

Bestemmingsplan

Woningbouw

De Kleine Aarde

7 sept 2020

Bestemmingsplan Woningbouw De Kleine Aarde
Gemeente Boxtel
Ontwerp

Rapportnummer:	P01741_2
IMRO-code:	NL.IMRO.0757.BP09DKA-OTW1
Datum:	7 september 2020
Opdrachtgever:	Gemeente Boxtel
Projectteam BRO:	WdR
Concept:	Juni 2019
Ontwerp:	Juni 2020
Vastgesteld:	
Trefwoorden:	--
Beknopte inhoud:	--

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Voorgenomen ontwikkeling	9
3. BELEIDSTOETS	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Gemeentelijk beleid	18
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING	21
4.1 Cultuurhistorie & Archeologie	21
4.2 Flora en fauna	23
4.3 Waterparagraaf	25
4.4 Bodem	28
4.5 Bedrijven en milieuzonering	29
4.6 Kabels en leidingen	30
4.7 Akoestiek	30
4.8 Verkeer en parkeren	31
4.9 Luchtkwaliteit	33
4.10 Externe veiligheid	35
4.11 M.e.r.-beoordeling	39
5. JURIDISCHE PLANOPZET	41
5.1 Algemene opzet	41
5.2 Toelichting op de verbeelding	41
5.3 Toelichting op de bestemmingen	41
5.4 Toelichting op de regels	42
6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	44

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	45
7.1 Vooroverleg	45
7.2 Procedure	46
7.3 Beroep	46

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Archeologisch rapport
- Bijlage 2: Quicksan Flora en Fauna
- Bijlage 3: Nader ecologisch onderzoek
- Bijlage 4: Afschrift besluit ontheffing soorten WNB De Kleine Aarde
- Bijlage 5: Watertoets
- Bijlage 6: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 7: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 8: Onderzoek externe veiligheid
- Bijlage 9: Aerijsberekening
- Bijlage 10: Aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.beoordeling
- Bijlage 11: Advies Veiligheidsregio Brabant-Noord

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De Kleine Aarde in Boxtel is een experimentele proeftuin waar bewoners, bedrijven en bezoekers zich op diverse manieren met duurzaamheid en ecologie bezighouden. In de hoogtijdagen in de jaren '70 werd hier op een vooruitstrevende manier nagedacht over duurzaam bouwen, biologische landbouw en milieuvriendelijke energieopwekking. Later kwam de nadruk meer en meer te liggen op educatie. Na enkele onzekere jaren wordt er vanaf 2015 hard gewerkt om De Kleine Aarde weer te maken tot het spraakmakende living lab dat het eens was.

Na een aantal vergeefse pogingen heeft vorig jaar een consortium van partijen de krachten gebundeld om De Kleine Aarde nieuw leven in te blazen. Diversiteit is het sleutelwoord in deze samenwerking. Deelnemers aan dit ambitieuze toekomstplan zijn de scholen Summa College, SintLucas en Helicon, de bedrijven Heijmans en Maris Projects, de gemeente Boxtel, woonstichting JOOST, Waterschap de Dommel en werkbedrijf WSD-groep. Gezamenlijk ontwikkelden ze een plan waar wonen, werken, leren en recreëren verweven zijn in een omgeving waarin duurzaamheid, milieubewustzijn en vernieuwing voorop staan. Hiermee treden ze in de voetsporen van de vroegere pioniers die De proeftuin de Kleine Aarde haar bekendheid hebben gebracht.

Vanuit een nieuwe visie zijn de partijen overeengekomen dat De Kleine Aarde plaats zal bieden aan uiteenlopende functies; een voedseltuin van ca. 700m², een horecagelegenheid en bed & breakfast, educatie en onderzoeksruimtes met bijbehorende kantoren, een voedsel- en wildernisbos van ca. 300m² met imker en duurzaam wonen. Woonstichting JOOST ontwikkelt het duurzaam wonen in de vorm van een circulair gebouw met 22 appartementen. Daarbij ligt niet alleen de nadruk op duurzaamheid van het gebouw en de materialisering, ook de bewoners worden uitgedaagd om hier op een milieuvriendelijke manier te leven.

De Kleine Aarde is bestemd in het bestemmingsplan 'Noord-Oost' en heeft de bestemming 'Maatschappelijk – 2'. Hierbinnen is het niet mogelijk om woningen te realiseren. Een partiele herziening van het vigerende bestemmingsplan is noodzakelijk om het appartementencomplex op het terrein van De Kleine Aarde te realiseren. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Boxtel heeft besloten in principe medewerking aan het plan te verlenen en de gemeente coördineert de bestemmingsplanprocedure. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het nieuwe planologisch-juridische kader voor het plangebied. In het plan wordt aangetoond dat het initiatief op de verschillende ruimtelijk relevante onderdelen haalbaar is.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt op van het terrein van De Kleine Aarde en maakt onderdeel van de kadastrale percelen B 4037 (deels), 4038 (deels), 4039 en 4040 (deels). De omgeving bestaat uit de woonwijk Munsel, nieuwbouwwijk de Goede Aarde en de maatschappelijke functies van De Kleine Aarde. Het plangebied ligt tussen de Einsteinstraat, Planckpad en Munselse Hoeve.

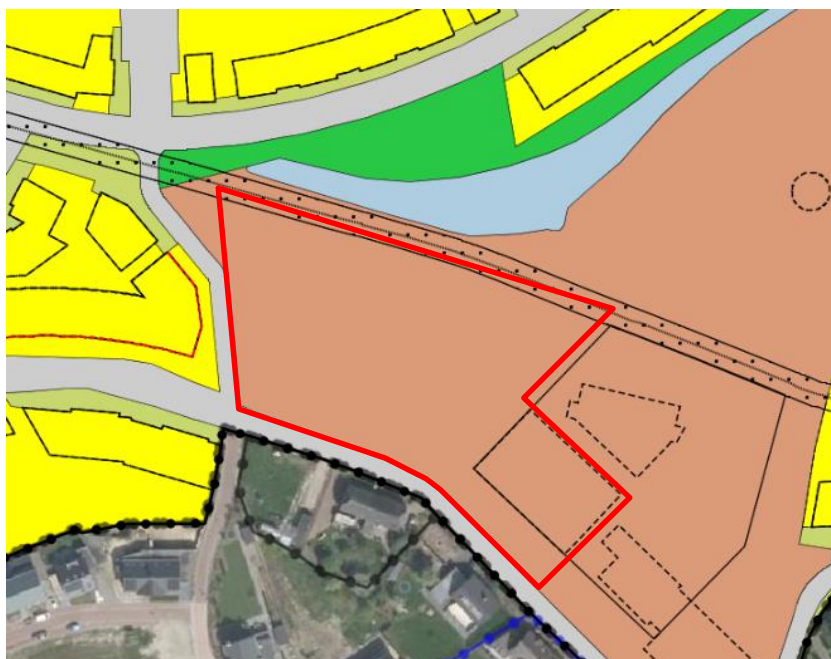
De ligging en begrenzing van het plangebied is indicatief weergegeven op de afbeeldingen op de volgende pagina. De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding.



Figuur 1.1 Globale ligging en begrenzing van het plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Noord-Oost' het geldende juridische kader. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Boxtel op 29 september 2015. Conform het bestemmingsplan is voor het plangebied de enkelbestemming 'Maatschappelijk-2' geldend. In de zuidoostelijke hoek van het plangebied is een bouwvlak met de functieaanduiding 'kas' opgenomen. Voor een klein gedeelte van het plangebied geldt daarnaast de dubbelbestemming 'Leiding – Gas'.



Figuur 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan met (globaal) het plangebied rood omlijnd

De gronden met de bestemming 'Maatschappelijk-2' zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen voor zover gericht op natuur, milieu en/duurzaamheid met daaronder begrepen cursus- en vergaderfaciliteiten, kunst, cultuur, onderwijs en bijbehorende voorzieningen. Agrarisch grondgebruik en tuinbouw is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'kas'. De gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' zijn tevens bedoeld voor ondergrondse aardgastransportleidingen met de daarbij horende belemmerende strook.

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk-2' ontbreken de juiste gebruiks- en bouwregels om het appartementencomplex te kunnen realiseren. Om dat te kunnen doen is het noodzakelijk een bestemmingsplanprocedure te doorlopen om het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied te herzien.

1.4 Leeswijzer

De toelichting bestaat uit 7 hoofdstukken. Na deze inleiding volgt een beschrijving van het plan in hoofdstuk 2. De beleidstoets is in hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan opgenomen. In hoofdstuk 4 worden alle relevante milieuonderwerpen behandeld en verantwoord. De juridische toelichting is in hoofdstuk 5 opgenomen en in hoofdstuk 6 is de economische uitvoerbaarheid beschreven. In hoofdstuk 7 is tenslotte de maatschappelijke haalbaarheid beschreven. Rapportages van uitgevoerde sectorale onderzoeken zijn als separate bijlage aan dit bestemmingsplan gevoegd.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt tussen de woongebieden Selissen, Munsel, In Goede Aarde en Zonnegolven. Deze woonwijken bieden tezamen een gevarieerd woonmilieu met veelal grondgebonden woningen uit de jaren '90 en '00. Kenmerkend zijn de duurzaamheidsdoelstellingen die nagestreefd worden door energiezuinig en ecologisch verantwoord te ontwikkelen. In de oksel van de doorgaande wegen Schijndelseweg en Brederodeweg ligt het ruim opgezette terrein van zorginstelling De La Salle met diverse bouwvolumes los in een groene omgeving. Het terrein heeft een besloten karakter en is nauwelijks zichtbaar vanuit de omgeving door de aanwezige bomenrijen en andere opgaande groenelementen. Een kenmerkende straat in het gebied is het oude bebouwingslint Munselse Hoeve, deze ligt direct aan de zuidzijde van het plangebied. De Munselse Hoeve is een fietsstraat en wordt gebruikt als (doorgaande) fietsroute. De Munselse Hoeve is voor gemotoriseerd verkeer doodlopen en daarom geen doorgaande route. Ondanks het verstedelijken van de omgeving is de historische bebouwing en karakteristiek van het lint Munselse Hoeve goed bewaard gebleven. In het lint zijn diverse beeldbepalende langgevelboerderijen aanwezig die nog in goede staat verkeren. Ze zijn gesitueerd op ruime kavels die voorzien zijn van hoog opgaande erfbeplanting.

Het plangebied wordt voor autoverkeer via Het Klaverblad ontsloten op de Schijndelseweg. De Munselse Hoeve is als fietsroute behouden. Het bestemmingsverkeer vanwege de aanwezige woningen is verenigbaar met het fietsverkeer. Door belemmeringen in de route is doorgaand verkeer voor gemotoriseerd verkeer niet mogelijk. Het Planckpad (aan de westzijde van het plangebied) is een fietspad gecombineerd met een voetpad.

Het plangebied is onderdeel van De Kleine Aarde. De Kleine Aarde in Boxtel is een centrum waar bewoners, bedrijven en bezoekers zich op verschillende manieren met duurzaamheid bezighouden. Dat wil onder meer zeggen dat aan hen de gelegenheid wordt geboden kennis te nemen van nieuwe technieken en inzichten om duurzaam om te gaan met voedsel, water en energie. Het terrein van De Kleine Aarde wordt ontwikkeld tot een kennis- en expertisecentrum op het gebied van duurzaamheid en circulaire economie. Schone energie en oneindig hergebruik van materialen staan hierin centraal. Verschillende partijen, verenigd in 't Collectief, zetten zich daarvoor in.

In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als tuin van De Kleine Aarde. Er zijn solitaire bomen, bomengroepen, heesters, gras en enkele bouwwerken aanwezig. In de zuidoostelijke hoek van het plangebied heeft een kas gestaan maar deze is reeds gesloopt. Figuur 2.1 geeft een impressie van de huidige situatie van het plangebied.



Figuur 2.1 Weergave huidige situatie van het plangebied

2.2 Voorgenomen ontwikkeling

De doelstelling van alle samenwerkingspartners is om in de geest van De Kleine Aarde het terrein opnieuw te ontwikkelen tot een kennis- en expertisecentrum op het gebied van duurzaamheid, ecologie en circulaire economie. Een van de voorgenomen ontwikkelingen is de realisatie van een circulair woongebouw door Woonstichting JOOST. Zij zullen hier 22 appartementen realiseren voor een- of tweepersoonshuishoudens die hun steentje bij willen dragen aan de doelstelling en visie op De Kleine Aarde.

Het gebouw bestaat uit een compact twee laags rechthoekig volume dat aan een zijde in een verhoogd dijklichaam is geschoven. Binnen de heldere structuur van de massief houten constructie liggen de appartementen rug aan rug geschakeld met een breedte van 7,5 meter. De huurappartementen zijn respectievelijk 60 m² en 49 m² groot. Doordat de appartementen op de verdieping minder diep zijn ontstaat ruimte voor een galerij rondom het gebouw die onderdeel is van de routing over het terrein. Hoogtepunt van deze route vormt het uitkijkpunt dat uitzicht biedt over het terrein. De maximale hoogte hiervan bedraagt 9 meter, ruim onder de maximaal toegestane bouwhoogte van 10 meter.

Het ogenschijnlijk eenvoudige gebouw wordt voorzien van een integraal installatieconcept, dat volledig is toegespitst op de energievraag van het gebouw en haar bewoners. Het gebouw zal volledig zelfvoorzienend zijn in de energiebehoefte door middel van zonnepanelen voor elektriciteit en powertubes voor de warmwatervoorziening. Zowel warmte als elektriciteit kunnen centraal opgeslagen worden. Warmte in boilervaten en elektriciteit in een (zeezout)accu. Door alle installatievoorzieningen centraal te regelen kan zeer goed op de energievraag ingespeeld worden. In basis wordt het gebouw verwarmd tot 18 graden en kunnen bewoners desgewenst individueel bijsturen. Al deze maatregelen zullen zichtbaar aanwezig zijn voor de bewoners en zij zullen ook terugkoppeling krijgen op hun energiegebruik. Een goed voorbeeld hiervan is de centrale wasruimte met wasmachines die weersafhankelijk draaien, afhankelijk van het energieaanbod. Er wordt nog onderzocht of hier gefilterd regenwater voor gebruikt kan worden.

Het woonprogramma vormt zo een belangrijk onderdeel in het parkachtige gebied, naast het onderwijs-, energie-, en centrumprogramma. In het woonprogramma wordt geëxperimenteerd met het wonen van de toekomst. In het gebouw worden bekende technieken en processen gecombineerd met Innovaties. De woningen zullen energieleverend worden en gaan daarmee een stap verder dan de nul-op-de-meter lijn. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van duurzame biobased materialen, die perfect passen in de cradle to cradle-gedachte van een oneindige kringloop (circulaire economie). En is er sprake van een stevige reductie van het waterverbruik. Er wordt water gezuiverd. Dit biedt voor alle betrokken partners in De Kleine Aarde een onderzoeksveld om te experimenteren en te pionieren met de ontwikkelingen van de toekomst.

Naast de ontwikkeling van het appartementencomplex wordt het gehele plangebied opnieuw ingericht waarbij aandacht wordt besteed aan de ecologische functie die het gebied vervult. Zo wordt het plangebied ingericht als leef- en foerageergebied voor de poelkikker en wezel. Daarnaast wordt een aarden wal aangelegd en beplant langs de westzijde van het plangebied en wordt een voedselbos en

grasland aangelegd. De natuurlijke waarden van het terrein worden door onderhavige ontwikkeling versterkt. Onderdeel van de duurzaamheidsdoelstelling is ook het stimuleren van alternatieve vervoersmiddelen en het ontmoedigen van eigen autobezit en gebruik. Bij de realisatie van de nieuwe functies zullen daarom geen nieuwe parkeerplaatsen op het terrein aangelegd worden. Wel wordt de mogelijkheid geborgd dat op de gronden van de voormalige kas voldoende parkeerplaatsen te realiseren zijn volgens de gemeentelijke normen mocht dit in de toekomst toch nodig blijken.

Figuur 2.2 geeft een impressie van de terreininrichting van het plangebied en figuur 2.3 geeft een impressie van het beoogde appartementencomplex.



Figuur 2.2 Weergave toekomstige situatie van het plangebied



Figuur 2.3 Impressie van het beoogde appartementencomplex.

3. BELEIDSTOETS

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (vastgesteld op 13 maart 2012) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk stelt dat een aanpak dient te ontstaan waarmee Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig wordt gemaakt. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan.

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

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

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

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

Uit bovenstaande drie doelen zijn de dertien nationale belangen naar voren gekomen. Deze zijn geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur.

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt niet binnen een van de Nationale hoofdstructuren. De SVIR heeft geen specifieke betekenis voor dit bestemmingsplan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om

beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

Zoals al in voorgaande paragraaf bij de SVIR is aangegeven, is er geen sprake van nationale belangen in het plangebied. Het Barro bevat daarom ook geen kaderstellende uitspraken voor het plangebied.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

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

Doorwerking plangebied

Gelet op het programma van het initiatief (22 woningen), moet het plan beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en is de toets aan de Ladder wettelijk verplicht. Dat betekent: eerst bepalen of een nieuwe ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft, vervolgens kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, en daarna analyseren of het bestaande stedelijk ge-

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

bied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt. Hierna wordt allereerst ingegaan op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor woningbouw, vervolgens wordt ingegaan op de mogelijkheden om in het bestaand stedelijk gebied te voorzien in de behoefte.

Kwantitatieve behoefte

Toetsingskader bij woningbouwplannen in de provincie Noord-Brabant is de Brabantse Agenda Wonen en de hieruit voortvloeiende Regionale Agenda Wonen. De Brabantse Agenda Wonen stippelt de koers uit voor (verdere) regionale samenwerking en regionale afspraken. Op basis van de provinciale bevolkingsprognoses worden in regionaal overleg afspraken gemaakt over het aantal te bouwen woningen per gemeente. Het afsprakenkader dat in een regionaal perspectief op bouwen en wonen wordt opgenomen dient duidelijkheid te geven hoe het regionale woningbouwprogramma – in kwantitatieve, kwalitatieve én ruimtelijke zin – de komende jaren wordt ingezet.

De kwantitatieve woningbouwafspraken worden bepaald door de verwachte vraag op basis van de provinciale bevolkingsprognose te confronteren met de bestaande woningvoorraad (aanbod). Het residu is de woningbehoefte. De ontwikkelingsruimte voor nieuwbouwplannen wordt bepaald door de woningbehoefte (incl. verwachte sloop) te verminderen met de harde plancapaciteit (woningbouwtitels in vastgestelde bestemmingsplannen).

De meest recente woningbouwafspraken voor de regio 's-Hertogenbosch e.o., waartoe ook Boxtel behoort, zijn vastgesteld op 8 december 2016 en gelden voor de periode 2016-2025. Voor Boxtel is vastgesteld dat er behoefte is aan 1.450 woningen tot 2026. Door de geringe harde plancapaciteit (13% van de behoefte) kan worden geconcludeerd dat in Boxtel een aanzienlijke behoefte aan nieuwe woningen bestaat.

WONINGBOUWCAPACITEIT EN -OPGAVEN							
AANTAL WONINGEN IN PLANNEN TEN OPZICHTE VAN DE BENODIGDE PLANCAPACITEIT							
2016 t/m 2025 <small>de in de tabel opgenomen gegevens zijn afgerond op 5-tallen, hierdoor kunnen er in de tabel geringe afwijkingen voorkomen</small>							
SUBREGIO 'S-HERTOGENBOSCH E.O.							
CAPACITEITSINDICATIE	opgave	plus	=	totale	waarvan	indicator	indicator
MIDDELLANGE TERMIJN	prognose	verwachte	benodigde	capaciteit	harde	totale	harde
2016 t/m 2025	2014 ¹⁾	sloop ²⁾	capaciteit	in plannen ³⁾	capaciteit ³⁾	plancapaciteit ⁴⁾	plancapaciteit ⁴⁾
						<100%	<<100%
'S-HERTOGENBOSCH E.O.	19.125	1.830	20.955	19.160	10.065	91%	48%
- waarvan gemeenten in sted. conc. gebied	16.330	1.470	17.800	16.470	8.720	93%	49%
- waarvan gemeenten in landelijk gebied	2.795	360	3.155	2.690	1.345	85%	43%
GEMEENTEN							
BERNHEZE	1.785	140	1.925	985	680	51%	35%
BOXTEL	1.320	130	1.450	995	185	69%	13%
HAAREN	510	80	590	900	395	153%	67%
'S-HERTOGENBOSCH	7.365	780	8.145	8.650	4.155	106%	51%
HEUSDEN	2.350	70	2.420	2.445	1.160	101%	48%
OSS	4.015	280	4.295	3.335	2.210	78%	51%
SINT-MICHIELSGESTEL	965	150	1.115	795	765	71%	69%
VUGHT	815	200	1.015	1.055	515	104%	51%

Figuur 3.1 Woningbouwafspraken regio 's-Hertogenbosch e.o. 2016-2025

Om het 'accent op de aantallen' verder te verminderen en de focus meer te leggen op ruimtelijk-kwalitatieve afspraken en de urgentie rond tal van opgaven op de regionale woningmarkt, stuurt de provincie de komende periode aan op een werkwijze die niet zozeer gericht is op het jaarlijks maken van regionale kwantitatieve woningbouwafspraken, maar waarbij wordt aangesloten op 'het ritme' van actualiseren van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose. Hiertoe is de 'Monitor bevolking en wonen' in het leven geroepen zodat tijdig knelpunten op de woningmarkt kunnen worden geconstateerd. De monitor wordt elk kwartaal geactualiseerd en bevat onder andere gegevens over de ontwikkeling en prognose van de bevolking, een actuele stand van de woningvoorraad en een inventarisatie van de plancapaciteit.

Aan de hand van de 'Monitor bevolking en wonen' (januari 2018) is de kwantitatieve woningbehoefte voor Boxtel geactualiseerd. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de woningbehoefte geconfronteerd met de harde planvoorraad een ontwikkelingsruimte aantoont van minimaal 880 tot 1.240 woningen in Boxtel. Uit de capaciteitsindicator¹ en de stagnatie-indicator blijkt daarnaast dat Boxtel de gemeente is met de grootste achterstand in de ontwikkeling van de woningvoorraad in relatie tot de verwachte bevolkingsgroei van de provincie Noord-Brabant.

Indicator	Scenario laag	Scenario hoog
Woningbehoefte	1.015	1.375
Harde planvoorraad	135	135
Ontwikkelingsruimte	880	1.240

De resterende (acute) behoefte kan in grote mate worden voorzien met de zachte planvoorraad in de gemeente Boxtel. Dit zijn de lopende ontwikkelingsplannen waarvan de woningbouwcontingenten nog niet zijn vastgesteld in bestemmingsplannen. Deze capaciteit bedraagt 995 woningen. Voorliggend bestemmingsplan behoort tot de zachte planvoorraad van de gemeente Boxtel en voorziet na vaststelling direct en op de langere termijn (vanwege de fasering) in een actuele behoefte aan woningen.

Kwalitatieve behoefte

De kwalitatieve prioriteiten voor de ontwikkeling van de woningvoorraad zijn vastgelegd in de 'Woonvisie 2016-2025', vastgesteld door de gemeenteraad op 28 juni 2016. Om de beleidsdoelstellingen te kunnen bepalen is onder andere in 2015 een woonwensen onderzoek uitgevoerd. Op basis hiervan zijn in de woonvisie prioriteiten gesteld die worden nageleefd bij de ontwikkeling van de woningvoorraad. Deze prioriteiten zijn nader toegelicht in paragraaf 3.3.

Het woningprogramma dat voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt is qua verdeling in typologieën nauwgezet afgestemd tussen gemeente en initiatiefnemer. Het woningbouwprogramma bestaat voor 30% uit woningen in het sociale segment, 10% in het goedkope segment, 40% in het middeldure segment en 20% in het dure segment. Daarnaast is er een evenredige verdeling tussen koop- en huurwoningen. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld met inachtneming van de gemeentelijke woningbouwprioriteiten en voorziet dus over een breedspectrum in de kwalitatieve behoefte aan woningen.

Bestaand stedelijk gebied

In lid twee van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening dient te worden gemotiveerd of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. In het kader van duurzaam ruimtegebruik wordt de ruimtelijke ontwikkeling bij voorkeur opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

Gelet op de ligging van het plangebied binnen het bestaand stedelijk gebied en de ruimtelijke structuren kan tevens geconcludeerd worden dat er sprake is van duurzaam ruimtegebruik. Via dit initiatief wordt immers voldaan aan de wens en ambitie om nieuwe ontwikkelingen waar mogelijk te ontwikkelen binnen bestaand stedelijk gebied. Gezien het voorgaande wordt geconcludeerd dat onderhavig initiatief wordt passend wordt geacht binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking, gezien er wordt gezien in een behoefte op de langere termijn binnen de afgebakende regio en het geen nadelige effecten heeft voor de regio en gemeente.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpogaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn?

Doorwerking plangebied

De provincie wil het gesprek over stedelijke ontwikkeling dat in de afgelopen decennia werd gedomineerd door de vraag: 'wat moeten we nog toevoegen', ombuigen naar het gesprek over: 'welke opgave en kansen liggen er in het bestaand stedelijk gebied en de bestaande bouwvoorraad?'

Duurzame verstedelijking

De toenemende verschillen binnen Brabant maken het des te belangrijker om op het niveau van het daily urban system goed samen te werken en keuzes te maken. Het daily urban system is het gebied waarin een inwoner zich dagelijks verplaatst vanwege werk, voorzieningen en sociale contacten.

Uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete markt vraag. Herbesteden is het nieuwe bouwen: Als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestedings- en transformatieopgaven in hun bebouwd gebied. Hier liggen interessante kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied

en ook voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en voor woningbouw! De komende 10 jaar ligt er een forse woningbouwopgave (ca 120.000 woningen), daarna loopt de woningbouwopgave in omvang terug. Dat betekent dat we komende 10 jaar dé kans hebben om de kwaliteit van het stedelijk gebied op orde te brengen en de leegstand aan te pakken. We brengen met onze partners de transformatiepotenties in beeld en onderzoeken gezamenlijk hoe we deze opgaven kunnen aanpakken. We dragen bij aan de realisering van grote, complexe transformatieopgaven.

Met onderhavig planvoornemen wordt gebruik gemaakt van een locatie om in het bestaand stedelijk gebied plangebied nieuwe, toekomstbestendige woningen te realiseren. Er is derhalve sprake van zorgvuldig ruimtegebruik en het plan past binnen het gedachtegoed van herstructurering van het bestaand stedelijk gebied.

Interim Omgevingsverordening

De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. Provinciale Staten hebben op 25 november 2019 deze verordening vastgesteld. Het is een 'Interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet nog niet zijn verwerkt. Er is wel zo veel als mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening (bijvoorbeeld bij de opbouw en de digitale vormgeving). De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening ruimte 2014.

In de omgevingsverordening staan onderwerpen uit de provinciale omgevingsvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Doorwerking plangebied

De Interim omgevingsverordening heeft het plangebied aangewezen als landelijke kern in Stedelijk gebied (artikel 3.42).

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

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

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;*
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;*
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.*

Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied waardoor stedelijke ontwikkelingen zijn toegestaan. De Interim omgevingsverordening bepaalt dat het initiatief moet voorzien in de ruimtelijke kwaliteit en bij een stedelijke ontwikkeling de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen te worden. Met deze ruimtelijke onderbouwing worden 22 wooneenheden in het plangebied mogelijk gemaakt, in de vorm van appartementen. In paragraaf 3.3 is de ladder van duurzame verstedelijking beschouwd. Het plan past binnen de regionale woningbouwopgaven. Het appartementencomplex wordt op een inbreidingslocatie met oog op toekomstige, natuurvriendelijke en energiezuinige manier ontwikkeld. Er is derhalve sprake van zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik. Daarmee is dit planvoornemen in lijn met de Verordening ruimte.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Verfrissend Boxtel

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

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

van de gemeente beter benutten. Hiertoe worden in de structuurvisie onder andere een aantal concentratiegebieden aangegeven waar de voor de visie belangrijke projecten worden geplaatst.

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

Doorwerking plangebied

Met dit bestemmingsplan wordt een passende invulling gegeven aan een inbreidingslocatie in Boxtel. Het gebouw wordt met oog voor de kwaliteiten en waarden van De Kleine Aarde ontwikkeld. Stedenbouwkundig past het gebouw in de bouwwijze van In De Goede Aarde en Zonnegolven. Het plan komt tegemoet aan de beleidsdoelstellingen zoals opgenomen in de structuurvisie van de gemeente Boxtel.

Boxtel 2020, duurzaam en dynamisch centrum in het Groene Woud

In deze strategische visie (29 juni 2009) is aangegeven in welke richting Boxtel zich in de periode 2010-2020 verder wil ontwikkelen. De strategische visie is verwoord in zes ambities. De ambities zijn ondersteund in de vele gesprekken die hebben plaatsgevonden en moeten worden voortgezet.

De zes ambities zijn:

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

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

Boxtel, een prima woongemeente

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

Doorwerking plangebied

Met dit bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan de eerste vijf pijlers van de visie. In het plangebied worden woningen van de toekomst gebouwd. Er wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen en het gebouw wekt energie op. Daarnaast wordt de omgeving op een ecologisch verantwoorde manier ingericht. Het initiatief is in lijn met de strategische visie.

Woonvisie 2016-2025

Deze woonvisie vormt het vervolg op de woonvisie 2010-2014. Voor een belangrijk deel zijn de doelen bereikt door nieuwbouw en locatieontwikkeling, zij het niet altijd volledig door de economische crisis, stagnatie op de woningmarkt en tijd die het vroeg om plannen vlot te trekken.

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

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

Doorwerking plangebied

Voor de wijken Munsel, In Goede Aarde en Selissen is het accent van nieuwe woningbouwprogrammering onder andere gelegd op 'betaalbare koopwoningen voor starters met een middeninkomen'. Munsel wordt ervaren als ruim opgezette wijk met een accent voor duurdere koopwoningen. In Boxtel zelf is een te kort aan woningen en behoefte aan betaalbare sociale huurwoningen. Het beleid van woonstichting Joost is erop gericht om de huren van de nieuwbouw zo laag mogelijk te houden. Hierdoor worden in het plangebied kansen geboden voor starters, jongere alleenstaande en doorstromers. Daarnaast draagt het initiatief bij aan een verbetering van de ruimtelijke waarden ter plaatse. Gezien het voorgaande is het initiatief in lijn met de woonvisie.

Beeldkwaliteit

Het plangebied ligt volgens de Welstandsnota volledig in het gebied met thema 'Historische kernen, linten en gemengde bebouwing, waar toetsingsniveau 1 geldt. Eén van de criteria gaat over de kapvorm: "Kappen vergelijkbaar met de omgeving". De Munselse Hoeve als historisch lint wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van zadeldaken en een enkele mansardekap.

Het beoogde appartementencomplex wat met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt wijkt af van de bebouwingstypologie aan de Munselse Hoeve en heeft daardoor niet een vergelijkbaar dak met de woningen aan deze straat. De gemeente Boxtel heeft daarom het besluit genomen het plangebied welstandsvrij te maken. Het plangebied maakt namelijk onderdeel uit van De Kleine Aarde. De bebouwing die op dit terrein aanwezig is wijkt al reeds af van de bebouwing aan de Munselse Hoeve. Het bezoekerscentrum van de Kleine Aarde bijvoorbeeld, is voorzien van lessenaarsdaken met een flauwe helling. Om op de gewenste duurzame wijze het appartementencomplex te bouwen is de beoogde bouwvorm het meest gunstig. In groter verband past het appartementencomplex wel bij de (duurzame) ontwikkeling van Munsel, zoals de nieuwbouw aan Zonnegolven en Morgenstond.

4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOOR- DING

Er bestaat een duidelijke relatie tussen het milieubeleid en de ruimtelijke ordening. De laatste decenia groeien het ruimtelijk en milieubeleid naar elkaar in de vorm van omgevingsbeleid. De milieukwaliteit is derhalve een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dat verband dient bij de afweging bij de ontwikkeling van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op alle milieuaspecten.

4.1 Cultuurhistorie & Archeologie

De kaders voor bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden wordt gevormd door de Erfgoedwet en het Bro. De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. In het Bro is bepaald dat in een ruimtelijk plan een beschrijving dient te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

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

Cultuurhistorie

De Kleine Aarde

In 1972 werd het centrum De Kleine Aarde gesticht naar aanleiding van de zorgen die mensen hadden over de toenmalige toestand van het milieu en de verwachtingen voor de toekomst. Zij vonden dat er iets moest veranderen in hoe de mens met zijn omgeving omgaat en dat daartoe concrete alternatieven nodig waren. Het was een centrum dat kleinschalige technieken ontwikkelde om het milieu te ontlasten. Het centrum ontwikkelde projecten op het gebied van wonen, energieopwekking, voedselproductie, afvalverwerking en besparingen op grondstoffen. Verder kon men er cursussen volgen op deze gebieden en onder meer leren hoe een windmolen te bouwen. Ook beheerde het centrum biologische tuinen en een vegetarische keuken. Door de jaren heen is verschillende bebouwing op het terrein ontwikkeld en beheerd. De bebouwing en het gebruik van het terrein zijn niet aangemerkt als cultuurhistorisch waardevolle elementen. Echter is het verhaal van De Kleine Aarde en de vroegere landelijke bekendheid van het centrum een wezenlijk en belangrijk onderdeel van Boxtel en de ontwikkeling van de omliggende nieuwbouwwijken. Onderhavig initiatief –de ontwikkeling van een duurzaam

appartementengebouw- biedt een groep nieuwe initiatiefnemers de financiële middelen om De Kleine Aarde weer een nieuw leven in te blazen. Het gebruik en de bebouwing van De Kleine Aarde kan hierdoor in stand worden gehouden en krijgt weer betekenis in Boxtel.

Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft haar cultuurhistorische waardevolle gebieden en elementen aangegeven in de Cultuurhistorische Waardenkaart. Volgens deze kaart is de Munselse Hoeve aangemerkt als lijn van redelijk hoge waarden. Verder ligt het plangebied in de regio 'De Meijerij'. De Meijerij bestaat uit verschillende dekzandruggen, beekdalen en dekzandvlaktes. Over grote oppervlakten ligt Brabants leem in de ondergrond. Het water van de beken (Essche Stroom, Beerze, Dommel en Aa) stroomt in de richting van 's-Hertogenbosch, waar een doorgang in de dekzandrug aanwezig is. In het verleden leidde deze situatie hier en daar tot problemen met de waterafvoer, waardoor natte broekgebieden, vennen en kleine veengebieden ontstonden. De Meierij wordt gekenmerkt door een kleinschalig mozaïek van oude en jonge ontginningslandschappen en woeste gronden. De Meierij wordt gekarakteriseerd door veel kleine dorpen, met ieder hun eigen karakter en relatie met het landschap. Ook zijn een aantal plattelandsdorpen uitgroeid tot middelgrote steden of industriekernen.

Het plangebied betreft een onbebouwd gedeelte van het terrein van De Kleine Aarde. De te realiseren woningen met parkeerplaats passen binnen het karakter van het gebied en zoeken aansluiting bij de bestaande ruimtelijke bebouwingsstructuur in de omgeving. Het planvoornemen heeft derhalve geen negatieve invloed op de lijn van redelijk hoge waarden. Om deze reden zal het initiatief de cultuurhistorische waarden van de regio ook niet belemmeren.

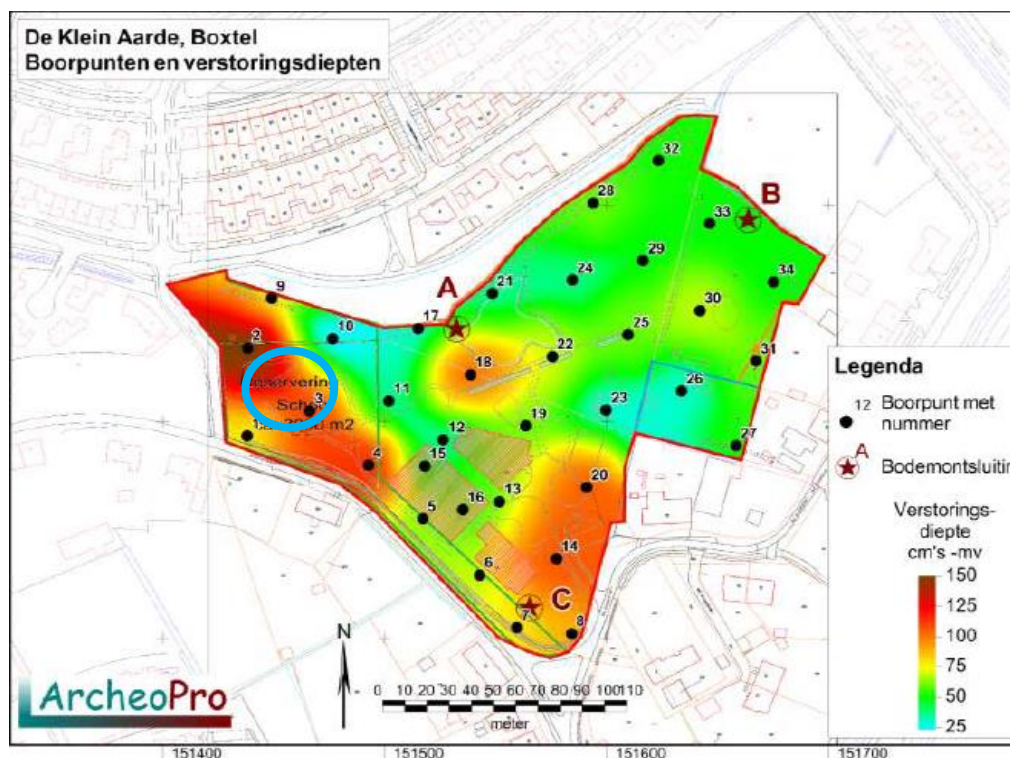
Archeologie

De gemeente Boxtel heeft een Nota vastgesteld waarin het archeologisch beleid is opgenomen. In deze nota (Nota gemeentelijk archeologiebeleid Boxtel) is een kaart met een classificatie opgenomen. De classificatie gaat in op de mogelijkheid tot het aantreffen van archeologische vondsten. Voor het plangebied geldt een archeologische waarde 4. De gemeente Boxtel heeft deze classificatie doorvertaald in dubbelbestemmingen: bij bodemingrepen met een verstoringsoppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 0,4 meter beneden maaiveld is archeologisch onderzoek noodzakelijk. De verstoringsoppervlakte wordt met dit bestemmingsplan overschreden. In februari 2014 is daarom door ArchoPro een verkennend archeologisch onderzoek voor het gehele terrein van De Kleine Aarde uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat de bodem van het terrein op verschillende plekken is verstoord. ArchoPro heeft in onderstaande figuur de verstoringsdiepte in beeld gebracht. De locatie van het plangebied is blauw omlijnd. Daar bedraagt de verstoringsdiepte ca. 1 tot 1,5 m-mv. De fundering van het beoogde gebouw reikt tot ca. 0,6 m-mv. De voorgenomen ontwikkeling is derhalve niet van negatieve invloed op mogelijk aanwezige archeologische waarden.

Mogelijk dat in de toekomst er initiatieven zijn om binnen het plangebied de gronden dieper te verstoren dan tussen de 1 en 1,5 m-mw. Ter bescherming van de archeologische waarden is daartoe een

dubbelbestemming opgenomen in het plangebied. Die initiatieven dienen eerst archeologisch onderzocht te worden.



Figuur 4.1 Weergave verstoringsdiepte De Kleine Aarde met de locatie van de nieuwbouw in het plangebied blauw omlijnd.

4.2 Flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Vanaf 1 januari 2017 geldt de nieuwe Wet natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. Er is een verschuiving opgetreden in de tabellen voor soortenbescherming. Sommige soorten worden beter beschermd, sommige soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd. De algemene zorgplicht blijft daarbij bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur).

Doorwerking plangebied

Aangezien het plangebied momenteel onbebouwd is kunnen de beoogde bouw mogelijkheden negatief effect hebben op eventuele natuurwaarden. Door middel van een verkennend flora- en faunaonder-

zoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden². Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. De complete quickscan is opgenomen als bijlage 2.

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op ongeveer 3,6 kilometer afstand ten zuidwesten van het plangebied ligt. Dit betreft het Natura 2000-gebied Kampina & Oisterwijkse Vennen. Doordat het plangebied buiten een Natura 2000-gebied ligt, kunnen alleen effecten optreden als gevolg van externe werking. Gezien de relatief grote afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied en de (lokale) aard van de voorgenomen plannen binnen de kern van Boxtel is het redelijkerwijs uit te sluiten dat negatieve effecten ontstaan op Natura 2000-gebieden. Echter, vanwege de actuele stikstofproblematiek (uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 23 mei 2019) is dit niet op voorhand uit te sluiten. Om deze reden is voor onderhavige ontwikkeling een Aerius berekening uitgevoerd voor de gebruiks- en aanlegfase van het beoogde appartementencomplex. Deze berekening is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura-2000 gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Het plangebied maakt geen deel uit van het NNB. Het dichtstbijzijnde gebied dat tot de NNB behoort ligt ongeveer 220 meter ten oosten van het plangebied; het Afwateringskanaal Boxtel. Het Afwateringskanaal Boxtel loopt parallel aan de A2 en dient als back-up bij een te veel aan water in Boxtel. De A2 bevindt zich tussen het plangebied en het afwateringskanaal. De Dommel, een laaglandbeek welke ook tot de NNB behoort, ligt ongeveer 700 meter ten noordenwesten van "De Kleine Aarde". De voorgenomen plannen zullen niet leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNB in de omgeving van het plangebied. De natuurdoelen die gelden voor de NNB-gebieden kunnen verwezenlijkt worden.

Soortbescherming

Het plangebied is mogelijk een geschikt woon- en verblijfsgebied van verschillende beschermde soorten. Het gaat hierbij om kleine marters (steenmarter, bunzing en wezel), reptielen (hagedis en hazelworm), amfibieën (alpenwatersalamander, kamsalamander, rugstreeppad en poelkikker) en vleermuizen.

Om de impact van de plannen op het leefgebied van de marters, reptielen, amfibieën en vleermuizen in beeld te brengen is een nader ecologisch onderzoek uitgevoerd³. Uit het onderzoek (zie bijlage 3) is gebleken dat binnen het plangebied (onderdelen van) het leefgebied van beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming aanwezig zijn:

- land- en winterhabitat van poelkikker;
- voortplantings-, land- en winterhabitat van Alpenwatersalamander en
- leefgebied van wezel.

² Quickscan Flora en Fauna De Kleine Aarde, *Staro*, kenmerk 18-0072 d.d. maart 2018

³ Nader ecologisch onderzoek De Kleine Aarde, *Staro*, kenmerk 18-0113, d.d. augustus 2018

Door het uitvoeren van de voorgenomen plannen worden delen van het leefgebied van de beschermde soorten aangetast of vernietigd en worden mogelijk dieren verwond of gedood. Hiervoor is het verkrijgen van een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Daarnaast is het noodzakelijk om voor de verschillende soorten een mitigatieplan op te stellen waarin de te nemen maatregelen worden opgenomen om de negatieve effecten op de soorten te kunnen voorkomen of verzachten. Dit mitigatieplan vormt een onderdeel van de ontheffingsaanvraag Wet natuurbescherming. De mitigerende maatregelen moeten zijn genomen en "werken" voordat het bestaande leefgebied of de verblijfplaats mag worden vernietigd. Door Gedeputeerde Staten is een ontheffing verleend (d.d. 31 mei 2019) voor onderhavige ontwikkeling. De ontheffing is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. De Wet natuurbescherming vormt hierdoor geen belemmering voor onderhavige bestemmingsplanprocedure en voor de uiteindelijke omgevingsvergunning voor de (bouw)werkzaamheden.

4.3 Waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente wateradvies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

Voor ieder ruimtelijk plan is een formele watertoets noodzakelijk. De watertoets is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Door samenwerking met de verschillende bevoegdheden (Gemeente, Provincie, Waterschap, Rijk) wordt gestreefd naar een duurzaam watersysteem.

Waterschap De Dommel

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

Waterbeheerplan 'Waardevol Water'

Naast het beleidskader is in het Provinciaal Milieu- en Waterplan Noord-Brabant (2016 – 2021) ook het toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water opgenomen. Het 'PMWP' staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving. Voorts zijn er in Nederland diverse waterschappen die zich richten op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. De waterbeheerders werken daarom integraal samen met gemeenten, die het beheer over de ruimtelijke ordening en openbare ruimte hebben, om deze doelstellingen te halen.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap voor de periode van 2016 tot 2021 staan beschreven in het waterbeheerplan "Waardevol Water" en zijn gericht op een veilig en bewoonbaar beheergebied, voldoende, schoon, natuurlijk en recreatief water. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

Het Waterschap is verantwoordelijk voor het waterkeringenbeheer, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. In aansluiting op het landelijke beleid hanteert het Waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen onderzocht dient te worden hoe omgegaan wordt met het schone hemelwater. Het uitgangspunt is om ontwikkelingen hydrologisch neutraal uit te voeren. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Gemeente Boxtel

Het gemeentelijk beleid van Boxtel is overeenkomstig met het beleid van het waterschap.

Het gemeentelijk water en rioleringsbeleid van Boxtel is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2019. De belangrijkste aanpassing hierin ten opzichte van voorgaande gemeentelijke rioleringsplannen komt voort uit het in werking treden van de Wet verankering en bekostiging Gemeentelijk Wastaken. Gemeenten hebben daarin de verplichting om naast de zorgplicht voor inzamelen en transporteren van huishoudelijk afvalwater, ook de grondwater- en hemelwaterzorgplicht uit te werken en een plaats te geven. In de gemeente Boxtel wordt afvalwater en hemelwater in de meeste gebieden gemengd via de riolering afgevoerd. In nieuwere gebieden wordt neerslag bij hoge neerslagintensiteiten via een verbeterd gescheiden stelsel afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Bij lage intensiteiten wordt het afgevoerd naar de zuivering. In enkele gebieden in Boxtel is (een deel van) het verhard oppervlak afgekoppeld van het rioolstelsel en wordt het opgevangen regenwater geïnfiltreerd in de bodem of gebufferd in oppervlaktewater. Samen met de gemeente Sint-Michielsgestel en Waterschap De Dommel heeft de gemeente Boxtel een Watervisie opgesteld. Het plan biedt een overzicht van de maatregelen die genomen moeten worden voor een goed waterbeheer. Daarbij gaat het om maatregelen op de korte en de lange termijn.

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

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

De gemeente kiest er bewust voor hemelwater lokaal te verwerken en te kiezen voor verwerking van hemelwater op particulier terrein. Op deze manier wordt goed gebruik gemaakt van de lokale deskundigheid en blijft het systeem in beheer bij de eigenaar. Compensatie geëist door de gemeente dient plaats te vinden volgens de voorkeursvolgorde: infiltreren, retentie binnen plangebied, retentie buiten plangebied of berging in bestaand watersysteem. Deze watertoets dient derhalve aangeleverd te worden ter goedkeuring aan het waterschap. Als een voorziening wordt aangelegd, kan een (indicatief) onderzoek naar de infiltratiecapaciteit van de bodem noodzakelijk zijn. In eerste instantie is de perceeleigenaar zelf verantwoordelijk voor de verwerking op zijn/haar terrein.

Doorwerking plangebied

Door Econsultancy is een rapportage watertoets opgesteld⁴. Het rapport is als bijlage 4 bij dit bestemmingsplan opgenomen, hier volgen de resultaten van dit onderzoek. In deze waterparagraaf wordt nader ingegaan op de wijze waarop met de voorgenomen ontwikkeling op wateraspecten wordt omgegaan.

Grondwater

Het huidige maaiveld is gemiddeld gelegen op een hoogte van circa 7,3 m +NAP. De GHG is ingeschat op 6,5 m +NAP. De ontwatering zal ten aanzien van de (bouw)peilen in de toekomstige situatie voldoende zijn. Geadviseerd wordt om de toekomstige bouwpeilen circa 20 cm hoger aan te leggen dan het naastgelegen wegpeil. Op basis van de grondwaterstanden en fluctuaties zullen inzake de ontwikkeling zowel voor, tijdens als wellicht na realisatie maatregelen genomen worden.

Hemelwater

Ten aanzien van het toekomstig verhard oppervlak wordt vooralsnog uitgegaan van een oppervlak van $\pm 1.150 \text{ m}^2$ (met inbegrip van bijgebouwen, erf verharding en/of bestrating). De gronden ter plaatse van de nieuw te realiseren parkeerplaats in de zuidoostelijke hoek van het plangebied zijn nog reeds verhard. Die zijn dus niet meegenomen in deze berekening. Op basis van het toekomstig af te koppelen verhard oppervlak en de bergingseis bedraagt de waterbergingsopgave voor het plangebied in totaal circa 70 m^3 ($1.150 \text{ m}^2 \times 0,06 \text{ m}$).

In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) niet direct op het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) worden aangesloten maar separaat binnen het plangebied worden verwerkt. In de toekomstige situatie is een groendak voorzien ten aanzien van de buffering van hemelwater. Het dakoppervlak waar het groendak is voorzien bedraagt circa 670 m^2 . Dit komt neer op een beschikbare berging van circa 17 m^3 .

De resterende waterbergingsopgave welke elders in het plangebied geborgen dient te worden bedraagt nog 53 m^3 ($70 \text{ m}^3 - 17 \text{ m}^3$). Om inzicht te krijgen in het ruimtebeslag die bij een (potentiële) voorziening hoort, is een alternatief uitgewerkt waarbij het hemelwater wordt geborgen middels een wadi. Vanuit het groendak kan het overtollig hemelwater worden afgevoerd naar de wadi. Wanneer een wadi wordt aangelegd met een diepte van 0,5 meter en een talud van 1 op 3 is, uitgaande van

⁴ Rapportage watertoets Munselse Hoeve te Boxel, Econsultancy, kenmerk 6920.003, d.d. 22 juni 2018

een volledige vulling, 150 m² benodigd om de volledige wateropgave te kunnen bergen. In het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om deze wateropgave te verwerken.

Op basis van de bodemopbouw, textuur alsmede de resultaten van het doorlatendheidsonderzoek worden geen problemen verwacht met de lediging van het toekomstige systeem. Wel dient rekening te worden gehouden met de aanwezige leemlagen welke op circa 1,30 m -mv zijn gelegen.

Afvalwater

Bij nieuwbouw dient hemelwater en afvalwater gescheiden aangeleverd te worden. Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater toe nemen. Voor de berekening van het toekomstige aanbod en eventuele toename hierin, is voor de berekening uitgegaan van een gemiddeld verbruik van 120 liter per dag geproduceerd per IE. Per appartement wordt uitgegaan van een gemiddelde woningbezetting van 1,5 bewoners (bron: schetsontwerp en duurzaamheidsstudie De Kleine Aarde Boxtel). Dit betekent dat er dus 1,5 x 120 liter = 180 liter per dag per woning wordt geloosd. Conform het planontwerp zullen er in totaal 22 appartementen worden gerealiseerd. Dit komt overeen met een aanbod c.q. toename van circa 4 m³/dag. De berekening is gebaseerd op basis van aannames en betreft derhalve een indicatie van hoeveelheden. Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. De mogelijkheden en wijze van aansluiting zal in overleg met de gemeente besproken moeten worden. Tevens zal voor de aansluiting een vergunning aangevraagd moeten worden.

Conclusie

Het verhard oppervlakte in het plangebied neemt door onderhavige ontwikkeling toe. Gezien de kleinschaligheid van het planvoornemen zijn echter geen nadere compenserende maatregelen noodzakelijk. Het aspect water vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.4 Bodem

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie.

Doorwerking plangebied

Door de bestemmingswijziging van 'Maatschappelijk' naar 'Wonen' wordt de functie van het plangebied gevoeliger. Derhalve moet inzicht worden verkregen in bodemkwaliteit. Door Econsultancy is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd⁵. De complete rapportage is als bijlage 5 bij dit bestemmingsplan opgenomen, in deze paragraaf volgen enkel de conclusies van het onderzoek. De gronden ter plaatse van de voormalige kas worden in gebruik genomen als parkeerplaats.

⁵ Verkennend bodemonderzoek Munselse Hoeve te Boxtel, Econsultancy, projectnummer 6920.001, 20 juni 2018

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot sterk siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De bovengrond is bovendien zwak humeus. In de ondergrond komen tevens vanaf circa 1,30 sterk zandige leemlagen voor met een dikte van circa 20 à 30 cm. De ondergrond is bovendien vanaf 0,60 m -mv zwak tot sterk gleyhoudend. De diepere ondergrond is bovendien zwak leemhoudend. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn op het maai-veld van de onderzoekslocatie, alsmede in de bodem, geen puin(resten) of andere asbestverdachte materialen aangetroffen.

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk (oostelijk terreindeel) licht verontreinigd is met koper en zink. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Deze verontreiniging is mogelijk, te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

De vooraf gestelde hypothese dat het plangebied als "onverdacht" kan worden beschouwd is op basis van de lichte verontreinigingen niet geheel bevestigd. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de ontwikkeling in het plangebied. Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk. De aan te houden afstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur. Wanneer aan de afstanden worden voldaan is aanvullend onderzoek niet noodzakelijk.

Doorwerking plangebied

In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. Zo kan er sprake zijn van 'gemengd gebied' waarbij de richtafstanden één categorie verlaagd mogen worden. De VNG-publicatie verstaat onder gemengd gebied het volgende: "Een gebied met een matige tot

sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Daarnaast gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen.”

Het plangebied ligt op het terrein van De Kleine Aarde waar maatschappelijke functies en bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. Er kan daardoor sprake zijn van gemengd gebied. De omgeving wordt echter beschouwd als rustige woonwijk, op deze manier wordt de worst-case situatie van milieuzonering in beeld gebracht.

Het plangebied ligt op het terrein van De Kleine Aarde waar maatschappelijke functies plaats vinden. De activiteiten op De Kleine Aarde hebben maximaal milieucategorie 2 met een grootste richtafstand van 30 meter. De afstand van de grens van het nieuwe bouwvlak voor het appartementencomplex tot de grens van het bestemmingsvlak ‘Maatschappelijk’ van De Kleine Aarde bedraagt ca. 33 meter. Er is derhalve geen sprake van een belemmering. In het plangebied zelf gaan geen activiteiten plaatsvinden die tot hinder kunnen leiden bij omliggende milieugevoelige functies.

Er zijn vanuit bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.6 Kabels en leidingen

In het noordelijke gedeelte van het plangebied ligt een gasleiding. De beschermingszone van deze leiding is overgenomen op de verbeelding en in de regels van dit bestemmingsplan. Voor een verantwoording van de leiding in dit bestemmingsplan wordt verwezen naar paragraaf 4.10 ‘Externe veiligheid’. Verder wordt een klic-melding uitgevoerd wanneer graafwerkzaamheden worden uitgevoerd om ervoor te zorgen dat geen kabels worden beschadigd. Aanvragen hiervoor dienen rechtstreeks ingediend te worden bij de nutsbedrijven.

4.7 Akoestiek

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

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

Ook dient hierbij gekeken te worden dat bepaalde te ontwikkelen inrichtingen geen negatieve invloed hebben op het woon- en leefklimaat van omliggende gevoelige functies.

Doorwerking plangebied

Met dit plangebied worden nieuwe geluidgevoelige objecten gerealiseerd. Het plangebied ligt in de geluidzone van de A2, derhalve is door onderzoeksbureau Antea Group een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd⁶. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is tevens de geluidbelasting van de Schijndelseweg meegenomen. Dit onderzoek is als bijlage 6 bij deze toelichting gevoegd.

De geluidbelasting als gevolg van de A2 en Schijndelseweg bedraagt respectievelijk ten hoogste 48 en 42 dB (inclusief aftrek ingevolge artikel 110g Wet geluidhinder). Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ingevolge de Wet geluidhinder. Nadere beschouwing naar maatregelen kan daarmee achterwege blijven. De cumulatieve geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai bedraagt ten hoogste 49 dB (inclusief aftrek ingevolge artikel 110g Wet geluidhinder). Met een standaard gevelwering (minimaal 20 dB) wordt voldaan worden aan het vereiste binnenniveau van 33 dB.

De Wet geluidhinder legt geen restricties op aan het plan, daarnaast is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.8 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen op treden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en parkeren.

Doorwerking plangebied

Verkeer

Een woning van het type 'huur, huis, sociale huur' heeft een verkeersgeneratie van 4,5 motorvoertuigen per etmaal. Dit betekent een totale verkeersgeneratie van 100 motorvoertuigen per etmaal. De woningen worden via het Klaverblad of de Munselse Hoeve ontsloten op de Schijndelseweg. De lokale infrastructuur kan een dergelijke verkeersbewegingen gemakkelijk verwerken.

Parkeren

Uitgangspunt voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het realiseren van een parkeeroplossing op eigen terrein. De ontwikkeling van het appartementencomplex maakt onderdeel uit van de gehele herontwikkeling van De Kleine Aarde. Het is dan ook noodzakelijk de parkeerbehoefte van alle functies op het terrein in beeld te krijgen. In navolgende tabel worden de verschillende functies, inclusief het beoogde appartementencomplex, beschouwd:

⁶ Akoestisch onderzoek appartementencomplex De Kleine Aarde, Antea Group, rapportnummer 433788, d.d. 5 juli 2018

Gebruikers gebied	Funcities	BVO(m2)	Aantal	Norm Bostel		Benodigd
Beoogd woongebouw	Appartementen		22	1*		22
Kas	-					
Van Coothoeve	Wonen		1	2		2
	Bedrijven	400		2,5 per 100m2 bvo		10
Bezoekerscentrum	Horeca	200		6 per 100m2 bvo		12
	B&B (hotel)		16	1 per kamer	50 % bezetting	8
	opleidingsruimte		1	6 per lokaal		6
	kantoren	100		2,5 per 100m2 bvo		3
Schuur	-					
Veldschuur	2 werkplekken		2			2
	Leslokaal MBO		1	6 per lokaal		6
Biomassacentrale	-					Toerit vrachtwagen
Voedselbos	*					
Vijver/Imker			1			1
Voedseltuin	20-30 vrijwilligers					2
Bolwoning	-					
Totaal						74

*= omdat het om een project gaat met een erg hoge duurzaamheidsambitie (die ook zal worden doorgelegd aan de toekomstige huurders), is het de bedoeling om te experimenteren met het gebruiken van 1 parkeerplaats per appartement zodat het gebruik van andere vervoersmiddelen, zoals het openbaar vervoer, wordt gestimuleerd. De gemeente Bostel wijkt daarmee af van de parkeernorm 1,5 parkeerplaats per woning uit het gemeentelijke parkeerbeleid.

De totale parkeerbehoefte bedraagt dus 74 parkeerplaatsen. Bovenstaande functies en parkeerbehoefte zijn in navolgend tabel uiteengezet tegen de aanwezigheidspercentages zoals die in het gemeentelijke parkeerbeleid zijn opgenomen:

	Werkdag overdag	Werkdag middag	Werkdag avond	Koopavond	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag
Beoogd woongebouw	11	13,2	22	18	13,2	13,2	15,4
Bedrijven/kantoren	15	15	0,75	1,5	0,75	0,0	0,0
Dagonderwijs	12,0	12,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sociaal cultureel (B&B)	0,8	3,2	8,0	8,0	4,8	7,2	2,0
Horeca	3,6	4,8	10,8	10,2	9,0	12,0	5,4
Totaal	42,4	48,2	41,55	37,7	27,75	32,4	22,8

De daadwerkelijke parkeerbehoefte in de worst-case situatie bedraagt afgerond 49 parkeerplaatsen. Op het terrein van De Kleine Aarde zijn in de huidige situatie 29 parkeerplaatsen aanwezig, deze zijn bij de entree van het terrein gesitueerd.

De overige parkeerplaatsen worden als volgt gerealiseerd. Direct ten zuiden van het nieuwe appartementencomplex worden 6 parkeerplaatsen aangelegd. Deze parkeerplaatsen zijn bedoeld voor kort

parkeren. Deze worden ontsloten op de Munselse Hoeve. Daarnaast is ten zuidwesten van het nieuwe appartementencomplex een voormalige kas gesloopt en daar is ruimte om in totaal 36 parkeerplaatsen te realiseren. Hier worden in ieder geval 21 parkeerplaatsen gerealiseerd zodat aan de parkeerbehoefte wordt voldaan. Als blijkt dat de parkeerdruk toch te hoog is worden de overige 15 parkeerplaatsen alsnog gerealiseerd. Er kan dan ook voldaan worden aan de parkeerbehoefte van 1,5 parkeerplaatsen per woning conform het gemeentelijke parkeerbeleid. Op het terrein van De Kleine Aarde is genoeg ruimte om in de parkeerbehoefte te voorzien. Figuur 4.2 geeft een impressie van de parkeerplaatsen in de toekomstige situatie.



Figuur 4.2 Impressie van de terreininrichting met de parkeerplaatsen.

4.9 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid⁷:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;

⁷ let wel op een zorgvuldige belangenafweging, en het (toekomstige) Besluit gevoelige bestemmingen

- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM. Dit volgt uit artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM.
- b. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is.

De Regeling NIBM geeft vooralsnog invulling aan de volgende categorieën:

- woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan;
- Inrichtingen. Hieronder vallen landbouwinrichtingen en spoorwegemplacements. Veehouderijen van beperkte omvang zijn nog niet in de Regeling NIBM opgenomen, dit zal op een later moment wel gebeuren. Daarnaast is een voorschrift gereserveerd voor defensie-inrichtingen, maar hieraan is nog geen invulling gegeven.

Met betrekking tot woningen is het volgende opgenomen:

- 1.500 woningen (netto) bij minimaal een ontsluitingsweg;
- 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2).

Het initiatief valt onder de voornoemde categorieën. Het gaat om 22 wooneenheden. Het initiatief blijft ruim onder de gestelde criteria. Het initiatief zorgt dan ook niet voor een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Woon- en leefklimaat

Om te bepalen of er ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat is de achtergrondwaarde voor fijn stof en stikstofdepositie bepaald met behulp van de Grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland. In onderstaande tabel zijn de achtergrondwaarden en de normen weergegeven.

	Totale concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) NO₂	Totale concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) PM₁₀	Totale concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) PM_{2,5}
2016	25-30	20-22	12-14
2025	15-20	18-20	10-12
<i>Norm</i>	40	40	25

Conclusie

Het onderhavige project valt onder voornoemde lijst met categorieën van gevallen. Een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Op basis van het bovenstaande wordt gesteld dat het onderliggende initiatief geen nadelige invloed heeft op de luchtkwaliteit. Ook is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico (dat aan activiteiten verbonden is) voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere LPG-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, vaarwegen) en buisleidingen (onder andere aardgas en brandbare vloeistoffen).

De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Structuurvisie buisleidingen, het Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid (meer personen toevoegen aan een gebied) kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken en onbeschermd) op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Boxtel

Het doel van de Beleidsvisie externe veiligheid (2010) is duidelijkheid verschaffen aan burgers en bedrijven over de wijze waarop de gemeente omgaat met het ruimtelijke scheiden van risicovolle activiteiten en kwetsbare objecten. Er wordt in de visie invulling gegeven aan de omgang met risiconormen en richtlijnen voor drie verschillende gebiedstypen:

- risicoluw gebied;
- gemengd gebied en
- intensief gebied.

Voorliggend plangebied kan worden gekenmerkt als risicoluw gebied. Blijkens de beleidsvisie externe veiligheid zijn dit locaties die worden gekenmerkt door hoge dichtheden van personen en gemengde activiteiten zoals wonen, scholen en zorginstellingen. De gemeente wil de burgers een zo veilig mogelijke woonomgeving bieden en daarom worden er geen risicovolle inrichtingen toegelaten. Onderhavig initiatief maakt enkel één woning mogelijk op een voormalig bedrijfsperceel. Er is dan ook geen sprake van strijd met de beleidsvisie.

Doorwerking plangebied

Door Antea Group is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd⁸. Het gehele onderzoek is als bijlage 7 bij dit bestemmingsplan opgenomen, in deze paragraaf worden enkel de belangrijkste resultaten uiteengezet.

In de omgeving zijn de volgende relevante risicobronnen aanwezig: de Rijksweg A2 en de hogedruk aardgastransportleiding Z-544-01 die gedeeltelijk door het plangebied loopt.

Rijksweg A2

- De maximale PR 10⁻⁶-contour van de snelweg is 0 meter. Het plaatsgebonden risico levert daarom geen belemmeringen op;
- De weg heeft geen plasbrandaandachtsgebied;
- Beperkte verantwoording van het groepsrisico is conform het Bevt van toepassing. In het onderzoek externe veiligheid zijn elementen aangedragen ter verantwoording van het groepsrisico.

Hogedruk aardgastransportleiding

- Uit de risicoberekening blijkt dat de leiding geen PR 10⁻⁶-contour heeft. Het plaatsgebonden risico levert daarom geen belemmeringen op;
- Vanuit het Bevb geldt een belemmeringenstrook van 4 meter aan weerszijden van de buisleiding waarbinnen geen bouwwerken mogen worden opgericht. Deze bepaling dient als zodanig op te worden genomen in de planregels en bijbehorende verbeelding;

⁸ Externe Veiligheid De Kleine Aarde, Antea Group, projectnummer 0433612.00, d.d. 16 oktober 2018

- Het groepsrisico van de leiding neemt in de toekomstige situatie toe ten opzichte van de huidige situatie, maar is in beide situaties lager dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde;
- Verantwoording van het groepsrisico is conform het Bevb van toepassing. In het onderzoek externe veiligheid zijn elementen aangedragen ter verantwoording van het groepsrisico.

Onderdeel van deze verantwoording zijn het nemen van objectgerelateerde veiligheidsmaatregelen. De in het onderzoek voorgestelde maatregelen worden hieronder benoemd. Per maatregel is aangegeven of en hoe dat verwerkt wordt in het nieuwe gebouw:

- *Centrale afzuiging van het gebouw bij een gifwolk;*

De ventilatie van de woningen wordt per appartement gerealiseerd. Het realiseren van een centrale afzuiging is niet mogelijk.

- *Accentueren van de gasleiding door dit op te neen in het ontwerp van het gebied;*

In het landschapsontwerp voor de inrichting van de gronden rondom de bebouwing wordt de accentuering van de leiding verwerkt door middel van het realiseren van een voetpad of andere markering.

- *Materiaalgebruik van het bouwwerk/bouwtechnische veiligheidsmaatregelen conform artikel 4.90 tot en met 4.95 Besluit bouwwerken leefomgeving;*

Dit wordt meegenomen in het brandveiligheidsadvies en het ontwerp van het gebouw.

- *Vluchtroute faciliteren door hittewerkende borstwering van minimaal 1 meter hoog bij de galerij aan de noordzijde van het gebouw;*

Vanwege daglichttoetreding en zicht op de omgeving vanuit de appartementen wordt vooralsnog vastgehouden aan een open balustrade.

- *Uit- en ingangen van de trappen van de leiding af richten;*

De uitgangen van het gebouw en de vervolgen vluchtrichting liggen afgekeerd van de gasleiding. De uitgangen zijn afgeschermd door middel van wanden.

- *Afstemmen van interne vluchtwegen op externe veiligheid door een externe veiligheidsparagraaf op te nemen in het ontruimingsplan;*

Met dit plan worden individuele woningen gerealiseerd, daarvoor hoeft geen ontruimingsplan te worden opgesteld.

- *Alarmering verbeteren door actieve risicocommunicatie;*
- *Rampoefeningen organiseren;*

Dit zijn forse maatregelen die niet aansluiten bij de schaal/omvang van het nieuwe gebouw.

Advies veiligheidsregio Brabant-Noord

De Veiligheidsregio Brabant-Noord heeft in het kader van het vooroverleg gereageerd op het bovenstaande in de vorm van het 'Advies Externe veiligheid bestemmingsplan woningbouw de Kleine Aarde'. Dit advies is als bijlage bij deze toelichting gevoegd en biedt bouwstenen ten behoeve van het opstellen van de groepsrisicoverantwoording. Hieronder wordt het advies kort samengevat:

1. Het eerste relevante scenario is een toxische stof, die vrijkomt bij een ongeluk op de A2. Gezien de afstand tot de A2 van ca. 340 meter is het niet aannemelijk dat mensen, die binnen kunnen schuilen (het beste handelingsperspectief), met letsel worden geconfronteerd. De woningen zullen voorzien worden van een afschakelbare ventilatie met instructiekaart.
2. Het andere relevante scenario is een fakkelbrand vanwege de hogedruk aardgasleiding. Dan zullen de mensen het beste kunnen vluchten. Er zal vooral ingezet moeten worden op het voorkomen van een fakkelbrand. Daartoe worden een aantal maatregelen geadviseerd. De

kans op een fakkelbrand is erg klein en wordt kleiner als 1 of meerdere adviezen worden opgevolgd. Als er desondanks een fakkelbrand optreedt wordt geadviseerd om o.a. een lage borstwering op de eerste verdieping van het pand aan de noordzijde te plaatsen waarachter de mensen beschermd tegen de hoge hittestraling de trappenhuizen kunnen bereiken.

Reactie van initiatiefnemer op advies veiligheidsregio

Naar aanleiding van dit advies heeft de initiatiefnemer bekeken hoe hiermee om te gaan. Dit heeft geleid tot het volgende:

1. Algemene beschouwing veiligheidssituatie

Vormt geen belemmering om op deze locatie de voorgenomen bestemming wonen te realiseren.

2. Mogelijke ruimtelijke veiligheidsmaatregelen

Niet van toepassing omdat het plangebied binnen de 100% letaliteitszone ligt en de afstand tot de risicobron niet tot meer dan 80m gebracht kan worden. Het reduceren van het aantal woningen om tot een lagere personendichtheid te komen is vanwege de haalbaarheid van het plan geen optie.

3. Mogelijke bronmaatregelen

Specifiek gaat het hier om te nemen maatregelen t.a.v. de gasleiding. Bronmaatregelen zijn het meest effectief en daarom wenselijk om uit te voeren. Het advies om door middel van markering het risico te reduceren wordt overgenomen. Tijdens de bouw wordt de leiding en de totale belemmeringsstrook van 8 meter breed geaccentueerd door middel van piketpalen, afzetlint en hekwerken.

Een goed uitvoerbare permanente maatregel is het verhogen van de gronddekking op de leiding door gebruik te maken van de afgegraven grond uit de bouwput. Deze heeft echter consequenties op de inrichting van het gebied de Kleine Aarde en zal instemming moeten krijgen van de gebruikers van het gebied (met name het voedselbos).

4. Mogelijke object gerelateerde veiligheidsmaatregelen

Het betreft hier bouwtechnische maatregelen die de veiligheid kunnen verhogen.

Materialisering

Het treffen van aanvullende brandwerende maatregelen in materialisatie om de brandwerendheid te verhogen naar 60 min heeft gezien de afstand tot de gasleiding en de oriëntatie van de ingangen van de woningen richting de gasleiding geen doeltreffend effect.

Voor de gevel en glazen puiën zullen dan ook geen verhoogde waarden aangehouden worden.

Vluchtmaatregelen/vluchtroutes

Daarom wordt het advies gevolgd om met name te concentreren op de vluchtmaatregelen, omdat deze - afhankelijk van de afstand van de calamiteit tot het gebouw - de overlevingskansen kunnen vergroten.

Concreet betekent dit afscherming tegen hitte gewenst is op de koppen van het gebouw, rekening houden met een incident op grotere afstand tot het gebouw. De warmtebron is vooral gericht op

de kopgevels. Aan de westzijde ligt het gebouw met de begane grond in een aarden wal welke bescherming biedt. Op de verdieping schermt het dichte trappenhuis de galerij af. Aan de oostzijde bevindt zich op de verdieping een dichte hoek als balustrade die bescherming biedt. Het trappenhuis aan de oostzijde is zoveel mogelijk gesloten en de uitgang is zo ver mogelijk van de gasleiding af gericht. De galerij heeft vluchtroutes in twee richtingen, waardoor altijd van de bron af gevlucht kan worden. De woningen op de begane grond hebben deze afscherming van de galerij niet. Vanuit het karakter van de Kleine Aarde zijn muren of andere gesloten afscherming voor de woningen niet wenselijk.

Ventilatie

In geval van een calamiteit met toxische stoffen hebben de bewoners de mogelijkheid om de ventilatie unit in het appartement handmatig uit te schakelen door middel van een schakelaar. Deze schakelaar is duidelijk zichtbaar aanwezig in nabijheid van de unit en wordt door middel van een gevarensticker extra gemarkeerd. In de handleiding wordt een uitgebreide omschrijving gegeven van de toedracht van deze toepassing.

Alarmering en oefening

Aan de bewoners zal een toelichting / handleiding verstrekt worden met daarop de risico's in kaart gebracht en de procedures die gevolgd kunnen worden in geval van een calamiteit. In de meterkast wordt een sticker opgehangen met de veiligheidsprocedures en de vluchtroutes.

Voor de gehele Kleine Aarde zal in samenspraak met de verschillende gebruikers een plan van aanpak bij calamiteit opgesteld worden waarin ook de bezoekers en externe aanwezigen opgenomen worden. In basis beperkt dit zich tot risicocommunicatie. Het houden van rampoefeningen zal gebeuren op initiatief van de gemeente.

Algehele conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.11 M.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de gemeente beoordelen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht geldt voor activiteiten die zijn opgenomen in het Besluit m.e.r. bijlage D. Voor deze activiteiten bepaalt het bevoegd gezag of een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk.
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

Doorwerking plangebied

Met dit plan wordt een appartementencomplex met in totaal 22 woningen gebouwd. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

De ontwikkeling van 22 woningen is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D 11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkeling (met inbegrip van de bouw van een winkelcentra of parkeerterreinen)." De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2. Er is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht.

Dit betekent dat voordat het ontwerpbestemmingsplan in procedure gaat, het college van burgemeester en wethouders aan de hand van een aanmeldingsnotitie moet beoordelen en besluiten of een milieueffectrapport moet worden opgesteld e.e.a. conform paragraaf 7.6 Wet milieubeheer. De aanmeldingsnotitie is toegevoegd als bijlage bij dit bestemmingsplan. In de aanmeldingsnotitie wordt geconcludeerd dat voor de verdere planvorming van dit bestemmingsplan geen milieueffectrapportage is vereist.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

Een planbeschrijving, beleidsverantwoording en een toets aan de relevante milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handavings- en uitvoeringsaspecten.

De regels

De regels geven aan wat de gebruiks- en bouwmogelijkheden zijn binnen het plangebied. Uitgangspunt voor de regeling is het geldende bestemmingsplan 'Noord-Oost'.

De verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen en aanduidingen weergegeven, zoals beschreven wordt in paragraaf 5.2 en 5.3.

5.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn de enkelbestemmingen 'Groen' en 'Wonen' ingetekend. Verder zijn de dubbelbestemmingen 'Leiding – Gas' en 'Waarde – Archeologie 1' opgenomen.

5.3 Toelichting op de bestemmingen

Hieronder volgt een beknopte beschrijving van de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de verschillende bestemmingen.

Groen

Het gehele gebied rondom het nieuwe appartementengebouw heeft de bestemming 'Groen' gekregen, omdat dit gebied 'groen' zal worden ingericht. Het is een globale bestemming, waarbinnen bijvoorbeeld ook parkeer- en speelvoorzieningen zijn toegestaan en paden (o.a. ter ontsluiting van parkeervoorzieningen). Ter plaatse van een wat groter parkeerterrein is de aanduiding 'parkeerterrein' opgenomen.

Het is de bedoeling dat een deel van deze gronden ook wordt ingericht als leef- en foerageergebied voor de poelkikker en de wezel. Besloten is om niet exact aan te geven waar dat zal gebeuren, omdat een en ander nog nader moet worden uitgewerkt. Binnen de bestemming is ook een voedselbos toegestaan.

Gebouwen mogen niet worden gebouwd binnen de bestemming Groen. Wel zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Wonen

Binnen deze bestemming is wonen toegestaan in gestapelde woningen (appartementen) al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis. Het appartementencomplex mag gebouwd worden binnen het bouwvlak. De maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter.

Dubbelbestemming Leiding – Gas

Deze bestemming voorziet in het behoud en de bescherming van de aardgasleiding, die in het plangebied is gelegen.

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1

Deze bestemming voorziet in het behoud en de bescherming van de in de grond mogelijk aanwezige archeologische waarden.

5.4 Toelichting op de regels

Hieronder volgt een toelichting op hoofdstuk 1, 3 en 4 van de regels.

Hoofdstuk 1. Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van bouwwerken te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

Hoofdstuk 3. Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze regel is verplicht overgenomen uit het Bro (art. 3.2.4.) en is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebaven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Deze bepaling bevat een algemene regeling ten aanzien van het overschrijden van het bouw- en bestemmingsvlak door ondergeschikte bouwdelen.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan een omgevingsvergunning tot afwijken kan worden verleend. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om af te wijken van de regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Ook is een regeling opgenomen voor zend- en ontvangen/of sirenemasten.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarbij een wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om af te wijken van de regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

De overgangsregeling is overgenomen uit het Bro (art. 3.2.1 en 3.2.2). Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning kan worden verleend.

Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Kostenverhaal

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

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Echter is met de ontwikkelende eigenaar van de gronden een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro, voordat het bestemmingsplan is vastgesteld.

Ook zijn er geen redenen om nadere eisen te stellen dan wel het plan te faseren, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt. In de anterieure overeenkomst is het verhaal van kosten op afdoende wijze vastgelegd.

Financiële haalbaarheid

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

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

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart.

7.1 Vooroverleg

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

Veiligheidsregio Brabant-Noord

Allereerst is er een reactie binnengekomen van de Veiligheidsregio Brabant-Noord in de vorm van het 'Advies Externe veiligheid bestemmingsplan woningbouw de Kleine Aarde'. Dit advies is als bijlage bij deze toelichting gevoegd en biedt bouwstenen ten behoeve van het opstellen van de groepsrisicoverantwoording. Hieronder wordt het advies kort samengevat:

1. Het eerste relevante scenario is een toxische stof, die vrijkomt bij een ongeluk op de A2. Gezien de afstand tot de A2 van ca. 340 meter is het niet aannemelijk dat mensen, die binnen kunnen schuilen (het beste handelingsperspectief), met letsel worden geconfronteerd. De woningen zullen voorzien worden van een afschakelbare ventilatie met instructiekaart.
2. Het andere relevante scenario is een fakkelbrand vanwege de hogedruk aardgasleiding. Dan zullen de mensen het beste kunnen vluchten. Er zal vooral ingezet moeten worden op het voorkomen van een fakkelbrand. Daartoe worden een aantal maatregelen geadviseerd. De kans op een fakkelbrand is erg klein en wordt kleiner als 1 of meerdere adviezen worden opgevolgd. Als er desondanks een fakkelbrand optreedt wordt geadviseerd om o.a. een lage borstwering op de eerste verdieping van het pand aan de noordzijde te plaatsen waarachter de mensen beschermd tegen de hoge hittestraling de trappenhuizen kunnen bereiken.

De vooroverlegreactie van de Veiligheidsregio heeft geleid tot wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 4.10). De toelichting is aangevuld met bovenstaande korte samenvatting van het advies en met een reactie van de initiatiefnemer wat gedaan zal worden met dit advies.

Provincie Noord-Brabant

De provincie heeft geen opmerkingen over het plan.

Waterschap De Dommel

Het Waterschap stemt in met het bestemmingsplan. Er wordt op een zeer goede manier omgegaan met de waterhuishoudkundige belangen. Voorgesteld wordt om een voorwaardelijke verplichting op te nemen in de bestemming 'Wonen - 1' om de realisatie van de benodigde waterberging te borgen. Besloten is dit voorstel over te nemen.

Conclusie

Er zijn drie vooroverlegreacties binnengekomen. Deze geven aanleiding tot één wijziging in de regels van het bestemmingsplan. In de bestemming 'Wonen - 1' is een voorwaardelijke verplichting opgenomen met als doel de aanleg en instandhouding van de benodigde waterberging te borgen.

7.2 Procedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan eenieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Afhankelijk van deze zienswijzen wordt het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

7.3 Beroep

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

meewerkend

boxtel