregel toe te passen, zodat de wet niet wordt overtreden.

Door de voorgenomen werkzaamheden bestaat de kans dat holen van algemene soorten als konijn, egel en diverse muizensoorten worden vergraven. De volgende maatregelen zijn nodig om rekening te houden met deze soorten:

- *Indien er verstoring plaatsvindt, dient er een passende vluchtroute beschikbaar te zijn. Dit geldt in het bijzonder voor vogels en grondgebonden zoogdieren (zoals muizen en egels).*

- *Werk vanaf één zijde en bij voorkeur van een drukke naar een rustige locatie toe, zoals een open veld op ruigte. Werk ook op een aangepast tempo, zodat dieren kunnen vluchten.*
- *Kunstmatige verlichting werkt verstorend op zoogdieren en andere fauna. Werk daarom niet tussen zonsondergang en zonsopkomst.*
- *Voorkom en bepek daarnaast de toepassing van kunstlicht en de verstrooiing van licht buiten de projectlocatie. Voorkom ook het direct schijnen op wateroppervlakken of groenelementen, zoals bosschages en ruigtes (met name voor vleermuizen).*

Gelet op de algemene zorgplicht dienen voorafgaand aan de werkzaamheden alle maatregelen te worden getroffen om nadelige gevolgen voor flora en fauna zo veel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Dit geldt altijd en voor alle planten- en diersoorten.

Natuurinclusief bouwen

Diverse fauna soorten staan onder druk door steeds verder afnemende broed- en nestgelegenheid. Natuurinclusief bouwen is een verzamelterm voor tal van maatregelen en manieren om natuur te integreren bij de bouw van woningen, kantoren en andere gebouwen. Natuurinclusief bouwen bevordert de biodiversiteit en ons leefklimaat.

Vogelbescherming Nederland heeft een checklist ontwikkeld, waarmee iedere bouwonderneming zijn projecten en de directe omgeving natuurvriendelijker kan maken.

De ecologische quickscan (Brabant Eco, rapportnummer 2023-BE-0511, d.d. 13 februari 2023) is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Bij de bouwaanvraag wordt nader aandacht besteed aan natuurinclusief bouwen.

Naar aanleiding van de quickscan is aanvullend onderzoek uitgevoerd naar huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen. Navolgende conclusie kan hieruit worden getrokken:

“Uitgevoerd onderzoek van april tot september 2023 leidt tot de conclusie dat er geen nesten van huismussen en gierzwaluwen in de onderzochte bebouwing voorkomen. Ook is er geen essentieel leefgebied van huismussen in het plangebied aanwezig.

Er zijn waarnemingen gedaan van twee soorten vleermuizen in de directe omgeving van het plangebied, namelijk de gewone dwergvleermuis en de rosse vleermuis. De gewone dwergvleermuis is enkel foeragerend waargenomen, de rosse vleermuis hoog overvliegend in de omgeving van het plangebied. Er zijn geen in- of uitvliegende, bouncende of baltsende vleermuizen bij de te verbouwen villa en de te slopen aanbouw waargenomen.

Op basis van uitgevoerd veldonderzoek zullen de voorgenomen ontwikkelingen door gebrek aan verblijfslocaties en het ontbreken van een gebruiksfunctie geen invloed hebben op de aldaar voorkomende vleermuizen. Er zijn geen effecten te verwachten die van negatieve invloed zijn op de duurzame staat van instandhouding van de

waargenomen soorten en hun functioneel leefgebied. De Wet natuurbescherming wordt niet overtreden door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

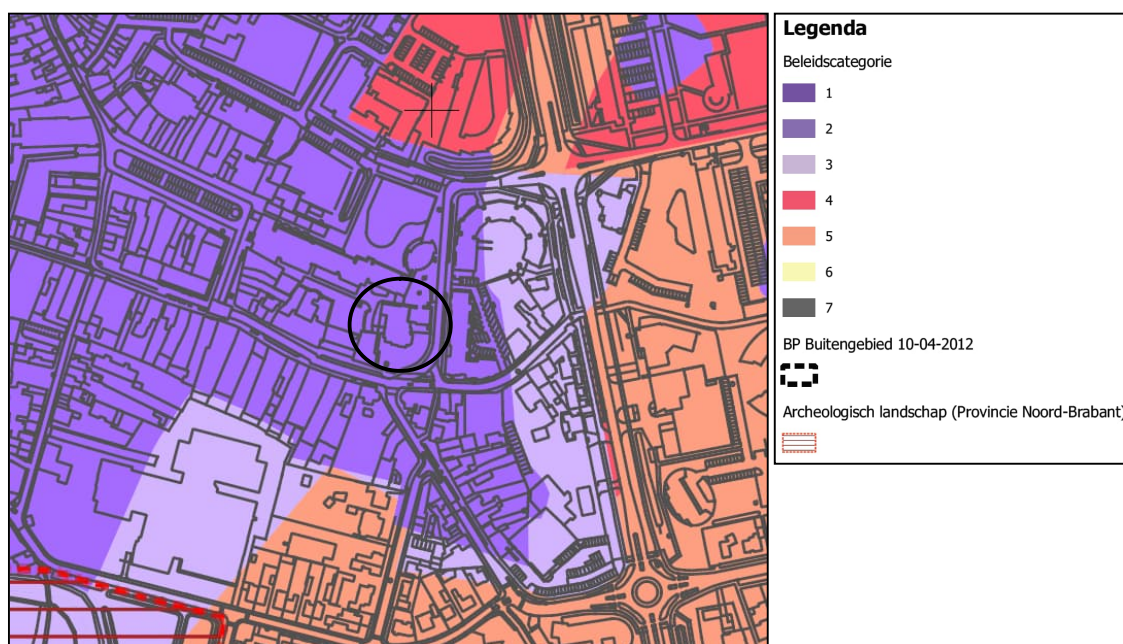
Een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming voor het uitvoeren van de plannen is dan ook niet nodig.”

Het nader onderzoek (Brabant Eco, rapportnummer 2023-BE-0511 d.d., 22 september 2023) is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.3 Archeologie

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed is gelegen in de Erfgoedwet. De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Gemeenten spelen een belangrijke rol in het archeologische stelsel. Tijdens het opstellen van bestemmingsplannen houden ze rekening met archeologische waarden. Ook maken zij meestal de afweging of archeologische waarden in situ behouden moeten blijven of kunnen worden opgegraven.

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



Figuur 11: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Boxtel

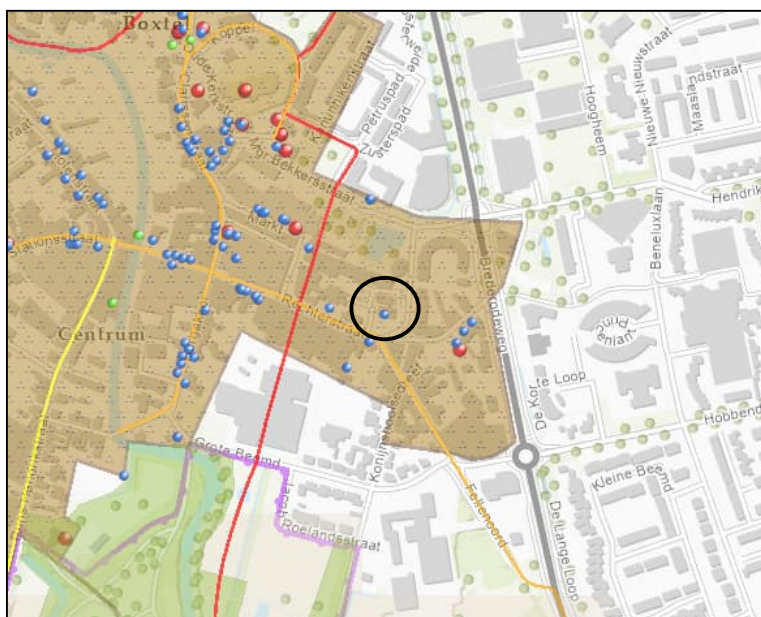
Het plangebied is op de archeologische beleidskaart aangeduid als 'Categorie 2': gebieden met een (zeer) hoge archeologische waarde.

De gemeente Boxtel heeft de archeologische verwachtingswaarden met archeologische dubbelbestemmingen vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan. Ter plaatse van het plangebied

ONTWERP

4.4 Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie zijn de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang aangegeven. Navolgend is een uitsnede weergegeven van de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart, met daarop het plangebied omcirkeld.



4.4.2 Omgeving plangebied

ONTWERP

4.4.3 Huidige waarden binnen plangebied

De villa Rechterstraat 55 te Boxtel is op de CHW aangeduid als 'Overige bouwkunst'. De villa betreft een gemeentelijk monument, gebouwd in 1910 in opdracht van Jan Phaf, toenmalig wethouder in Boxtel. De aanbouw dateert van 1981 en kent geen monumentale waarden. De villa is oorspronkelijk gebouwd als woning, maar heeft later ook dienst gedaan als kantoor, en is van 1939 tot 1970 bewoond geweest door de 'Witte Zusters'. Na 1970 is het pand door de gemeente Boxtel gebruikt als kantoorlocatie. (Bron: *Brabants Historisch Informatie Centrum*). Navolgend is een oude foto van de villa weergegeven, afkomstig van de CHW.



Figuur 13: Oude foto villa Rechterstraat 55 te Boxtel (Bron: Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant)

Door Bureau inventarisatie & advies monumenten is een redengevende beschrijving opgesteld voor de villa ter plaatse van het plangebied. Daaruit kan het navolgende worden gesteld:

Het betreft een op een straathoek gelegen tweelaagse villa, in traditionalistische stijl met Jugendstilelementen, met diverse solitaire bomen in de omringende tuin. De villa is van architectuurhistorische waarde vanwege het bouwtype, de bouwstijl, en de architect P.G. Buskens, alsmede vanwege de gaafheid van de hoofdvorm, de detaillering en ornamentiek, en met name ook vanwege de kwaliteit van het interieur. De situeringswaarde is als markant aan te merken en gaaf onderdeel van de historische woonbebouwing aan de Rechterstraat, mede gelet op het ensemble met de nabijgelegen tuinmanswoning annex koetshuis. Ook is de villa van historische waarde vanwege de voormalige bestemming als fabrikantenvilla en als klooster van de Witte Zusters.

De redengevende beschrijving is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.4.4 Cultuurhistorische waarden na herontwikkeling

Met de beoogde herontwikkeling wordt een passende herbestemming gegeven aan de monumentale villa, in de vorm van zorgwoningen met kleinschalige horeca als nevenfunctie. De cultuurhistorisch waardevolle woning blijft behouden en wordt door het permanente gebruik onderhouden en duurzaam in stand gehouden. Alle cultuurhistorische waarden blijven behouden. De niet-monumentale aanbouw aan de woning zal worden gesloopt en plaatsmaken voor nieuwbouw. Met de sloop gaan geen waarden verloren. De nieuwbouw zal lager zijn dan het monument en zal dienen als achtergrond en decor voor het monument vanaf de Rechterstraat. Tevens dient de nieuwbouw als scheiding en

tegenwicht ten opzichte van het gemeentehuis en de bebouwing aan de Doctor van Helvoortstraat. De beoogde herontwikkeling zal enkel een positief effect hebben op de cultuurhistorie ter plaatse.

Het ontwerp van de beoogde bebouwing na herontwikkeling is nader toegelicht in paragraaf 2.2.3 van deze toelichting. Het ontwerp is reeds in de vergadering van 3 oktober 2023 door welstand en de monumentencommissie van de gemeente Boxtel geaccordeerd.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1 Inleiding

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

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

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

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

De omgeving van het plangebied kan gezien de functiemenging in de omgeving worden gezien als 'gemengd gebied'. In 'gemengd gebied' kunnen de in de VNG-brochure genoemde richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat ter plaatse.

4.5.2 Bedrijvigheid binnen plangebied

Ter plaatse van het plangebied wordt een woon-zorglocatie beoogd met kleinschalige horeca als nevenactiviteit. De hoofdfunctie blijft wonen. De kleinschalige nevenfuncties zullen in pandig

ONTWERP

plaatsvinden, op de begane grond en zullen vallen binnen maximaal milieucategorie 2. In het bestemmingsplan is vastgelegd dat de nevenfunctie geen aantasting van het woon- en leefklimaat mag veroorzaken. In de huidige situatie is reeds de horeca en detailhandel positief bestemd en zal als gevolg van de beoogde herontwikkeling niet toenemen. Gesteld kan worden dat de beoogde herontwikkeling geen belemmering vormt voor gevoelige functies binnen het plangebied of in de omgeving hiervan.

4.5.3 Bedrijvigheid in de omgeving

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

- Op circa 25 meter ten noordoosten van het plangebied is een nutsvoorziening aanwezig. Deze valt binnen de milieucategorie 1, waarvoor in gemengd gebied geen vaste aan te houden afstand geldt tot gevoelige functies.
- Centrumvoorzieningen grenzend tegen het westen van het plangebied. Ter plaatse vinden geen activiteiten plaats welke leiden tot belemmeringen binnen het plangebied.
- Ten noorden en noordwesten van het plangebied is het gemeentehuis gelegen. Ook vanuit deze locatie vinden geen activiteiten plaats welke leiden tot belemmeringen binnen het plangebied.

Het plangebied is thans bestemd als 'Wonen' met 'horeca' en 'detailhandel' als nevenactiviteit. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling blijft dit overeind. De gevoelige functies blijven binnen het vigerende 'bouwvlak' en komen dan ook niet dichterbij tot omliggende bedrijfsactiviteiten. Gesteld kan worden dat herontwikkeling van het plangebied in het kader van 'Bedrijven en milieuzonering' geen bezwaar is.

4.6 Agrarische bedrijven

4.6.1 Inleiding

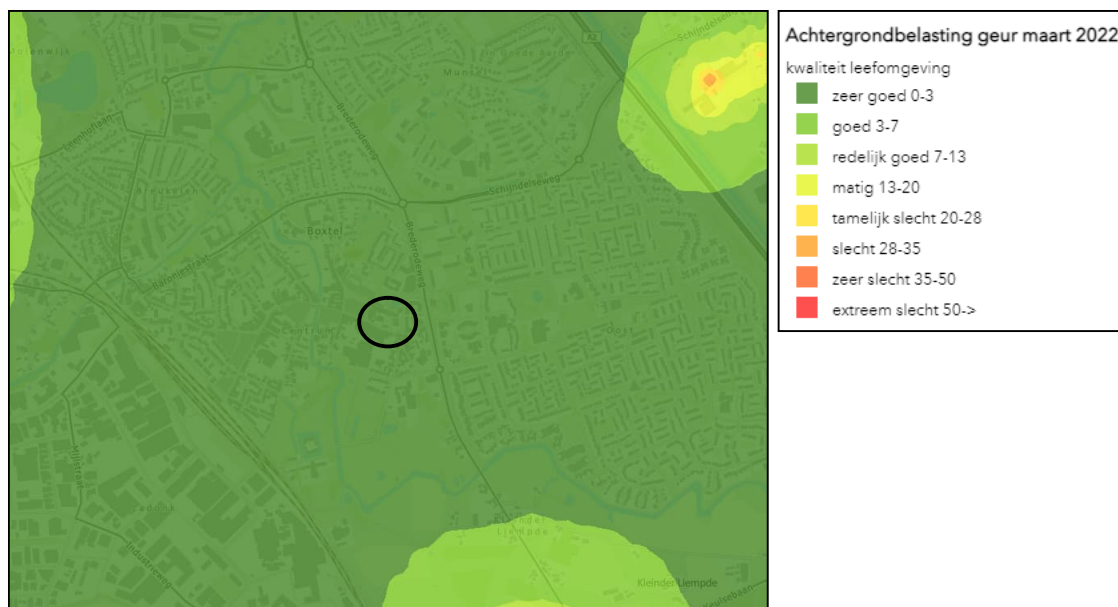
De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Indirect heeft de Wgv consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Een geurnorm beoogt namelijk mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, bijvoorbeeld door zich in de directe nabijheid van een veehouderij te vestigen. Bij besluitvorming omtrent geurgevoelige objecten dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

4.6.2 Woon- en leefklimaat

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen. De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting.

In de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen. Een berekening van de voorgrondbelasting is dan ook niet aan de orde. Voor wat betreft de achtergrondbelasting kan worden gekeken naar een door de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant uitgebrachte kaart. Navolgend is een uitsnede weergegeven van de kaart met daarop de achtergrondbelasting weergegeven (uitdraai van maart 2022). Het plangebied is aangeduid met de zwarte cirkel.



Figuur 14: Uitsnede kaart Achtergrondbelasting geur (Bron: Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant)

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een achtergrondbelasting van 0-3 oue/m³, waarmee gesteld kan worden dat sprake is van een zeer goed woon- en leefklimaat.

4.6.3 Belangenafweging

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling mogen geen veehouderijen in de ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd. In de omgeving van het plangebied zijn echter geen veehouderijen aanwezig. Door de beoogde herontwikkeling worden ook geen veehouderijbedrijven in de ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd.

4.6.4 Conclusie

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een zeer goed woon- en leefklimaat in het kader van het aspect 'geur'. Ook worden als gevolg van de beoogde herontwikkeling geen veehouderijen

belemmerd in de bedrijfsvoering dan wel de ontwikkelingsmogelijkheden. De beoogde herontwikkeling is dan ook in het kader van het aspect 'geur' geen bezwaar.

4.7 Gezondheid

4.7.1 Endotoxinen

De intensieve veehouderijen dragen bij aan de emissies van fijn stof (PM_{10}) in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Er zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. In april 2018 is tevens de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' uitgebracht. Hierbij wordt een advieswaarde van 30 EU/m³ aangehouden als advieswaarde voor de maximale blootstelling aan endotoxine. Bij deze advieswaarde kan ervan uitgegaan worden dat de gezondheid van omwonenden van veehouderijen wordt beschermd tegen een overmaat aan endotoxine. Het uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden.

In de omgeving van het plangebied zijn geen intensieve veehouderijen gevestigd. In de omgeving is dan ook geen sprake van een uitstoot aan endotoxinen.

4.7.2 Geitenhouderijen

Uit onderzoek blijkt dat mensen die in de nabijheid van een geitenhouderij wonen, meer kans hebben dan gemiddeld op longontsteking. Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van de longontsteking en een integrale aanpak, adviseert de GGD het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige bestemmingen. Andersom geldt ook dat geadviseerd wordt terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige bestemmingen in de buurt van bestaande geitenhouderijen. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming het risico op longontsteking mee te wegen. Op basis van de onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. Tot een afstand tot twee kilometer is er sprake van een vergroot risico.

Binnen een straal van 2 kilometer vanuit het plangebied zijn geen geitenhouderijen gelegen.

4.7.3 Gewasbeschermingsmiddelen

Kenmerkend voor de land- en tuinbouw zijn de intensieve teeltsystemen met een relatief hoog gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Bij het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen komt drift vrij. Drift is een term die gebruikt wordt voor de spuitvloeistof die tijdens de bespuiting buiten het te behandelen gebied terecht komt als gevolg van wind- en luchtstromen. Drift is hoger bij toepassing in fruitteelt dan bij de akkerbouw en lage bometeelt, waarbij voornamelijk neerwaarts wordt gespoten.

Derhalve dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening afstand te worden gehouden tussen gevoelige objecten en teeltgebieden.

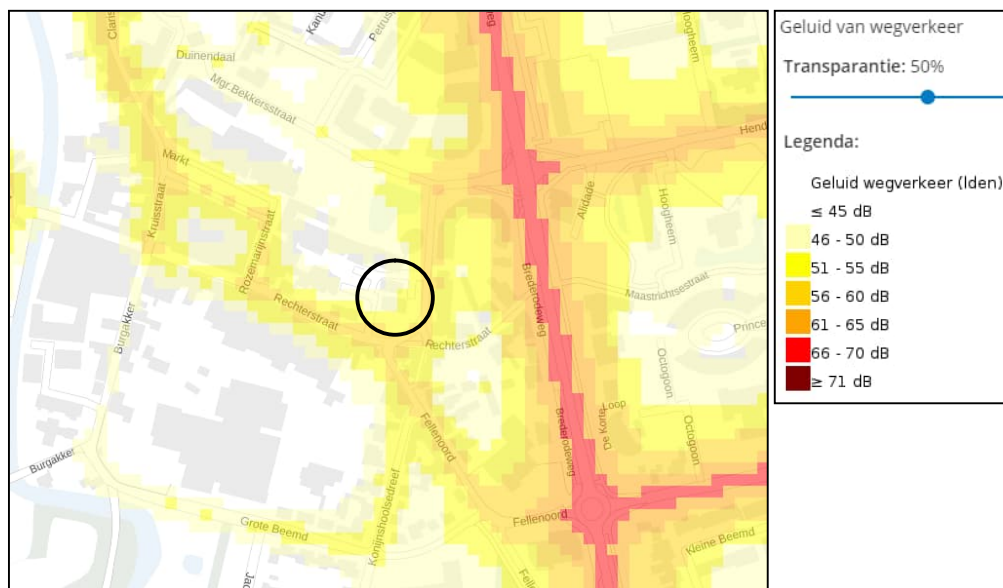
Er zijn geen wettelijke bepalingen over de aan te houden afstand. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Uit rechtspraak volgt dat dit een locatie-specifiek onderzoek moet zijn.

Het plangebied bevindt zich niet in de omgeving van gronden waarop gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden gebruikt. Dit aspect vormt dan ook voor de beoogde herontwikkeling geen belemmering.

4.8 Geluid

4.8.1 Wegverkeerslawaai

Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke woonfuncties is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidhinder. Langs alle wegen, woonerven en wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidhinder getoetst dient te worden. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt binnen de vigerende woonbestemming een aantal zorgwoningen gerealiseerd. Het aantal wooneenheden neemt daarmee toe, maar wel binnen het vigerende 'bouwvlak'. Het plangebied is gelegen binnen een 30-kilometerzone, waarmee een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai niet noodzakelijk wordt geacht. Niettemin dient wel sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het kader van akoestiek. Navolgend is een uitsnede weergegeven van de geluidkaart van Nederland, ter plaatse van het plangebied. Het plangebied is hierbij weergegeven in de zwarte cirkel.



Figuur 15: Uitsnede kaart van Wegverkeerslawaai (Bron: Atlas Leefomgeving)

De geluidbelasting op deze kaart wordt uitgedrukt in Lden (Lday-evening-night), de maat voor de gemiddelde geluidsbelasting over een etmaal. Deze kaart geeft een ruwe indicatie van de geluidskwaliteit en daarmee een goed beeld van de geluidskwaliteit van aandachtsgebieden zoals woonkernen, natuur- en stiltegebieden. Over een klein gedeelte het plangebied is sprake van een geluidniveau van 51-55 dB. Over het overige gedeelte van het plangebied is sprake van een geluidniveau van 46 – 50 dB, waarmee gesteld kan worden dat sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat'. Gesteld kan dan ook worden dat het aspect wegverkeerslawaaï geen bezwaar is voor de beoogde herontwikkeling.

4.8.2 Industrielawaai

Zonering van Industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds. Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Bedrijven kunnen aan de ene kant hun geluidproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen te veel oprukken naar de bedrijven toe.

In de omgeving van het plangebied is geen sprake van grote lawaaimakers waarmee met de beoogde herontwikkeling rekening gehouden dient te worden.

4.9 Luchtkwaliteit

4.9.1 Wet luchtkwaliteit

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

4.9.2 Niet in betekenende mate

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Met de beoogde herontwikkeling wordt enkel een passende herbestemming gegeven aan cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in de

vorm van 28 zorgwoningen met kleinschalige horeca als nevenactiviteit. Gesteld kan worden dat het plan valt onder het begrip NIBM en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

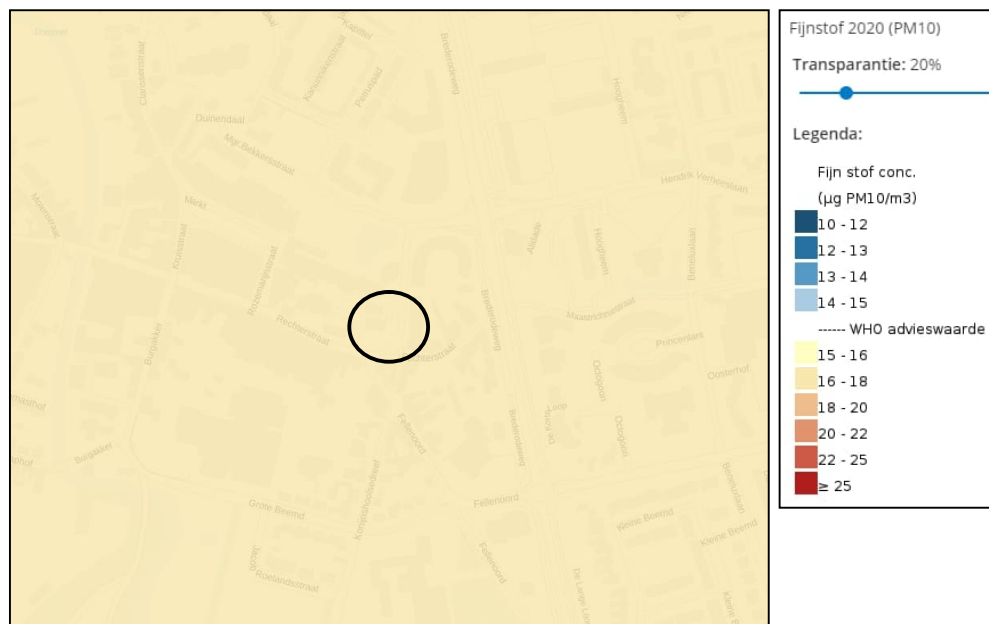
4.9.3 Fijn stof

Fijn stof (PM₁₀) is een verzamelnaam voor uiteenlopende deeltjes die door de lucht zweven: roetdeeltjes, opstuivend zand, uitlaatgassen, zeezout, plantmateriaal, cementdeeltjes en bijvoorbeeld stukjes afgesleten autoband of wegdek. Fijn stof kan ook ontstaan door reacties tussen verschillende gassen in de lucht. De gemiddelde hoeveelheid (concentratie) fijn stof in Nederland is hoger in het zuiden, nabij grotere steden en bij grote industriegebieden. Fijn stof is dus een vorm van luchtvervuiling en heeft een ongunstig effect op de gezondheid van mensen. Tot fijn stof worden in de lucht zwevende deeltjes kleiner dan 10 dan wel 2,5 micrometer (µg) gerekend. Fijn stof blijft in de lucht zweven en bestaat uit deeltjes van verschillende grootte, van verschillende herkomst en daardoor met een verschillende chemische samenstelling. Verkeer, industrie en landbouw zijn de belangrijkste bronnen.

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

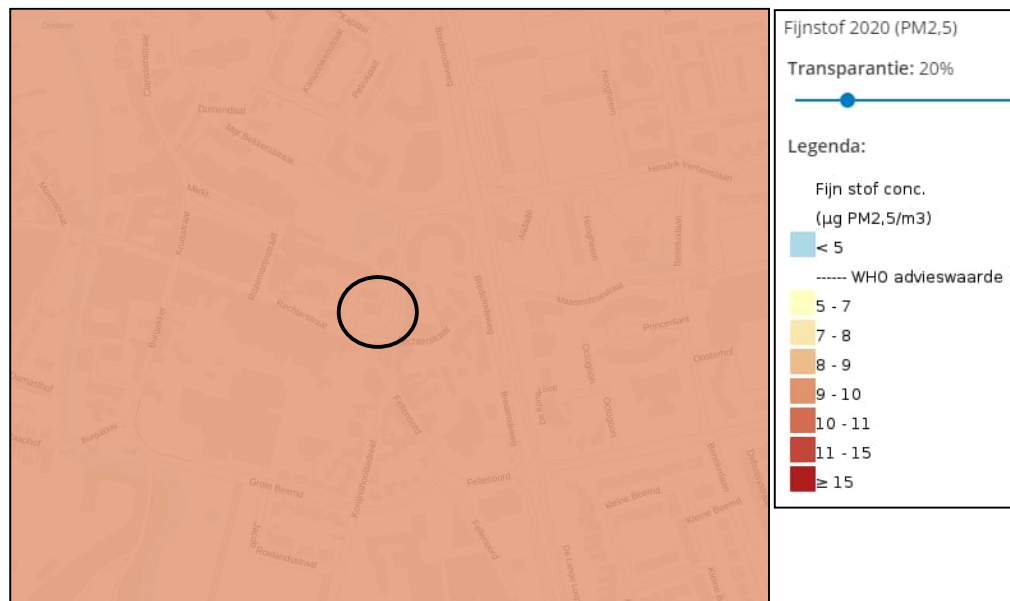
- De jaargemiddelde concentratie PM₁₀ is maximaal 40 µg/m³;
- De daggemiddelde concentratie van 50 µg/m³, mag maximaal 35 maal per kalenderjaar worden overschreden;
- De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} is maximaal 25 µg/m³.

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het plangebied en de directe omgeving weer.



Figuur 16: Fijnstof PM₁₀ 2020 (Bron: Atlas Leefomgeving)

De jaargemiddelde concentratie fijn stof PM₁₀ ter plaatse van het plangebied bedraagt 16-18 µg/m³. De concentratie fijn stof blijft daarmee ruimschoots onder de toegestane norm van 40 µg/m³.



Figuur 17: Fijnstof PM_{2,5} 2020 (Bron: Atlas Leefomgeving)

De jaargemiddelde concentratie fijn stof PM_{2,5} ter plaatse van het plangebied bedraagt 9-10 µg/m³. De concentratie fijn stof blijft daarmee ruimschoots onder de toegestane norm van 25 µg/m³. Gesteld kan worden dat hiermee de luchtkwaliteit ter plaatse acceptabel is en dat de beoogde herontwikkeling in het kader van blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van fijn stof geen bezwaar is.

4.9.4 Stikstof

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO₂ is 40 µg/m³.

Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO₂ ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 18: Stikstofdioxide NO₂ 2020 (Bron: Atlas leefomgeving)

Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO₂ van 12-14 µg/m³. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van stikstofdioxide geen bezwaar is.

4.10 Bodemkwaliteit

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Ter plaatse van het plangebied is derhalve door Lankelma een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen hieruit voort:

“Conclusie

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 3,1 m-mv overwegend uit matig fijn siltig zand. In de bodemlagen 2,2 tot 2,4 m-mv en 2,9 tot 3,1 m-mv wordt een leemlaag aangetroffen. In de uitkomende grond zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Grond

In het grondmengmonster MM1 (bovengrond) zijn analytisch licht verhoogde gehalten met lood, PAK, som PCB en minerale olie aangetoond. In het grondmengmonster MM2 (bovengrond) zijn analytisch licht verhoogde gehalten met koper, kwik, lood en PAK aangetoond. Deze concentraties overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de interventiewaarden niet. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse Industrie beschouwd worden.

In het grondmengmonster MM3 (ondergrond) is analytisch een licht verhoogd gehalte met kwik aangetoond. Deze concentratie overschrijdt de achtergrondwaarde, doch overschrijdt de interventiewaarden niet. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

Grondwater

In het grondwater uit peilbuis B01 is analytisch een licht verhoogde concentratie met barium aangetoond. Deze overschrijdt de streefwaarde doch niet de interventiewaarde.

Asbest in grond

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Het voorliggende

onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Toetsing hypothese

De hypothese 'onverdacht' kan op basis van de resultaten, slechts licht verhoogde gehalten in grond en grondwater, formeel worden aanvaard.

Nader bodemonderzoek

Op basis van voornoemde samenvatting en conclusies is nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien niet aan de orde.

Resumé en aanbeveling

Middels onderhavig bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er, ons inziens, vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie.

Wanneer men (graaf)werkzaamheden en/of wijzigingen uit gaat voeren, dient men rekening te houden met de volgende zaken:

- *wanneer men grond van de locatie wil afvoeren dient men rekening te houden met afzetkosten. Een acceptant van de grond kan een aanvullend onderzoek eisen (lees partijkeuring). Op basis van dit onderzoek is de bovengrond indicatief als zijnde klasse Industrie bestempeld. De ondergrond is indicatief bestempeld als klasse AW2000;*
- *het verlenen van een omgevingsvergunning is ter competentie aan het bevoegd gezag."*

De volledige rapportage (Lankelma Geotechniek Zuid BV, rapportnummer 2003159, d.d. 14 januari 2021) is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.11 Externe veiligheid

4.11.1 Inleiding

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

Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in:

1. Plaatsgebonden Risico (PR):

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

2. Groepsrisico (GR):

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

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

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

4.11.2 Risicovolle inrichtingen

Binnen het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die vanwege de aanwezigheid of het werken met gevaarlijke stoffen, beperkingen opleveren voor de omgeving. In de omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die vallen onder het Bevi. De meest dichtbij gelegen risico inrichting betreft een tankstation met LPG-installatie aan de Brederodeweg 26. Het plangebied bevindt zich buiten de risicocontouren van dit object.

4.11.3 Vervoer gevaarlijke stoffen

4.11.3.1 Spoor

Op een afstand van ruim 700 meter van het plangebied is de spoorlijn Eindhoven – 's-Hertogenbosch gelegen. Voor de spoorlijn geldt een plasaandachtsgebied (PAG) van 30 meter. Hieraan kan ruim worden voldaan. Voor deze spoorlijn geldt een toxisch aandachtsgebied van 1.500 meter. Het plangebied valt wel binnen dit gebied. Het plangebied en de geprojecteerde ontwikkeling bevindt zich echter op grote afstand van de risicobron. Op deze afstand is het toxisch scenario maatgevend. Effecten als gevolg van een plasbrand of BLEVE/explosie reiken niet tot het plangebied.

4.11.3.2 Buisleidingen

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

4.11.3.3 Hoogspanningslijnen

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

4.11.3.4 Wegen

Op een afstand van circa 1.200 meter ten oosten van het plangebied is de Rijksweg A2 tussen Eindhoven en Den Bosch gelegen. Voor deze weg geldt geen PAG. Derhalve vormt dit aspect geen bezwaar.

4.11.3.5 Waterwegen

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

4.11.4 Veiligheid

4.11.4.1 Groepsrisico

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

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

4.11.4.2 De bestrijdbaarheid van omvang van een ramp of zwaar ongeval

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

4.11.4.3 Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

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

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

4.11.5 Conclusie

De beoogde herontwikkeling voldoet aan de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Boxtel en het restrisico wordt bestuurlijk aanvaardbaar geacht. De beoogde herontwikkeling is in het kader van externe veiligheid geen bezwaar.

4.12 M.e.r.-beoordeling

4.12.1 Inleiding

De milieueffectrapportage is een procedure met als hoofddoel om het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten. De milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet Milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. Van belang zijn de volgende artikelen:

1. In artikel 7.2 Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het

Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen, waarbij vooral de onderdelen C en D van belang zijn. Onderdeel C beval activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r. verplicht is. Activiteiten, plannen en besluiten waarvoor een m.e.r.-beoordeling benodigd is staan in onderdeel D. Voor beide onderdelen worden per activiteit de drempelwaarden beschreven.

2. In artikel 7.2a Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan een activiteit waarvoor op grond van artikel 2.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming een passende beoordeling moet worden gemaakt. Een passende beoordeling hoeft niet opgesteld te worden wanneer op voorhand significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten.

Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is een toets of een activiteit zodanige gevolgen voor het milieu heeft dat de procedure van een milieueffectrapportage moet worden doorlopen. In onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is een lijst van mogelijke ontwikkelingen (kolom 1) opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling verplicht is, indien er wordt voldaan aan de voorwaarden (drempelwaarden) zoals opgenomen in kolom 2 van onderdeel D. Wanneer een ontwikkeling uit onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. wordt beoogd, maar de activiteit niet aan de in kolom 2 opgenomen voorwaarden voldoet, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

4.12.2 Toets aan drempelwaarden

De beoogde herontwikkeling komt niet voor op de C-lijst. De beoogde activiteit is wel aan te merken als activiteit D 11.2 uit de bijlage van het Besluit m.e.r.. Het gaat daarbij om de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.

Op grond van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage dient een MER te worden opgesteld bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen met een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen dan wel de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlakte met een omvang van meer dan 200.000 m².

De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied overschrijdt deze drempelwaarden niet. Een m.e.r.-beoordeling is dan ook niet noodzakelijk.

4.12.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.12.3.1 Inleiding

Omdat de activiteit is aan te merken als activiteit D 11.2 maar omdat de activiteit onder de drempelwaarden blijft, dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden.

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

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

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

4.12.3.2 Kenmerken van het project

Binnen het plangebied wordt de bestaande monumentale villa herbestemd naar woon-zorglocatie met 28 zorgwoningen en kleinschalige horeca als nevenactiviteit. Er vindt geen cumulatie plaats met andere projecten. Geen gebruik wordt gemaakt van bijzonder schaarse producten. In deze toelichting is aangetoond dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot verontreiniging en/of hinder. Het risico op ongevallen is niet aanwezig. De beoogde ontwikkeling leidt ook niet tot een toename van geur, gevaar, stof of geluid.

4.12.3.3 Plaats van het project

Ter plaatse van het te herontwikkelen plangebied is sprake van een monumentale woning met aangebouwd bijgebouw, niet zijnde monumentaal. Het monumentale gedeelte zal voornamelijk inpandig worden verbouwd. Het niet-monumentale gedeelte zal worden gesloopt en vervangen voor nieuwbouw. Het plangebied bevindt zich in het centrum van de gemeente Boxtel, in de directe nabijheid van het gemeentehuis. De beoogde ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied.

4.12.3.4 Kenmerken van potentiële effect

Het effect van de beoogde ontwikkeling op de omgeving is enkel positief te noemen en valt binnen de hiervoor gestelde normen. Er is geen sprake van een grensoverschrijdend karakter. Uit deze toelichting en de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat de kans op negatief effect op de omgeving zeer klein is.

4.12.4 Conclusie

Op grond van deze toelichting is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van de beoogde ontwikkeling. Gelet op de kenmerken van het plan, de locatie van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten moet worden geconcludeerd dat het plan niet leidt tot milieueffecten van een dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu'. De effecten blijven beperkt tot het plangebied.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Rechterstraat 55 te Boxtel' bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van onderhavige toelichting. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn de bestemmingen en aanduidingen aangeduid met daaraan gekoppelde regels met betrekking tot bouwen en gebruik. De toelichting bij het plan heeft geen juridisch bindende werking maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie en draagt derhalve bij aan de planinterpretatie.

5.2 Algemene toelichting verbeelding

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

5.3 Algemene toelichting regels

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

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

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

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

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

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

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

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

5.4 Toelichting bestemmingen

5.4.1 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in een woning, specifiek bedoeld voor zorgwoningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - zorgwonen'. Tevens is ter plaatse van de aanduiding 'horeca', horeca toegestaan in categorie 1, 2 en 3 en detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel'. Binnen de bestemming 'Wonen' wordt ruimte geboden voor 28 zorgwoningen, enkel bestemd voor bewoners met een aantoonbare zorgbehoefte.

5.4.2 Waarde – Archeologie 2

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In deze Grexxwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. De gemeente Boxtel zal middels een overeenkomst in het kader van het bepaalde in de Grexxwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt en zes weken ter inzage liggen. Naar aanleiding van eventuele zienswijzen op het bestemmingsplan kan een heroverweging plaatsvinden op deze onderdelen plaats en kan besloten worden onderhavig bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.

6.3 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Waterschap De Dommel en de provincie Noord-Brabant zijn in het kader van het vooroverleg betrokken bij onderhavig bestemmingsplan.

Het waterschap heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het conceptontwerpbestemmingsplan. Wel geeft het waterschap nog een aantal adviezen mee voor wat betreft hemelwaterberging. Geadviseerd wordt bijvoorbeeld om te onderzoeken of er kansen zijn om regenwater af te koppelen en/of te werken met een groen dak op de nieuwe aanbouw. De adviezen worden meegenomen in de uiteindelijke uitwerking van de plannen.

De provincie heeft geen opmerkingen gegeven op het conceptontwerp.

6.4 Omgevingsdialoog

Door initiatiefnemer is in het najaar van 2023 een omgevingsdialoog gevoerd. Uit de gevoerde dialoog is een aantal vragen en opmerkingen naar voren gekomen over het planvoornemen. Meest belangrijke punt betreft 'parkeren', waarbij omwonenden aangeven te vrezen voor parkeeroverlast. Naar aanleiding hiervan is nader onderzoek uitgevoerd naar de parkeerdruk in de omgeving en de invloed van het planvoornemen op deze parkeerdruk. Naar aanleiding van de dialoog is ook meer

uitleg gegeven over het zorgaspect en het beoogde ontwerp op zichzelf. Ook is naar aanleiding van de gevoerde dialoog in de regels en op de verbeelding een onderscheid vastgelegd in maximale goot- en bouwhoogte van monument en nieuwbouw. Hiermee is zeker gesteld dat het monumentale pand niet een gelijke hoogte krijgt als de nieuwbouw.

Voor het overige heeft de gevoerde dialoog niet direct geleid tot aanpassingen in het planvoornemen.

Voor een verslag van de gevoerde dialoog wordt verwezen naar de bijlage bij deze toelichting.

6.5 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan zal voor 6 weken ter inzage worden gelegd voor de zienswijzentermijn.