



Wijzigingsplan Heem van Selis fase 1

projectnummer 0254510.100
definitief revisie 02
16 maart 2021

Wijzigingsplan Heem van Selis fase 1

projectnummer 0254510.100
documentnummer 02
definitief revisie 02
16 maart 2021

Auteurs

T. Peelen

Opdrachtgever

Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V.
Broekstraat 2
5386 KD GEFFEN

datum vrijgave
17/03/2021

beschrijving revisie 01
definitief

goedkeuring
M. Stabel



vrijgave
P. Kennes



Inhoudsopgave

1	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	4
2.1	Bestaande situatie	4
2.2	Het initiatief	4
3	Beleidskader	7
3.1	Bestemmingsplan 'Selissen'	7
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	9
4.1	Bodem	9
4.2	Geluid	9
4.3	Luchtkwaliteit	10
4.4	Bedrijven en milieuzonering	13
4.5	Externe veiligheid	15
4.6	Water	19
4.7	Ecologie	19
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	20
4.9	Verkeer	22
4.10	Kabels en leidingen	25
4.11	Radarverstoringsgebied	25
4.12	Volksgesondheid	26
5	Haalbaarheid	28
5.1	Financieel	28
5.2	Maatschappelijk	28

1 Inleiding

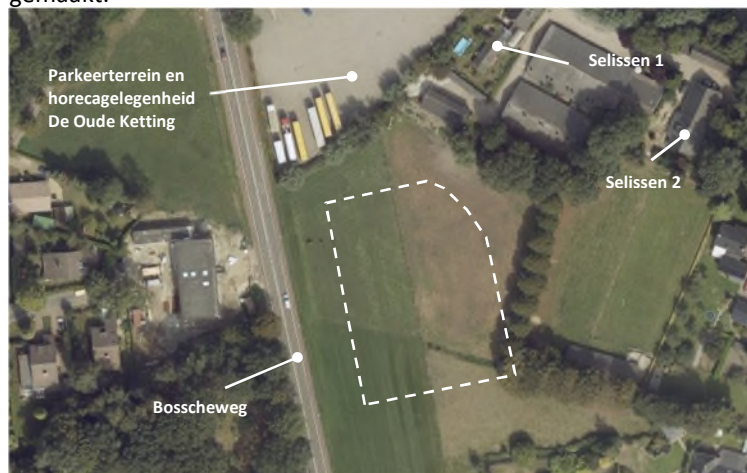
1.1 Aanleiding

De locatie Selissen in Boxtel wordt de komende jaren herontwikkeld tot een grootschalige woningbouwlocatie: Het heem van Selis. Hiervoor is het bestemmingsplan 'Selissen' op 19 november 2019 vastgesteld door de gemeenteraad van Boxtel. Het plangebied van voorliggend wijzigingsplan behoort tot het ontwikkelingsgebied 'Heem van Selis'. Binnen het plangebied is Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V. (hierna: de initiatiefnemer) voornemens 24 vrije sector huurappartementen te realiseren. Naast de 24 huurappartementen is de initiatiefnemer voornemens op de begane grond van het appartementencomplex, maatschappelijke voorzieningen, bestaande uit een kinderdagverblijf met een buitenschoolse opvang (hierna: BSO) en een nader in te vullen andere maatschappelijke voorziening, te realiseren.

Op basis van het bestemmingsplan 'Selissen' is het realiseren van maatschappelijke voorzieningen niet direct toegestaan. Binnen de bestemming 'Woongebied' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Woongebied' te wijzigen naar een bestemming 'Maatschappelijk'. Het voorliggend wijzigingsplan voorziet in de invulling van deze wijzigingsbevoegdheid om de beoogde maatschappelijke voorzieningen toe te staan. In deze toelichting wordt ingegaan op de milieutechnische en planologische haalbaarheid van de ontwikkeling.

1.2 Plangebied

Het plangebied maakt van oudsher onderdeel uit van het buurtschap Selissen en is gelegen ten noorden van de kern Boxtel. Het plangebied is gelegen tussen de Bosscheweg (aan de westzijde), het parkeerterrein en horecagelegenheid De Oude Ketting (aan de noordzijde) en de percelen Selissen 1 en 2 (aan de noordoostzijde). In de onderstaande figuur is het plangebied zichtbaar gemaakt.

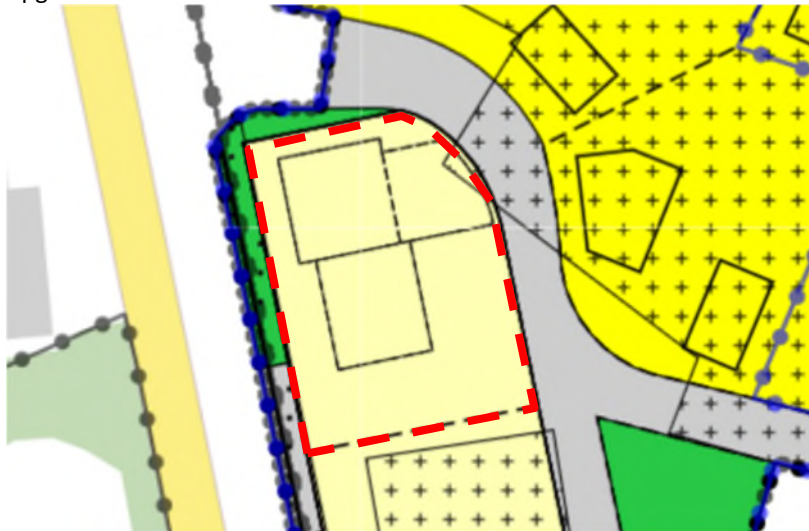


Figuur 1. Ligging plangebied (StreetSmart, 2019)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Selissen' (19 november 2020 vastgesteld). Met dit bestemmingsplan is de woningbouwontwikkeling 'Heem van Selis' planologisch mogelijk gemaakt.

Ter plaatse van het plangebied geldt de bestemming 'Woongebied'. In het bestemmingsplan 'Selissen' zijn ter plaatse van het plangebied appartementen (gestapelde woningen) beoogd. Door middel van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' zijn de hoogteaccenten (10, 11, 14 en 17 meter) van het toekomstige appartementencomplex aangeduid. Ter plaatse van het plangebied zijn ook aaneen gebouwde woningen toegestaan. Voor een klein deel van het plangebied geldt ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. In de onderstaande figuur is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Selissen' opgenomen.



Figuur 2. Uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Selissen' (ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan 'Heem van Selis fase 1' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindend deel van het wijzigingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het wijzigingsplan zijn gemaakt.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie van het plangebied en de planontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 3 is het relevante beleidskader geschetst. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de betreffende milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de haalbaarheid beschreven.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied bestaat in de bestaande situatie geheel uit agrarische gronden. In de onderstaande figuur is een foto van de bestaande situatie opgenomen.



Figuur 3. Bestaande situatie (StreetSmart, februari 2020)

2.2 Het initiatief

Met het bestemmingsplan 'Selissen' is de bestemming van het plangebied van 'Agrarisch' gewijzigd naar 'Woongebied' om de beoogde ontwikkeling van het appartementencomplex mogelijk te maken. In het appartementencomplex worden 24 huurappartementen gerealiseerd. Voorliggend wijzigingsplan gaat in op de functiewijziging om op de begane grond van het appartementencomplex maatschappelijke voorzieningen mogelijk te maken.



Figuur 4. Vooraanzicht appartementencomplex

Ten noordwesten van het plangebied wordt middels een separate ruimtelijke procedure een nieuwe rotonde op de Bosscheweg gerealiseerd. De nieuwe ontsluitingsweg, Laan van Selis, van de woonwijk sluit aan op deze rotonde. Deze nieuwe ontsluitingsweg loopt direct ten noorden van het plangebied van voorliggend wijzigingsplan. Het plangebied wordt aan de oostzijde van het plangebied ontsloten door deze Laan van Selis. Het appartementencomplex is een L-vormig gebouw, met twee vleugels. Eén vleugel die parallel loopt met de nieuw ontsluitingsweg (hierna: de oostvleugel) en één vleugel die parallel loopt met de Bosscheweg (hierna: de zuidvleugel).



Figuur 5. Toekomstige situatie



Figuur 6. Achteraanzicht appartementencomplex

Maatschappelijke voorzieningen

Verhuurbare unit: maatschappelijke voorziening

De verhuurbare unit vormt een ruimte die nader wordt ingevuld als maatschappelijke voorziening.

Onder maatschappelijke voorzieningen worden voorzieningen verstaan:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze

voorzieningen. De nader in te vullen ruimte voor een maatschappelijke voorziening heeft een bruto vloeroppervlak (hierna: bvo) van circa 165 m² en bevindt zich aan de kopse kant van het appartementencomplex (de noordwesthoek). In figuur 7 is de verhuurbare unit in het groen weergegeven.

Kinderdagverblijf

Het kinderdagverblijf (met de BSO) bevindt zich met name in de oostvleugel, ten oosten van de verhuurbare maatschappelijke unit. Het BSO-gedeelte van het kinderdagverblijf bevindt zich tevens in de zuidvleugel. Het kinderdagverblijf heeft een oppervlakte van circa 420 m² bvo. In figuur 7 is het kinderdagverblijf met de BSO in het rood weergegeven.

De rest van de begane grond van het appartementencomplex wordt ingevuld met een entree, een trappenhuis en bergingen voor de appartementen, blauw weergegeven in figuur 7.



Figuur 7. Programma

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid. In het kader van het vigerend bestemmingsplan 'Selissen' van de gemeente Boxtel is in 2019 reeds een beleidsmatige afweging gemaakt. In de tussentijd is geen nieuw beleid voor deze locatie geformuleerd of geactualiseerd dat van invloed is op deze afweging. Daarom wordt met betrekking tot beleid verwezen naar het vigerend bestemmingsplan.

3.1 Bestemmingsplan 'Selissen'

3.1.1 Wijzigingsbevoegdheid bestemming 'Maatschappelijk'

In artikel 7.7 van het bestemmingsplan 'Selissen' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die de bestemmingswijziging van de bestemming 'Woongebied' naar de bestemming 'Maatschappelijk', onder voorwaarden, mogelijk maakt. Deze wijzigingsbevoegdheid, met de betreffende voorwaarden, luidt als volgt:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Woongebied' te wijzigen naar de bestemming 'Maatschappelijk', onder de voorwaarden dat:

- a. de maatschappelijke behoefte kan worden aangetoond;
- b. parkeren op eigen terrein dient te worden opgelost;
- c. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de bouwregels van de bestemming 'Woongebied' van overeenkomstige toepassing zijn.

3.1.2 Toetsing wijzigingsvoorwaarden

Onderstaand wordt de toetsing op de bovenstaande voorwaarden gegeven:

Ad. a. Voor de locatie is een kinderdagverblijf het wenselijkst. Door de initiatiefnemer is een inventarisatie uitgevoerd naar de reeds actieve kinderdagopvang organisaties in Boxtel. Naar aanleiding van deze inventarisatie bleken drie partijen geïnteresseerd om binnen het plangebied te vestigen. Met één partij worden momenteel concrete afspraken gemaakt. De verwachting is dat eind 2020 het contract met de exploitant wordt ondertekend. Hiermee is de behoefte van de ruimte voor het kinderdagverblijf met BSO aangetoond.

In het kader van het bestemmingsplan 'Selissen' heeft een toetsing aan de hand van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' plaatsgevonden. Op basis van deze laddertoets is geconcludeerd dat Boxtel een gemeente met groot draagvlak voor maatschappelijke voorzieningen en commercieel vastgoed zoals winkels en kantoren is. Dit wordt onderstreept door de leegstandscijfers. In vergelijking met de gemiddelde leegstandspercentages in Noord-Brabant is in Boxtel sprake van relatief beperkte leegstand van commercieel en maatschappelijk vastgoed. Het leegstandspercentage van maatschappelijke voorzieningen bedraagt in Boxtel 4%. In Noord-Brabant ligt dit cijfer op 10%.

Type vastgoed	Noord-Brabant	Boxtel
Winkels	9%	6%
Kantoren	21%	11%
Industrie	14%	8%
Maatschappelijk	10%	4%

Bron: Cijfers Leegstand in Brabant, provincie Noord-Brabant

In en rondom de nieuwe wijk zijn er nog geen voorzieningen gepland. Bewoners van de nieuwe wijk dienen gebruik te maken van de bestaande voorzieningen. De verhuurbare unit biedt ruimte om een (gewenste) voorziening, op een korte loop- of fietsafstand van de nieuwe woningen, aan de nieuwe wijk toe te voegen.

Ad. b. In het bestemmingsplan 'Selissen' is voor wat betreft het parkeren de volgende regeling (artikel 16.2 parkeren) opgenomen: *bij de aanvraag voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, dient voor de gronden bestemd voor 'Wonen' en 'Woongebied', inzichtelijk te worden gemaakt dat voldoende parkeer gelegenheid voor auto's wordt gerealiseerd ten behoeve van deze bestemming. Voldoende parkeerplaatsen betekent dat wordt voldaan aan de normen in de gemeentelijke beleidsregels behorende bij het beleidsdocument Parkeernormen Gemeente Boxtel, vastgesteld op 20 maart 2007, of later te volgen versies.*

Deze regeling is ook van toepassing op voorliggend wijzigingsplan. De regeling is opgenomen als artikel 10.2 bij de regels van het wijzigingsplan, met een verwijzing naar de bestemming 'Woongebied – Maatschappelijk'. Dit houdt in dat bouwaanvragen op gronden van het plangebied getoetst worden op grond van het beleidsdocument Parkeernormen Gemeente Boxtel. In dit beleidsdocument wordt tevens gesteld dat bedrijven binnen volledig op eigen terrein dienen te parkeren. Hiermee is geborgd dat parkeren bij de maatschappelijke voorzieningen op eigen terrein wordt opgelost. In paragraaf 4.9.2 komt nader aan bod hoe in de toekomstige situatie wordt omgegaan met parkeren.

Ad. c. Voorliggend initiatief betreft enkel een functiewijziging van de begane grond van het appartementencomplex. De verdiepingen van het appartementencomplex blijven in gebruik voor wonen. De bouwregels van de bestemming 'Woongebied' uit het bestemmingsplan 'Selissen' zijn ongewijzigd overgenomen in het artikel 'Woongebied – Maatschappelijk' in voorliggend wijzigingsplan. Er worden geen extra bouw- en/of gebruiksmogelijkheden met voorliggend wijzigingsplan mogelijk gemaakt.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

4.1 Bodem

4.1.1 Algemeen

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

4.1.2 Onderzoek

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

4.1.3 Conclusie

Het aspect bodem leidt niet tot belemmeringen voor de vaststelling van voorliggend wijzigingsplan.

4.2 Geluid

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Onderzoek

In het besluit geluidhinder (Bgh) is bepaald dat onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven aangewezen worden als 'ander geluidsgevoelige gebouwen'. In het kader van de Wet geluidhinder is een buitenschoolse opvang geen geluidgevoelige object/gebouw. Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidzone van de Bossheweg. In het bestemmingsplan 'Selissen' wordt ter plaatse van het plangebied woningen toegestaan. In dit kader is een akoestisch onderzoek² uitgevoerd. Uit dit onderzoek is geconcludeerd dat, met het vaststellen van hogere waarden, er geen belemmeringen zijn voor het toestaan van geluidgevoelig objecten.

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

² Royal HaskoningDHV, akoestisch onderzoek nieuwbouwplan Selissen te Boxtel, 15 februari 2019.

4.2.3 Conclusie

Het aspect geluid leidt niet tot belemmeringen voor de vaststelling van voorliggend wijzigingsplan.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

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

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

Niet in betekenende mate

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip ‘niet in betekenende mate’ is vastgelegd in het ‘Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’ en de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als ‘niet in betekenende mate’ worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Een project of activiteit kan als ‘niet in betekenende mate’ worden gezien indien het project/activiteit maximaal 3% bijdraagt van de jaargemiddelde grenswaarde bij aan de concentraties fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 µg/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor ‘woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat’.

Besluit gevoelige bestemmingen

In aanvulling op de Wet milieubeheer en het ‘Besluit niet in betekenende mate’ geldt het Besluit gevoelige bestemmingen. Het Besluit gevoelige bestemmingen richt zich op de bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijnstof en stikstofdioxide: met name kinderen en ouderen. Indien een ‘gevoelige bestemming’ (zoals een school, kinderdagverblijf of verzorgingstehuis) wordt gerealiseerd binnen de onderzoekszone van een rijksweg (300 meter vanaf de rand van de weg) of een provinciale weg (50 meter vanaf de rand van de weg) is altijd – ook als het initiatief ‘niet in betekenende mate’ bijdraagt – een toetsing aan de grenswaarden

nodig. Als blijkt dat er geen sprake is van een (dreigende) overschrijding van grenswaarden, mogen de 'gevoelige objecten' worden gerealiseerd binnen de onderzoekszone.

Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is een samenwerkingsprogramma van de Rijksoverheid en lokale overheden. NSL heeft als doel de luchtkwaliteit te bevorderen ten behoeve van de volksgezondheid. Het NSL bevat maatregelen waarmee wordt gewaarborgd dat wordt voldaan aan Europese grenswaarden, waarbij rekening wordt gehouden met de effecten van ruimtelijke ontwikkelingen waarover binnen de looptijd van het NSL (sinds 2009) een besluit wordt genomen. Om overheden inzicht te geven in de actuele luchtkwaliteit is de NSL-monitoringstool ontwikkeld.

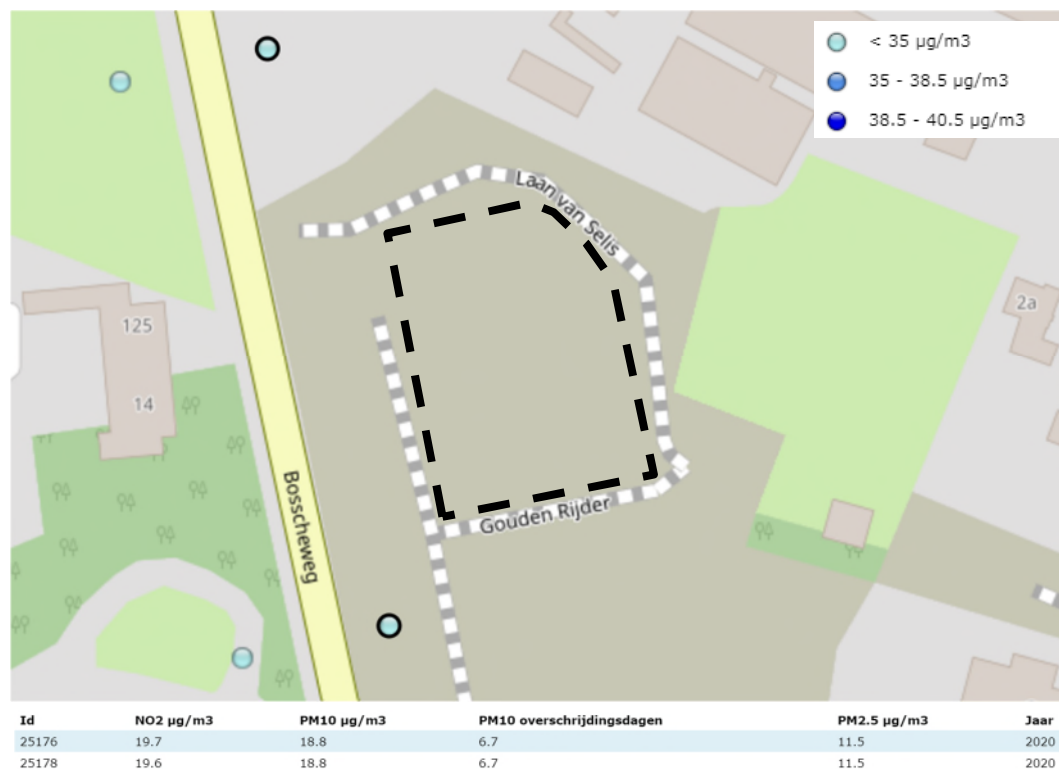
4.3.2 Onderzoek

De voorgenomen ontwikkeling betreft de functiewijziging (van de begane grond van het appartementencomplex) van wonen naar maatschappelijke voorzieningen, waaronder een kinderdagverblijf. Gezien de beperkte omvang van de functiewijziging kan worden gesteld dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Een kinderdagverblijf, welke met de functiewijziging mogelijk wordt gemaakt, betreft een 'gevoelige bestemming' in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen. Het plangebied ligt echter niet binnen de onderzoekszone van de A2 of een provinciale weg. De afstand tot de A2 is ruim 400 meter. Toetsing aan de grenswaarden kan dus zonder meer achterwege blijven.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is aan de hand van de NSL-monitoringstool 2019 (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied gegeven. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de Bosscheweg. In figuur 8 zijn de berekende concentraties ter plaatse van de rekenpunten opgenomen.

De berekende concentratie stikstofdioxide bedraagt ter plaatse van de twee dichtstbijgelegen rekenpunten 19,7 en 19,6 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De berekende concentratie fijnstof bedraagt ter plaatse van de beide rekenpunten 18,8 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor stikstofdioxide geldt een jaargemiddelde grenswaarde van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor fijnstof geldt een jaargemiddelde grenswaarde van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en een advieswaarde van 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Beide concentraties liggen onder de 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Hierdoor is er ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Figuur 8. Uitsnede NSL-monitoringstoel ter hoogte van het plangebied (NSL-monitoring)

4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit leidt niet tot belemmeringen voor de vaststelling van voorliggend wijzigingsplan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Algemeen

Om te bepalen welke bedrijfsactiviteiten uit oogpunt van milieuhinder kunnen worden toegestaan, kan gebruik worden gemaakt van de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In de VNG-brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Het doel van milieuzonering is tweeledig:

- door het toepassen van milieuzonering wordt hinder ter plaatse van woningen of andere gevoelige objecten al in het ruimtelijk spoor voorkomen;
- door het toepassen van milieuzonering wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden dat zij hun activiteiten duurzaam en binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van categorie 1 (indicatieve afstand van 10 meter) tot categorie 6 (indicatieve afstand van 1.500 meter). Als aan de indicatieve afstand kan worden voldaan, is een activiteit qua milieuhinder inpasbaar. Enerzijds is dan ter plaatse van omliggende milieugevoelige objecten (waaronder woningen) sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, anderzijds heeft het bedrijf voldoende zekerheid dat de bedrijfsactiviteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen worden uitgeoefend.

4.4.2 Onderzoek

Omgevingstype

In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De richtafstanden uit de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een daarmee vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied). De indicatieve afstanden zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag de indicatieve afstand worden gecorrigeerd en kan de afstand met één trede worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. In de volgende tabel zijn de milieucategorieën met bijbehorende indicatieve afstand weergegeven.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Een gemengd gebied is een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Daarnaast behoren gebieden die direct langs een hoofdinfrastructuur liggen ook tot een gemengd gebied.

Binnen het appartementencomplex worden appartementen gerealiseerd. Het gebied ligt direct aan de Bosscheweg en ten noorden van het plangebied is de horecagelegenheid De Oude Ketting en een parkeerterrein gelegen. Ten zuiden van het plangebied bevinden zich een tuincentrum, een bouwmarkt en het politiebureau. De omgeving van het plangebied heeft een sterke functiemenging. Daar waar de nieuwe woningen naast de bedrijvigheid wordt gerealiseerd, is er sprake van een 'gemengd gebied' en mag een gecorrigeerde indicatieve richtafstand worden gebruikt.

Op grond van de VNG-brochure geldt voor 'Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs' (SBI code 801, 802) een richtafstand van 30 meter, vanwege geluid. Voor 'kinderopvang' (SBI code 853) geldt eveneens een richtafstand van 30 meter vanwege geluid. In een gemengd gebied geldt een richtafstand van 10 meter.

Functiemenging

In functiemengingsgebied wordt bewust functiemenging nagestreefd om een grotere levendigheid tot stand te brengen. In tegenstelling tot rustige woonwijken zijn in dergelijke levendige gebieden desgewenst ook milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk. Ook kunnen er op gebouwniveau meerder functies gecombineerd zijn, zoals wonen boven voorzieningen. Toetsing naar de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten vindt bij functiemenging plaats aan de hand van de Staat van Bedrijfsactiviteiten – functiemenging. De Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging omvat alle branches van bedrijvigheid, dienstverlening, horeca en maatschappelijke activiteiten die toelaatbaar kunnen zijn in gemengde gebieden of (delen van) woongebieden waar de functiemenging wordt toegepast.

De Staat van Bedrijfsactiviteiten – functiemenging hanteert vier categorieën A, B1, B2 en C met specifieke criteria voor de toelaatbaarheid. De criteria zijn hieronder uiteen gezet.

Categorie A

Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies zijn toegestaan, desgewenst in daarvoor omschreven zones binnen rustige woongebieden. De 3 activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B1

Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies in een daarvoor omschreven gebied met functiemenging zijn toegestaan. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn. Dit betreffen bedrijven die in de 'Richtafstandenlijst' uit de VNG-uitgave voor alle milieuaspecten een richtafstand van maximaal 30 m hebben ten opzichte van een rustige woonwijk en voor het aspect gevaar zelfs een richtafstand van 10 m.

Categorie B2

Bedrijfsactiviteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter bouwkundig afgescheiden van woningen/andere gevoelige functies. Bouwkundig afgescheiden betekent dat de panden los van elkaar dienen te staan of dat er andere bouwkundige voorzieningen getroffen zijn waardoor milieubelasting voorkomen wordt op vergelijkbare wijze als bij bouwkundige afscheiding. Uitzondering hierop vormen binnenterreinen omringd door voornamelijk woningen:

ook al zijn bedrijven bouwkundig afgescheiden van woningen, op deze locaties zijn hooguit categorie B1 bedrijven toegestaan.

Categorie C

Activiteiten zoals genoemd onder categorie B2, waarbij vanwege relatief grote verkeersaantrekkende werking een directe ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

In de regels van dit wijzigingsplan zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Omdat in de beoogde situatie de toegestane bedrijfsactiviteiten beneden de appartementen plaats gaan vinden, is in de regels van dit wijzigingsplan de voorwaarde opgenomen dat maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan, indien de activiteiten tot maximaal categorie B1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten – functiemenging behoren. Activiteiten hoger dan categorie B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten – functiemenging zijn niet toegestaan. De Staat van bedrijfsactiviteiten – functiemenging is opgenomen als bijlage bij de regels.

4.4.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering leidt niet tot belemmeringen voor de vaststelling van voorliggend wijzigingsplan.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

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

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

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

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die

ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin de Basis-netten voor weg, spoor en water zijn vastgelegd. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

4.5.2 Onderzoek

In het kader van het bestemmingsplan 'Selissen' is onderzoek³ gedaan naar de externe veiligheid in het rondom het plangebied. In de omgeving van het plangebied bevinden zich verschillende risicobronnen: de A2, de Bosscheweg en de spoorlijnen Boxtel - Tilburg en Boxtel - Den Bosch. Conform desbetreffende wet- en regelgeving dient het aspect externe veiligheid beschouwd te worden.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de A2

- De maximale 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour bedraagt 0 meter en levert derhalve geen belemmeringen op;
- Het plangebied bevindt zich op meer dan 200 meter van de A2. Omdat de risicobron op meer dan 200 meter afstand van het plangebied gelegen is, volstaat een beperkte verantwoording van het groepsrisico conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes van toepassing.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de Bosscheweg

- De weg heeft geen 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour. Het plaatsgebonden risico levert daarmee geen belemmeringen op;
- In het kader van de ontwikkeling van de woonwijk Heem van Selis is de hoogte van het groepsrisico van de Bosscheweg bepaald. Het groepsrisico bevindt zich in zowel de huidige als de toekomstige situatie onder 10% van de oriëntatiewaarde;
- Beperkte verantwoording van het groepsrisico is conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid Transportroutes van toepassing.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijnen Boxtel – Tilburg en Boxtel – Den Bosch

- De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour reikt niet tot het plangebied. Het plaatsgebonden risico levert daarmee geen belemmeringen op;
- Het plangebied bevindt zich op meer dan 200 meter van beide spoorlijnen.
- Beperkte verantwoording van het groepsrisico is conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid Transportroutes van toepassing.

4.5.3 Verantwoording groepsrisico

Verantwoording van het groepsrisico is voor de A2, de Bosscheweg en het vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijnen verplicht. In de rapportage 'Externe Veiligheid Selissenterrein Boxtel' d.d. 11 december 2017 zijn elementen ter verantwoording van het groepsrisico aangedragen (zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid). Het bevoegd gezag, de gemeenteraad van Boxtel, kan deze elementen betrekken bij de besluitvorming ten aanzien van het ruimtelijk plan.

Omdat het groepsrisico in de toekomstige situatie niet toeneemt tot boven 10% van de oriëntatiewaarde kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Dit

³ Antea Group, rapportage Externe Veiligheid Selissenterrein Boxtel, 11 december 2017

betekent dat uitsluitend in hoeft te worden gegaan op de elementen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is de mate waarin personen in staat zijn zichzelf (zonder hulp van buitenaf) in geval van een calamiteit in veiligheid te brengen. Het gewenste handelingsperspectief in geval van een calamiteit (schuilen en/of vluchten) is afhankelijk van het scenario.

Gerichte risicocommunicatie met werknemers, bezoekers en andere aanwezigen (bijvoorbeeld via NL-Alert) kan ertoe bijdragen dat alarmering van het gebied sneller verloopt. Hierbij dient aan te worden gegeven wat het gewenste handelingsperspectief is (schuilen of vluchten).

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid bij een plasbrand scenario

Een plasbrand ontstaat doordat de tank van de tankwagen openscheurt na bijvoorbeeld een botsing. Hierdoor stroomt een groot deel van de brandbare vloeistof in korte tijd uit. De brandbare vloeistof verspreidt zich over de grond. Ontsteking van de plas leidt tot een korte hevige brand.

Afhankelijk van de locatie ten opzichte van de plasbrand en de daar optredende hittestraling is schuilen in een gebouw achter een muur of vluchten in de schaduw van gebouwen of andere objecten de beste optie.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid bij een BLEVE scenario

In het geval van een 'koude' BLEVE is er geen tijd om te vluchten en zullen alle personen binnen de 80 meter slachtoffer worden. Binnen 200 meter zal een bepaald percentage personen slachtoffer worden. Het plangebied bevindt zich binnen de 80 meter zone. Omdat een koude BLEVE kan plaatsvinden zonder enige aankondiging vooraf is schuilen in principe de beste optie. De omgeving zal verrast worden door het incident en zelfredzaamheid is niet aan de orde.

In het geval van een 'warme' BLEVE is vluchten van de risico af het beste handelingsperspectief. De gebruikers van het gebied kunnen in zo'n geval het beste gewaarschuwd worden door het NL-alert, waarbij ook de mogelijkheid bestaat om hen te adviseren van de risicobron af te vluchten.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid bij een toxisch scenario

Bij een calamiteit waarbij toxische gassen vrijkomen is zo snel mogelijk schuilen in een gebouw de voorkeurshandeling. Bij een calamiteit met toxische gassen zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. Snel reageren, naar binnen vluchten en ramen en deuren sluiten is bij dit scenario dus van belang. De zelfredzaamheid kan bevorderd worden door een goed alarmeringssysteem.

Bestrijdbaarheid

Bestrijdbaarheid is de mate waarin een rampscenario door de brandweer te bestrijden is. De verschillende scenario's vragen allen een ander aanvalsplan. De mate waarin uitvoering aan deze aanvalsstrategieën kan worden gegeven hangt af van de capaciteit van de brandweer (opkomsttijd en beschikbare blusmiddelen) en de bereikbaarheid van het plangebied (opstelplaatsen).

Plasbrand scenario

Bij een ongeval met brandbare vloeistoffen, waarbij een plasbrand kan ontstaan is het van belang dat de brandweer snel ter plaatse is. Een plasbrand is dan goed te bestrijden. Door het tijdig

arriveren van de brandweer kan voorkomen worden dat het vuur zich snel kan uitbreiden en kan overslaan op gebouwen.

BLEVE scenario

Het ontstaan van een koude BLEVE gebeurt plotseling en is dan ook niet te bestrijden. Wel kunnen hulpdiensten zich richten op de verzorging van slachtoffers en het blussen van secundaire branden. Bij een warme BLEVE kunnen hulpdiensten wanneer zij tijdig ter plaatse zijn de tankwagen koelen en zo een Warme BLEVE voorkomen.

Toxisch scenario

Bij een ongeval met toxische vloeistoffen kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water.

Bij de verdere detaillering van het (bouw)plan zullen de uitgangspunten van de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening worden meegenomen.

Veiligheidsbevorderende maatregelen

Explosie

De kans op een explosie is klein. Tegen een explosie zijn in het gebied redelijkerwijs geen omgevingsmaatregelen mogelijk. Wel valt enige veiligheidsverbetering te bereiken door bouwkundige maatregelen. Deze maatregelen kunnen echter niet vanuit het Bouwbesluit worden voorgeschreven en zouden op initiatief van de ontwikkelaar zelf gerealiseerd moeten worden.

4.5.4 Advies Veiligheidsregio

In het kader van het vooroverleg kan de Veiligheidsregio haar advies uitbrengen over het aspect externe veiligheid. Het advies wordt te zijner tijd in de toelichting verwerkt.

4.5.5 Conclusie

Het aspect externe veiligheid leidt niet tot belemmeringen voor de vaststelling van voorliggend wijzigingsplan.

4.6 Water

4.6.1 Algemeen

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

4.6.2 Onderzoek

Het voorliggend initiatief gaat echter enkel in op de functiewijziging van de begane grond van het appartementencomplex. De effecten op de waterhuishoudkundige situatie zijn in het kader van het bestemmingsplan 'Selissen' reeds in kaart gebracht. Voor de volledigheid wordt verwezen naar het waterhuishoudkundig plan⁴ en de actualisatie van het waterhuishoudkundig plan⁵. In de algemene regels van het bestemmingsplan 'Selissen' is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die bepaald dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen inzichtelijk moet worden gemaakt dat invulling wordt gegeven aan het bepaalde in het waterhuishoudkundig plan en de actualisatie van het waterhuishoudkundig plan. Beide rapporten zijn opgenomen als bijlage bij de regels.

4.6.3 Conclusie

Het aspect water leidt niet tot belemmeringen voor de vaststelling van voorliggend wijzigingsplan.

4.7 Ecologie

4.7.1 Algemeen

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

4.7.2 Onderzoek

Voorliggend initiatief betreft enkel een functiewijziging van de begane grond van het appartementencomplex. In het kader van het bestemmingsplan 'Selissen' heeft er reeds een beoordeling plaatsgevonden van de ontwikkeling van de woonwijk 'Heem van Selis' op de natuurwetgeving. Deze toetsing is met een ecologische quickscan⁶ uitgevoerd.

Naar aanleiding van dit onderzoek zijn er nestkasten voor vogels en vleermuizen en gevelgroen aan het ontwerp van het gebouw toegevoegd. Hiermee wordt invulling gegeven aan de aanbevelingen uit het onderzoek. Tevens worden de bouwmogelijkheden met voorliggend wijzigingsplan niet uitgebreid. Nader ecologisch onderzoek en/of een nadere beoordeling van de stikstofdepositie is voor voorliggend wijzigingsplan dan ook niet noodzakelijk.

⁴ Civil Support, waterhuishoudkundig plan Selissen te Boxtel, 10 oktober 2018.

⁵ LBA Projectbureau, actualisatie waterhuishoudkundig plan, 9 januari 2019.

⁶ Duivenboden Natuur en Habitus, rapportage ecologische quickscan, 7 april 2017.

4.7.3 Conclusie

Het aspect ecologie leidt niet tot belemmeringen voor de vaststelling van voorliggend wijzigingsplan.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. De zorg voor het bodemarchief is door deze wet bij gemeenten komen te liggen. De gemeente is verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie.

Onderzoek

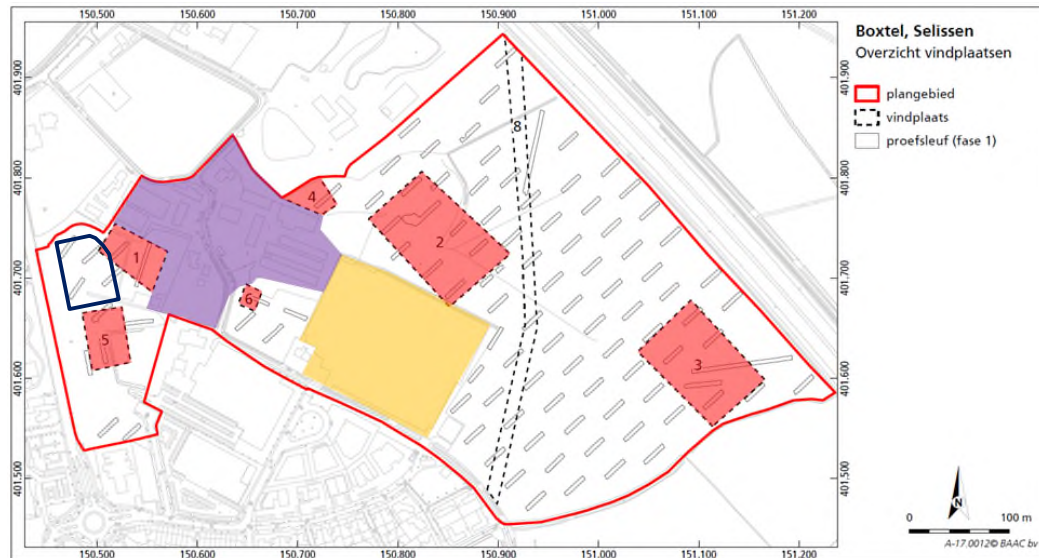
In het kader van het bestemmingsplan 'Selissen' is ten aanzien van het aspect archeologie een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek⁷ en een nader archeologisch onderzoek in de vorm van proefsleuven⁸ uitgevoerd. Op basis van deze onderzoeken worden binnen het onderzochte gedeelte van het plangebied van het bestemmingsplan 'Selissen' archeologische resten vanaf de prehistorie tot de nieuwe tijd verwacht. Het betreft vindplaatsen uit de prehistorie – vroeg Romeinse tijd (vindplaatsen 1 t/m 3 in figuur 9), een vindplaats uit de vroege middeleeuwen (vindplaats 4 in figuur 9) en vindplaatsen uit de volle en late middeleeuwen (vindplaatsen 5 en 6 in figuur 9).

Het bevoegd gezag heeft, naar aanleiding van de onderzoeksresultaten, besloten dat de vastgestelde behoudenswaardige ter plaatse van de vindplaatsen 1 t/m 6 het uitvoeren van archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is. Het vervolgonderzoek dient vorm te krijgen middels een opgraving en dient uitgevoerd te worden op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.

Een deel van vindplaats 1 ligt binnen het plangebied van voorliggend wijzigingsplan. Bovengenoemde onderzoeksverplichting voor vindplaats 1 is middels de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3' geborgd. Voor gronden binnen deze dubbelbestemming gelden de ondergrenzen van 100 m² en 40 cm onder maaiveld.

⁷ BAAC onderzoeks- en adviesbureau, archeologisch bureauonderzoek (quickscan) en inventariserend veldonderzoek (verkennende fase), januari 2017.

⁸ BAAC onderzoeks- en adviesbureau, proefsleuvenonderzoek fase 1, 14 maart 2017.



Figuur 9. Zones vervolgonderzoek en archeologische dubbelbestemming uit het bestemmingsplan 'Selissen'. Het plangebied van het voorliggend wijzigingsplan is in het blauw omkaderd.

Nader archeologisch onderzoek

Met een nader archeologisch onderzoek is behoudenswaardige vindplaats 1, samen met de andere vindplaatsen buiten de huidige kern van Selissen, opgegraven. Op basis van deze opgravingen is door Het Archeologie Bureau een archeologische memo opgesteld. Deze archeologische memo d.d. 5 oktober 2020 is opgenomen als bijlage 1 bij de toelichting.

In de memo wordt geconcludeerd dat op basis van al de rapportages, tussenrapportages of evaluatieverslagen van de uitgevoerde archeologische onderzoeken kan worden vastgesteld dat buiten de huidige kern van Selissen de archeologische onderzoeksverplichting (waaronder die ter plaatse van vindplaats 1) opgeheven kan worden. De door de bevoegde overheid aangewezen zones met behoudenswaardige archeologische resten zijn volledig opgegraven en worden momenteel ex situ bewaard. De uitvoering van (voorbereidende) civiele werkzaamheden kan zonder archeologische belemmering vormgegeven worden.

Het bevoegd gezag heeft ingestemd met de archeologische vrijgave. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' ter plaatse van het plangebied is, met de bijbehorende onderzoeksverplichting, hiermee komen te vervallen.

4.8.2 Cultuurhistorie

Algemeen

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

Onderzoek

In het kader van het bestemmingsplan 'Selissen' is het aspect cultuurhistorie getoets aan de ontwikkeling van de woonwijk 'Heem van Selis'. Ter plaatse van het plangebied van voorliggend wijzigingsplan en de directe omgeving ervan bevinden zich geen monumenten of andere beeldbepalende objecten van cultuurhistorische waarden.

4.8.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie leidt niet tot belemmeringen voor de vaststelling van voorliggend wijzigingsplan. Door het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' worden de archeologische waarden ter plaatse van de vindplaats beschermd. Het aspect archeologie vormt derhalve geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend wijzigingsplan.

4.9 Verkeer en parkeren

4.9.1 Verkeer

Algemeen

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

Onderzoek

Het programma bestaat uit een kinderdagverblijf van circa 420 m² en een nader te verhuren unit van circa 165 m². Aan de hand van dit programma kan, op basis van de CROW-publicatie (317 – kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, CROW, oktober 2012) de verkeersgeneratie van de beoogde functiewijziging worden berekend. Het plangebied ligt in de rest van de bebouwde kom van Boxtel. Voor de ligging in het gebied 'rest bebouwde kom' geldt de kencijfer van een kinderdagverblijf 32,6 verkeersbewegingen per 100 m² per werkdag. Voor de nader te verhuren unit is de kencijfer voor een kantoor met baliefunctie aangehouden. Dit kencijfer bedraagt 12,4 verkeersbewegingen per 100 m² per werkdag. De verkeersgeneratie van de functiewijziging bedraagt 158 verkeersbewegingen per werkdag.

Functie	Kencijfer per 100 m ²	Programma	Verkeersgeneratie
Kinderdagverblijf	32,6	420	136,92
Verhuurbare unit	12,4	165	20,46
			157,38

In het kader van het bestemmingsplan 'Selissen' is een analyse⁹ uitgevoerd naar de totale ontwikkeling 'Heem van Selis'. Uit deze analyse is gebleken dat de nieuwe ontsluitingsweg Laan van Selis voldoende capaciteit biedt voor het opvangen van de toekomstige verkeersgeneratie. Met de beoogde functiewijziging is sprake van een beperkte toename van de berekende verkeersgeneratie. Geconcludeerd kan worden dat vanuit de bereikbaarheid en doorstroming geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

⁹ CroonenBuro5, Stedenbouwkundige- en verkeerskundige onderbouwing, 19 oktober 2018

4.9.2 Parkeren

Algemeen

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

Onderzoek

Kinderdagverblijf

Voor het kinderdagverblijf geldt een parkeernorm (voor de werknemers) van 0,7 per arbeidsplaats. Het kinderdagverblijf heeft 7 arbeidsplaatsen. De parkeerbehoefte bedraagt 4,9 parkeerplaatsen. Daarnaast geldt er ook een aparte behoefte voor het halen en brengen van kinderen. Om de behoefte te berekenen kan gebruikt worden gemaakt van de onderstaande formule:

Aantal leerlingen/kinderen x % met de auto x 0,25 x 0,75

Het kinderdagverblijf biedt ruimte voor 48 kinderen. Bij een kinderdagverblijf bedraagt het percentage van kinderen dat per auto naar het kinderdagverblijf reist tussen de 50 en 80%. Uitgaande van de worst-case berekening (80%) bedraagt de parkeerbehoefte 7,2 ($48 \times 0,80 \times 0,25 \times 0,75$) parkeerplaatsen. De totale parkeerbehoefte voor het kinderdagverblijf bedraagt 12 (11,9) parkeerplaatsen. Ten behoeve van het parkeren bij het kinderdagverblijf wordt een parkeerkoffer gerealiseerd. Deze parkeerkoffer biedt ruimte voor 12 auto's. Hiermee wordt er voldaan aan de parkeereis. In figuur 9 is de toekomstige situatie rondom het parkeren zichtbaar gemaakt.

Appartementen

Voor een appartement groter dan 60 m² geldt, voor de ligging in de rest van de bebouwde kom, een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning. In het appartementencomplex zijn 24 appartementen beoogd. Dit komt overeen met een parkeerbehoefte van 44 (43,2) parkeerplaatsen ($42 \times 1,8$). Tussen de Bosscheweg en het appartementencomplex wordt een parkeerkoffer aangelegd met 24 parkeerplaatsen voor de bewoners van het appartement. Deze parkeerplaatsen zijn persoonsgebonden. Daarnaast worden 5 parkeerplaatsen voor bezoekers aangelegd aan de zuidzijde van het appartementencomplex.

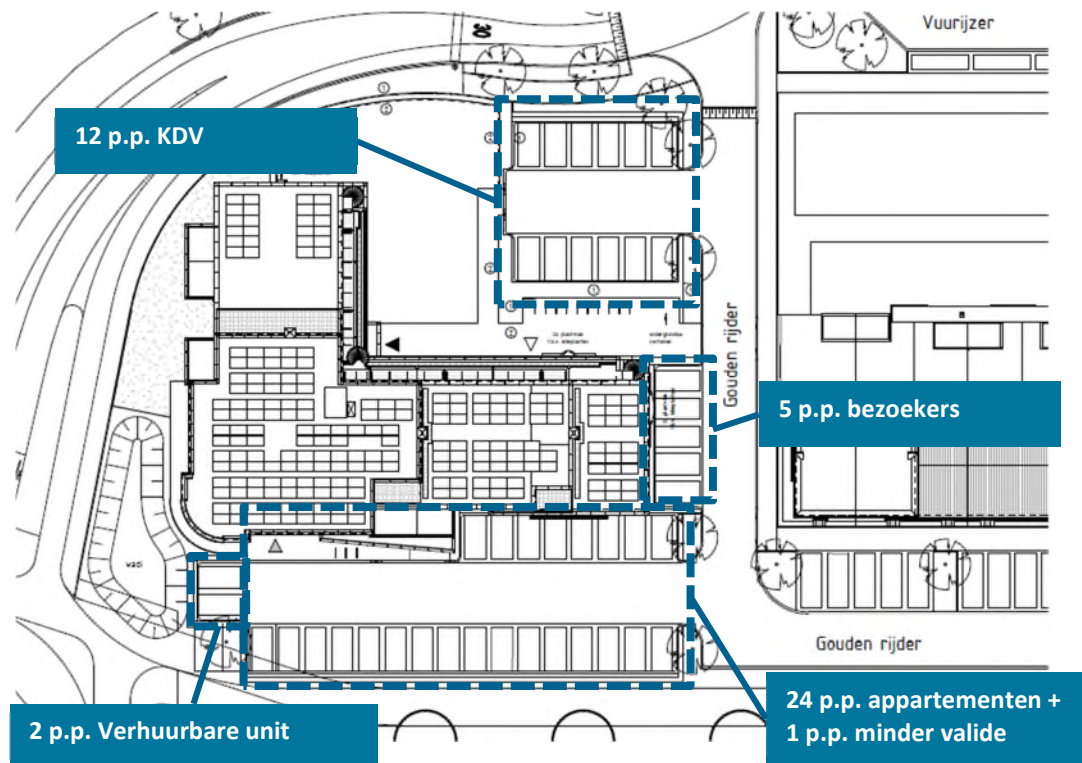
Verhuurbare unit

De parkeerkoffer met de parkeerplaatsen voor de bewoners van het appartement biedt tevens ruimte voor 1 parkeerplaats voor de verhuurbare eenheid. Daarnaast is er één parkeerplaats voor minder valide beschikbaar.

Dubbelgebruik van de 12 parkeerplaatsen van het kinderdagverblijf en de 3 parkeerplaatsen van de verhuurbare unit is op basis van de aanwezigheidspercentages (317 – kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, CROW, oktober 2012) te onderbouwen. De maatschappelijke voorzieningen worden in de avond- en weekenduren niet gebruikt. De parkeerplaatsen worden openbaar gemaakt, zodat de parkeerplaatsen buiten kantoortijden in gebruik genomen kunnen worden ten behoeve van de appartementen.

Er worden 44 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeereis. Indien situaties zich voordoen (piekmomenten) dat er een hogere parkeerbehoefte is, kan gebruik worden gemaakt van de overcapaciteit van de parkeervoorzieningen langs de 'Gouden Rijder'. Aangetoond wordt dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Op grond van het beleidsdocument Parkeernormen Gemeente Boxtel (vastgesteld in 2007) wordt op het moment dat een concrete bouwaanvraag wordt ingediend een parkeereis vastgesteld. Bij bouwaanvragen vindt een definitieve toetsing plaats.



Figuur 10. Toekomstige situatie parkeren

4.9.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend wijzigingsplan.

4.10 Kabels en leidingen

4.10.1 Algemeen

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

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

4.10.2 Onderzoek

Ten westen, het plangebied loopt een rioolleiding. De beschermingszone van deze rioolleiding grenst, aan de westzijde, net over het plangebied. In het bestemmingsplan 'Selissen' is deze rioolleiding met de dubbelbestemming 'Leiding – Riool' aangeduid. In het voorliggend wijzigingsplan wordt deze dubbelbestemming overgenomen.

4.10.3 Conclusie

In het voorliggend wijzigingsplan wordt rekening gehouden met de ligging en de beschermingszone van de rioolleiding door het opnemen van de dubbelbestemming 'Leiding – Riool'. Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend wijzigingsplan.

4.11 Radarverstoringsgebied

4.11.1 Algemeen

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

4.11.2 Onderzoek

Het plangebied van voorliggend wijzigingsplan ligt binnen het radarverstoringsgebied. Binnen het radarverstoringsgebied dient voor ieder (nieuw) obstakel, hoger dan 65 meter boven NAP te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt. De mate van verstoring van de radar is afhankelijk van enerzijds het type radar en anderzijds de hoogte, breedte en opstelling van de hoge objecten.

Het voorliggend wijzigingsplan betreft een functiewijziging van de begane grond van het appartementencomplex. De bestaande bouw mogelijkheden uit het bestemmingsplan 'Selissen' worden met voorliggend wijzigingsplan niet uitgebreid. In het plangebied is het niet mogelijk om objecten hoger dan 65 meter te realiseren, om deze reden is het radarverstoringsgebied enkel in de toelichting van het wijzigingsplan opgenomen.

4.11.3 Conclusie

Het aspect radarverstoringsgebied leidt niet tot belemmeringen voor de vaststelling van voorliggend wijzigingsplan.

4.12 Volksgezondheid

4.12.1 Algemeen

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

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

Ook rondom geitenhouderijen hebben mensen een grotere kans op longontsteking. Eerder zijn hiervoor al aanwijzingen gevonden, die nu nader onderbouwd zijn over een langere periode. Het aantal extra gevallen van longontsteking in het onderzoeksgebied dat kan worden toegeschreven aan de aanwezigheid van geitenbedrijven is gemiddeld over de jaren 2009-2013 ongeveer 89 patiënten per 100.000 mensen per jaar. Dat komt neer op ongeveer 5,4% extra patiënten. De Q koortsepidemie heeft waarschijnlijk tijdens de vroege jaren bijgedragen aan het verhoogde aantal longontstekingen. Het is echter geen verklaring van het verhoogde risico vanaf 2011. Wat deze toename wel veroorzaakt, is nog onduidelijk. Een wat positiever onderzoeksresultaat is dat bij mensen die dicht bij een veehouderij wonen astma en neusallergie minder voor komen.

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

In 2018 is een nader VGO onderzoek uitgevoerd (VGO-3). Dit onderzoek is gericht op de periode 2014 tot en met 2016. Als resultaat van het onderzoek blijkt dat rondom pluimveehouderijen mensen geen grotere kans hebben op longontsteking. De eerder gevonden associatie tussen het wonen in de nabijheid van een geitenhouderij en het voorkomen van longontstekingen binnen een reikwijdte van 2 kilometer wordt met dit onderzoek, voor de periode 2014-2016, bevestigd.

Aandoeningen als astma en hooikoorts blijken al enige jaren significant minder vaak voor te komen binnen een straal van 1 kilometer van een geitenbedrijf.

4.12.2 Onderzoek

Het plangebied ligt dus binnen de 2 kilometer van de locatie Sint Lambertusweg 8b te Gemonde. Op de locatie is echter geen sprake van het houden van geiten. De eigenaar van de veehouderij ter plaatse van de Sint Lambertusweg 8b heeft wel een omgevingsvergunning voor het houden van geiten. Hiermee is het houden van geiten op deze locatie in de toekomst niet uitgesloten.

Mede gelet op de aard, situering en het belang van het plan verdient het in algemene zin aangetoonde verhoogde risico een afweging. Uit deze afweging kan blijken dat een acceptabel woon- en leefklimaat in de toekomst binnen bereik is. Op 25 januari 2018 is een regionaal bestuurlijk standpunt ingenomen over de geitenhouderij en volksgezondheid bij planontwikkeling. Met de afweging wordt de systematiek van deze regionale afspraken gevolgd. In het kader van het bestemmingsplan 'Selissen' is een nadere afweging opgenomen. Op basis van deze afweging is geconcludeerd dat het aspect volksgezondheid geen belemmering voor de ontwikkeling van de woonwijk 'Heem van Selis' vormt.

4.12.3 Conclusie

Het aspect volksgezondheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen functiewijziging in voorliggend wijzigingsplan.

5 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit wijzigingsplan aangetoond. Een wijzigingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

5.1 Financieel

5.1.1 Uitvoerbaarheid

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

5.1.2 Kostenverhaal

Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Het kostenverhaal van de voorgenomen ontwikkeling in het onderhavig wijzigingsplan is in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Boxtel en de initiatiefnemer gewaarborgd.

5.2 Maatschappelijk

Het ontwerp wijzigingsplan 'Heem van Selis fase 1' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg verzonden naar de betreffende personen en instanties. Tegelijkertijd is het ontwerp wijzigingsplan conform de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegd. Het ontwerp wijzigingsplan heeft met ingang van donderdag 24 december 2020 tot en met woensdag 3 februari 2021, ter inzage gelegen, waarbij de mogelijkheid is geboden om zienswijzen in te dienen. Gedurende deze periode zijn geen vooroverlegreacties en zienswijzen ingediend.

Het wijzigingsplan 'Heem van Selis, fase 1' is op 16 maart 2021 door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Boxtel vastgesteld.

Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

Contactgegevens

Rivium Westlaan 72
2909 LD CAPELLE A/D IJSSEL
Postbus 8590
3009 AN ROTTERDAM
T. 06 53933899
E. ties.peelen@anteagroup.nl

www.anteagroup.nl