Bestemmingsplan Baroniestraat 54

Gemeente Boxtel

Vastgesteld

Ruimte | om *in* te leven

Bestemmingsplan Baroniestraat 54

Gemeente Boxtel

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x06216.072901_1_5
Datum:	december 2014
Contactpersoon opdrachtgever:	Woonstichting Sint Joseph De heer K. Vink
Projectteam BRO:	Wim de Ruiter, Ellen Mulders
Concept:	11 december 2013
Tweede concept:	14 maart 2014
Ontwerp:	4 juli 2014
Vaststelling:	16 december 2014
Onherroepelijk:	
Bron foto kaft:	Hollandse hoogte 4
Beknopte inhoud:	-

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Ruimte | om *in* te leven

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING **3**
1.1 Aanleiding 3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 3
1.3 Vigerend bestemmingsplan 4
1.4 Leeswijzer 5

2. BESTAANDE SITUATIE **7**

3. BELEIDSKADER **9**
3.1 Rijksbeleid 9
3.2 Provinciaal beleid 11
3.3 Gemeentelijk beleid 15

4. PLANBESCHRIJVING **21**

5. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN **25**
5.1 Inleiding 25
5.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 25
5.3 Geluid 26
5.4 Luchtkwaliteit 28
5.5 Externe veiligheid 28
5.6 Bodem 32
5.7 Water 33
5.8 Flora en fauna 36
5.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden 38
5.10 Verkeer en parkeren 40
5.11 Bedrijven en milieuzonering 46
5.12 Geurhinder 47

6. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGSPLANREGELING **49**

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID **53**

8. OVERLEG EN INSPRAAK **55**
8.1 Overleg 55
8.2 Vaststellingsprocedure 55
8.3 Beroep 55

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Memo - omgevingstoets Baroniestraat 54 te Boxtel
Bijlage 2: Memo brandveiligheid
Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 4: Natuurwaardenonderzoek
Bijlage 5: Archeologisch onderzoek

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

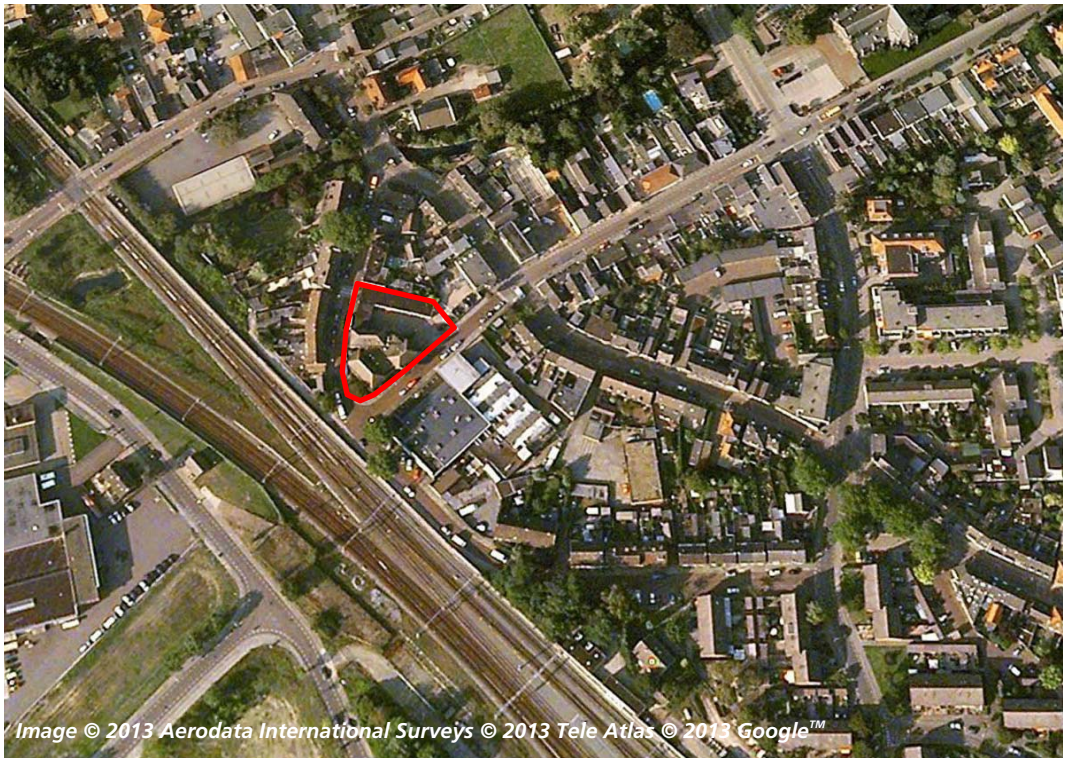
Woonstichting Sint Joseph is voornemens te verhuizen en is op zoek naar een nieuwe functie van het kantoorpand aan de Baroniestraat 54 te Boxtel (gemeente Boxtel). Inmiddels is er een intentieovereenkomst gesloten met 'De Herbergier'. De Herbergier is een zorgformule voor mensen met geheugenproblemen zoals Alzheimer of dementie, die niet meer zelfstandig kunnen wonen. In elke Herbergier wonen circa 16 mensen, die de ruimte krijgen om zoveel mogelijk het leven voort te zetten zoals ze dat altijd geleid hebben. De zorgondernemer, die een Herbergier leidt, woont er zelf ook.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Boxtel' uit 2007 is de realisatie van de zorgwoningen met (bedrijfs)woning niet mogelijk. De ontwikkeling wordt door middel van onderhavige partiële bestemmingsplanherziening planologisch en juridisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het centrum van Boxtel. Het plangebied wordt aan de zuid-, oost- en westzijde begrensd door de Baroniestraat en de Brugstraat. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door het perceel van de woning aan Brugstraat 12 en het perceel met het kantoorpand van Woonstichting Sint Joseph aan Breukelsestraat 109. Het plangebied betreft het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Boxtel, sectie F, nummer 4313.

Op afbeelding 1 is de globale ligging van het plangebied in groter verband weergegeven. Daarnaast is een gedetailleerde luchtfoto afgebeeld waarop de ligging van het plangebied in zijn nabije omgeving te zien is. De exacte begrenzing van het plangebied is ingetekend op de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Afbeelding 1: Luchtfoto bestaande situatie plangebied (plangebied in rood kader, boven: globale ligging in groter verband, onder: gedetailleerde ligging in nabije omgeving)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment is het bestemmingsplan "Centrum Boxtel" van de gemeente Boxtel het vigerende bestemmingsplan voor het onderhavige plangebied. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 28 juni 2007 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 26 februari 2008, onherroepelijk op 25 februari 2009.

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Kantoren'. Met onderhavig bestemmingsplan zal de bestemming van het plangebied wijzigen naar 'Wonen' of 'Maatschappelijk'. Hierover vindt nog overleg plaats met de gemeente.

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met (separate) bijlagen waarin relevante onderzoeksresultaten zijn opgenomen en de resultaten van het (voor)overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit acht hoofdstukken en enkele (separate) bijlagen. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat er sprake is van een logische volgorde in vraagstelling (wat, waarom, waar, hoe, etc.).

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'Bestaande situatie', dit gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en directe omgeving. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de voorgestane ontwikkeling in lijn is met dit beleid. In hoofdstuk 4 worden de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt op een rij gezet. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals externe veiligheid, luchtkwaliteit en water wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom de ontwikkeling die voorliggend bestemmingplan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 6 wordt de juridische planopzet toegelicht. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Hoofdstuk 7 geeft inzicht in de economische uitvoerbaarheid van het plan. In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan zal verslag worden gedaan van inspraak en (voor)overleg.

2. BESTAANDE SITUATIE

De gemeente Boxtel is gelegen ten zuiden van ’s-Hertogenbosch. De gemeente heeft een hoofdkern (Boxtel), twee nevenkernen (Liempde en Lennisheuvel) en een reeks gehuchten. Boxtel is de hoofdkern en kan worden gekarakteriseerd als een groot dorp, met wat stedelijke karaktertrekken. Verschillende lijnen bepalen de dominante noord-zuid-oriëntatie in de ruimtelijke structuur. Ten eerste is er van oudsher de Dommel aanwezig die globaal van zuid naar noord loopt. Later is de landweg ’s-Hertogenbosch – Eindhoven ontwikkeld, daarna de spoorlijn en ten slotte de rijksweg A2.

Binnen de kern Boxtel is sprake van een zeer sterke geleding van het ‘stedelijk weefsel’; het betreft geen compact bebouwd gebied. Hierdoor is Boxtel te karakteriseren als een dorp opgebouwd uit fragmenten, geleed door groene parkachtige tussenruimten, waarbij de Dommel een voorname rol speelt.

Ten noorden van het plangebied bevindt zich de Breukelsestraat, een gebiedsontsluitingsweg. Ten zuidoosten van het plangebied, aan de Baroniestraat en aan de Spoorstraat is een bedrijventerrein gesitueerd. Daarnaast zijn er in de omgeving van het plangebied woningen gesitueerd. Ten zuiden en westen van het plangebied bevinden zich de spoorlijnen Tilburg – Eindhoven en ’s-Hertogenbosch – Eindhoven.

Het plangebied bestaat uit een kantoorpand met parkeerruimte. De bebouwing staat aan de zuidzijde van het perceel, aan de Baroniestraat en Brugstraat, en bestaat uit twee lagen met een kap. Aan de noordzijde van het perceel staat bebouwing dat in gebruik is als berging. Deze bebouwing bestaat uit één laag. Verder bevinden zich op het terrein (binnen het plangebied) 11 parkeerplaatsen.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)
In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte[1] staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. 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 kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudigere regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

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.

[1] Vastgesteld op 13 maart 2012.

Uit bovenstaande drie doelen zijn de nationale belangen naar voren gekomen. Voor de regio Brabant zijn de volgende opgaven van nationaal belang:

- het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland;
- versterking van de primaire waterkeringen;
- deelprogramma's Veiligheid, Zoetwater en Nieuwbouw en herstructurering van het Deltaprogramma;
- EHS inclusief Natura 2000-gebieden;
- buisleidingennetwerk ruimtelijk mogelijk maken;
- onderzoek naar goederenvervoer over het spoor;
- hoofdenergienetwerk (380 KV) over de grens;
- voorkeursgebieden grootschalige windenergie Westelijk Noord-Brabant.

Doorwerking plangebied

De verbouwing van een bestaand pand en nieuwbouw voor in totaal 16 zorgwoningen en een beheerderswoning op een locatie binnen de kern heeft geen nationaal belang en het rijksbeleid vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2011)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit (eerste tranche) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. 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
Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarbij nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op het bestemmingsplan.

Ladder voor duurzame ontwikkeling
Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de "ladder duurzame verstedelijking"). De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten.[2] De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed ontsloten moeten zijn.

Doorwerking rijksbeleid voor plangebied
De ontwikkeling is in overeenstemming met de eerste trede van de ladder van duurzame verstedelijking. Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestaande stedelijk gebied. Bij de verbouwing van een bestaand pand is sprake van transformatie (hergebruik) van bestaande gronden en gebouwen. Gezien het voorgaande vormt de ladder voor duurzame ontwikkeling geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening
De Structuurvisie ruimtelijke ordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

De provincie streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur- en landschapsontwikkeling, een robuust verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. De visie is gericht op een multi-

[2] Bron: Nota van Toelichting bij het besluit, p. 49-51 (Staatsblad 2012, 388).

functioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Er is aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen en voor een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geledingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Daarnaast is er aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter) nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

Een en ander is vertaald in de volgende 14 provinciale ruimtelijke belangen:
1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Duurzaam gebruik van de ondergrond;
7. Ruimte voor duurzame energie;
8. Concentratie van verstedelijking;
9. Sterk stedelijk netwerk;
10. Groene geledingszones tussen steden;
11. Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare vrijetijdsvoorzieningen;
12. Economische kennisclusters;
13. (inter)nationale bereikbaarheid;
14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Voor de ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, speelt het belang van concentratie van verstedelijking een rol.

Concentratie van verstedelijking
De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:
- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

Voor de ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, spelen de elementen 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit' een rol.

Zorgvuldig ruimtegebruik
De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang bezien met deze mogelijkheden. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit
Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Door bij stedelijke ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp behouden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap.

Doorwerking plangebied
De ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, betreft de verbouwing van een bestaand pand en nieuwbouw voor maximaal 16 zorgwoningen en een beheerderswoning binnen bestaand stedelijk gebied in de kern Boxtel. De bebouwing blijft behouden waardoor de karakteristiek van de kern in tact blijft en er sprake is van het instandhouden van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Daarnaast is er met de voorgestane ontwikkeling sprake van inbreiding en daarmee van zorgvuldig ruimtegebruik.

Verordening Ruimte
De Verordening Ruimte is op 19 maart 2014 in werking getreden. In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit
De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaar-

heid. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan een verantwoording waaruit blijkt dat:

1. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
2. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
3. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.

Er dient toepassing gegeven te worden aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit houdt in ieder geval in dat uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden. Daarnaast dient bij een stedelijke ontwikkeling toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening; de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Stedelijke ontwikkeling

Een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling is uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.

4.3 Nieuwbouw van woningen

De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:

1. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen;
2. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken van het regionaal ruimtelijk overleg, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Onder harde plancapaciteit voor woningbouw wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen (uitgedrukt in aantallen woningen) waarover een ge-

meente beschikt, die is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Doorwerking plangebied
Voor wat betreft de verantwoording dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt verwezen naar hoofdstuk 4 Planbeschrijving en hoofdstuk 5 Milieuhygiënische en planologische aspecten en. In deze hoofdstukken wordt op al de genoemde aspecten onderbouwd dat de voorgestane ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor het plangebied en de directe omgeving daarvan. Ten aanzien van zorgvuldig ruimtegebruik kan gesteld worden dat de feitelijke mogelijkheden ontbreken om de woning binnen het toegestane ruimtebeslag te realiseren, aangezien het niet mogelijk is binnen het bestaande bouwvlak op het perceel de woningen te realiseren. Voor de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.1 Rijksbeleid. Gezien het voorgaande is de voorgestane ontwikkeling in lijn met artikel 3.1 van de Verordening ruimte 2014.
Het plangebied ligt binnen gronden die op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte als 'bestaand stedelijk gebied; kernen in landelijk gebied' zijn aangeduid. De voorgestane ontwikkeling is zodoende in overeenstemming met artikel 4.2 van de Verordening ruimte 2014.
De ontwikkeling wordt besproken in het regionaal overleg. Zoals in paragraaf 3.3 Gemeentelijk beleid is opgenomen, past het bouwplan binnen de gemeentelijke beleidskaders, ook ten aanzien van de plancapaciteit. Met de bouw van deze woningen worden passende woningen gerealiseerd op een geschikte inbreidingslocatie in het centrum van Boxtel. De ontwikkeling is zodoende in lijn met artikel 4.3 van de Verordening ruimte 2014.

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. Daarop volgend 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 omringende 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.

Transformatieprogramma: 450 woningen tot 2030
Een aantal op dit moment 'beschikbare' studiegebieden voor (in potentie) woningbouw is op strategische locaties binnen wijken of rondom het centrum gelegen. Het betreft hier met name 'transformatielocaties', locaties waar al bebouwing staat, maar die vervangen wordt door woningbouw. Op dit type locatie zullen tot 2020 nog ongeveer 150 extra woningen worden geprogrammeerd, gezien de woonwensen zoals ze in het woonwensenonderzoek zijn geanalyseerd. Voor de periode 2020-2030 is er nog eens sprake van 300 woningen op transformatielocaties. Het totale 'transformatieprogramma' voor de komende 20 jaar omvat dus 450 woningen, bovenop de al geprogrammeerde locaties in het woningbouwprogramma op korte termijn.

Er wordt een 'woonmilieukaart' (categoriseringsplan) voor Boxtel geproduceerd met als nieuwe onderlegger het nog af te ronden Woonwensenonderzoek en een confrontatie daarvan met de bestaande woonkwaliteiten van Boxtel. Een onderdeel daarvan is een logische spreiding van (zorg)voorzieningen. Het programma 'Wonen en Leven' zal op termijn concreet aangevuld worden met een programma 'Wonen-Welzijn-Zorg'.

Doorwerking plangebied
Het plangebied is gelegen binnen het deelgebied 'De Gordel: de woonwijken rondom het Centrum'. De voorgestane ontwikkeling betreft de verbouwing van een bestaand pand tot 16 zorgwoningen en een beheerderswoning binnen bestaand stedelijk gebied in de kern Boxtel. Daarmee is er dus sprake van inbreiding/transformatie en is de ontwikkeling in lijn met het beleid uit het Structuurvisie Verfrissend Boxtel.

Daarnaast is er met de voorgestane ontwikkeling sprake van een zorgvoorziening. Dit is eveneens in overeenstemming met het beleid uit de Structuurvisie.

Woonvisie 2010 –2014 gemeente Boxtel
In de Woonvisie 2010-2014[3] presenteert de gemeente Boxtel haar woonbeleid tot en met 2014. De Woonvisie geeft de richting aan waarop de gemeente het wonen in Boxtel verder vorm wil geven. Bij de totstandkoming van deze nieuwe Woonvisie zijn de woonpartners van de gemeente betrokken.

De Woonvisie geeft een ombuiging voor de komende vier jaren aan. De Woonvisie laat niet het uiteindelijke eindplaatje zien. Wel wordt een beleidslijn ingezet om de ombuiging mogelijk te maken. Het is hierbij niet mogelijk ver vooruit te kijken en definitief aan te geven wat de gemeente Boxtel in de toekomst wil bereiken. Diverse maatschappelijke ontwikkelingen kunnen van invloed zijn op de woonwens. Ontwikkelingen die zich op langere termijn voordoen maar ook ontwikkelingen die op (zeer) korte termijn ontstaan. Bij dit laatste kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de kredietcrisis.
Twee belangrijke aandachtspunten zijn de vergroening en vergrijzing van Boxtel. Een hoge groene druk kan in de toekomst leiden tot een grotere vraag naar starterswoningen. Niet alleen omdat er verhoudingsgewijs meer jongeren zijn ten opzichte van de beroepsbevolking, maar ook omdat deze jongeren tot op latere leeftijd alleenstaand blijven en ook alleen blijven wonen, wat relatief vaker gebeurt. Dit heeft tot gevolg dat er meer eenpersoonshuishoudens komen die op zoek gaan naar een starterswoning. De grijze druk is van invloed op de vraag naar woningen. Zo zijn er verhoudingsgewijs niet alleen steeds meer senioren, ze worden ook ouder. Dit is van invloed op de kwaliteit en het ontwerp van de woningen.

Binnen de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) streeft de gemeente er naar om samenhangende voorzieningen te treffen met als doel mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Omdat wonen, welzijn en zorg met elkaar samenhangen, vraagt de Wmo van de gemeente om hierin een regiefunctie te vervullen. De gemeentelijke projectgroep Wmo, de Wmo-adviesraad, de Stuurgroep Woon Wijs en de overleggroep Wonen, Welzijn en Zorg zijn belangrijk partners hierbij.

Doorwerking plangebied
De ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt betreft de verbouwing van een bestaand pand en nieuwbouw voor in totaal 16 zorgwoningen met een beheerderswoning binnen bestaand stedelijk gebied. Met de bouw van deze woningen worden passende woningen gerealiseerd op een geschikte inbreidingslocatie in het centrum van Boxtel. De voorgestane ontwikkeling is zodoende in lijn met het gemeentelijke beleid uit de Woonvisie.

[3] In januari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Boxtel.

Boxtel 2020, duurzaam en dynamisch centrum in het Groene Woud
In deze nieuwe strategische visie (29 juni 2009) is aangegeven in welke richting Boxtel zich in de periode 2010-2020 verder wil ontwikkelen. Aan deze visie is een intensief proces van praten met en luisteren naar inwoners en organisaties uit Boxtel voorafgegaan. De rode draden die hier uit zijn voortgekomen, zijn in deze visie verwerkt.

De strategische visie is verwoord in zes ambities. De zes ambities zijn ook niet echt verrassend, schrijft de gemeente in het document, omdat ze al een aantal jaren geleden in gang gezet zijn. Dat is ook begrijpelijk: de gemeente Boxtel ontwikkelt zich verder en "begint niet opnieuw". De ambities zijn ondersteund in de vele gesprekken die hebben plaatsgevonden en ze moeten worden voortgezet, zo mogelijk nog met meer kracht dan tot nu toe.
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
Binnen de gemeente Boxtel is er recent een leefbaarheidonderzoek gehouden. De resultaten daarvan laten zien dat 73% van de inwoners het wonen en leven in Boxtel goed tot uitstekend vindt. Dit is een stijging van 4% ten opzichte van een soortgelijke peiling 5 jaar geleden. Ook in de gesprekken die in het kader van de strategische visie gevoerd zijn, geven mensen aan Boxtel een prima woongemeente te vinden. Maar ook in Boxtel is de situatie niet probleemloos: in het leefbaarheidonderzoek wordt een toename van gevoelens van eenzaamheid geconstateerd en worden verkeersveiligheid, criminaliteit, parkeerproblemen, het schoonhouden van Boxtel of eigen wijk en de kwaliteit van het openbaar vervoer het vaakst als problematisch genoemd.

Tot 2020 groeit de eigen bevolking van Boxtel nog aan 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 gezinsverdunning 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.

Bij een centrumgemeente hoort ook een adequaat spectrum aan bovenlokale en regionale voorzieningen. Het gemeentebestuur van Boxtel ziet het als een belangrijke opdracht om hier blijvend aan te werken. Dit betekent huidige voorzieningen (zoals bijvoorbeeld de poliklinieken) behouden, hetgeen in een tijd van schaalvergroting en concentratiebewegingen al opdracht in zichzelf is. Maar het betekent ook alert zijn als zich mogelijkheden voor nieuwe voorzieningen aandienen. Onderwijs, openbaar bestuur en de zorgsector als belangrijke groeisector zijn dan vooral in beeld.
Uitbreiding van voorzieningen heeft een drievoudige opbrengst: het biedt werkgelegenheid, het levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving omdat Boxtelaren niet ver weg hoeven om van de voorziening gebruik te maken en het kan van positieve invloed zijn op het aantrekken van weer andere voorzieningen.

Doorwerking plangebied
Met de genoemde aantallen woningen en de kwaliteiten voor de locaties, biedt dit beleidskader volop beleidsruimte voor het project van de verbouwing van het bestaande pand en nieuwbouw voor in totaal 16 zorgwoningen met een beheerderswoning.

4. PLANBESCHRIJVING

De Herbergier
De huidige eigenaar en gebruiker van het kantoorpand aan de Baroniestraat 54 (de Woonstichting Sint Joseph) te Boxtel heeft een intentieovereenkomst gesloten met 'De Herbergier'. De Herbergier is een zorgformule voor mensen met geheugenproblemen zoals Alzheimer of dementie, die niet meer zelfstandig kunnen wonen.

De Herbergier wordt ontwikkeld door De Drie Notenboomen (formule-ontwikkelaar van Thomashuizen en de Herbergier). In de Herbergier wonen maximaal 16 ouderen met geheugenproblemen (zoals Alzheimer of dementie) die niet meer zelfstandig kunnen wonen samen in een kleinschalig complex. Een zorgechtpaar regelt samen met een kleine staf medewerkers de dagelijkse begeleiding en zorg. De opzet van de Herbergier gaat uit van een complete scheiding van wonen en zorg, waarbij het wonen wordt betaald uit eigen middelen van de bewoners en de zorg en begeleiding wordt betaald via het Persoonsgebonden Budget. Uitgangspunt hierbij is wel dat tenminste vier appartementen ook bereikbaar zijn voor mensen met alleen een AOW uitkering.

De zorgondernemers wonen zelf ook in de Herbergier. Ze hebben een professionele achtergrond op het gebied van zorg. Een Herbergier kan dus worden gezien als een zelfstandig 'bedrijf' (franchise). De groepsleiders zijn ook managers en kunnen direct en naar eigen inzicht inspelen op de zorgvraag van de bewoner. Er wordt gewerkt volgens eigen richtlijnen en kwaliteitseisen van Thomashuizen Nederland. Jaarlijks wordt de kwaliteit gecontroleerd door een onafhankelijke organisatie.

In feite is er sprake van een groot gezin, waar een ondernemersgezin en de cliënten samen een grote huishouding vormen en met elkaar zo gewoon mogelijk wonen en leven. De bewoners hebben wel een eigen kamer, maar geen eigen keuken. Zij maken gebruik van een gemeenschappelijke huiskamer met keukenvoorziening.

Met gewoon wonen wordt hier bedoeld dat iedereen zo veel mogelijk zijn eigen gang kan gaan, dat visite altijd welkom is en dat iedereen al naar gelang de eigen capaciteiten zijn steentje bijdraagt en dat de sfeer altijd huiselijk en gemoedelijk is.

Met gewoon leven wordt bedoeld dat er 24 uur per dag en 7 dagen in de week zorgondernemers aanwezig zijn, dat het gebruik van mechanische hulpmiddelen zo veel mogelijk wordt beperkt en dat iedereen ontspannen met elkaar omgaat.

De grond en bebouwing zijn in eigendom van de Woonstichting Sint Joseph. De Drie Notenboomen is als franchiseorganisatie eindverantwoordelijk voor de bedrijfsvoe-

ring en prestaties van de zorgondernemers. Bij calamiteiten heeft De Drie Notenboomen de plicht om de continuïteit van zorg te garanderen. Daarnaast ziet de franchiseorganisatie het als haar taak om gemeentes in een vroeg stadium bij te staan als het gaat om het informeren van de directe omgeving.

Een nieuwe 'Herbergier' aan de Baroniestraat
Bij de selectie van geschikte panden voor een Herbergier wordt bewust gezocht naar bestaande (karakteristieke) panden. Het in stand houden van deze gebouwen, en herbestemming met een maatschappelijk doel, leidt tot een duurzame bestemming en behoud van deze panden.

Zo is ook het bestaande kantoorpand aan de Baroniestraat 54 in beeld gekomen. Dit pand is uitermate geschikt om omgebouwd te worden naar dit type zorgvoorziening. Het bestaande pand behoeft alleen maar intern verbouwd te worden. Verder is de locatie binnen redelijke termijn beschikbaar en grenst het direct aan een bestaande woonwijk in een leefbare omgeving. Ook de nabijheid van het winkelcentrum met voorzieningen en het station is een pre.

Het is een feit, dat het pand grenst aan een bedrijventerrein met leegstaande bedrijfsgebouwen. Maar dit is geen bezwaar, omdat het de wens is om cliënten zolang mogelijk midden in de samenleving te laten wonen en verblijven. En daar hoort bedrijvigheid ook bij. Omdat de toegestane bedrijvigheid niet een goed woon- en leefklimaat in de weg staat (zie ook paragraaf 5.11) vormt de aanwezigheid van het bedrijventerrein geen enkel beletsel voor de komst van de Herbergier. Ten slotte is de geplande (ver)nieuwbouw te realiseren binnen het beschikbare budget.

Voorbeeld van andere min of meer vergelijkbare locaties zijn:
- Den Haag, Naarderstraat;
- Arnhem, 1e Wijkstraat;
- Tilburg, Elzenstraat.

Het bouwplan
Het bestaande kantoorpand zal worden verbouwd. Verder zal het kantoorpand aan de zijde van de Brugstraat worden uitgebreid met een vleugel van twee lagen met een kap. Daartoe zal een bestaande berging worden afgebroken. Op de derde verdieping zal een woning komen voor het beheerdersechtpaar met een dakterras. Op bijgaande tekening is weergegeven hoe een en ander er uit zal zien. De buitenruimte zal bestaan uit een gemeenschappelijke tuin met parkeerplaatsen en een berging. De hoofdingang van het gebouw zal zijn aan de Baroniestraat. Vanaf deze straat zijn ook de parkeerplaatsen bereikbaar. In afbeelding 2 is een schets van de toekomstige situatie weergegeven.

Stedenbouwkundige inpassing nieuwbouw in de Brugstraat
Door de geplande nieuwbouw aan de Brugstraat zal de stedenbouwkundige situatie hier veranderen. Momenteel staat op de perceelsgrens een halfgesloten wand bestaande uit muren van circa 3 meter hoog afgewisseld met hekwerk. Deze afscheiding zal worden afgebroken en vervangen door de geplande nieuwbouw bestaande uit twee bouwlagen met een kap. Hierdoor krijgt de Brugstraat een aangesloten bebouwingswand van woningen, vergelijkbaar met andere straten in de buurt. Dit zal het aanzien van de straat verbeteren. Er komt een logische opbouw van de massa vanaf de Brugstraat richting de Baroniestraat.

Bij de beoordeling van de plannen is ook gekeken naar het woon- en leefklimaat van de omwonenden. Voor de bewoners aan de overzijde van de Brugstraat zal sprake zijn van een vermindering van privacy door de komst van de nieuwe zorgwoningen. Omdat de bewoners de meeste tijd zullen doorbrengen in de gemeenschappelijke huiskamer met keukenvoorziening wordt dit acceptabel geacht.

Verder zal de woning aan de Brugstraat 12 te maken krijgen met hogere bebouwing langs de zijdelingse perceelgrens. Hier dient opgemerkt te worden, dat conform het geldende bestemmingsplan een bouwhoogte van 7 meter reeds is toegestaan. De geplande nieuwbouw zal een bouwhoogte van circa 9 meter krijgen. Ten opzichte van de nu juridisch mogelijke bouwhoogte wordt dit acceptabel geacht.

De conclusie is bij afweging van alle belangen, dat de mogelijke aantasting van het leef- en woonklimaat van de omwonenden niet onevenredig is. Zeker ook omdat door de komst van de Herbergier leegstand en verloedering op de hoek van de Baroniestraat/Brugstraat wordt voorkomen. Er komt een prachtige nieuwe duurzame invulling van het gebouw, dat voorziet in een toenemende behoefte aan kleinschalige woonvormen voor mensen met een beperking.

5. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk worden de verschillende voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten behandeld.

5.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom vanaf 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is.

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. In het plangebied wordt de realisatie van 16 zorgwoningen en een beheerderswoning mogelijk gemaakt. Er is daarmee geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r..
2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit paragraaf 5.8 (Flora en fauna) van de toelichting volgt dat het plangebied niet ligt in een gebied dat beschermd wordt op basis van de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Belvédè-

regebied. Daarnaast is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.

3. In Hoofdstuk 5 Milieuhygiënische en planologische aspecten zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavig bestemmingsplan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Zoals uit bovenstaande opsomming blijkt, is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

5.3 Geluid

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.

De straten in de omgeving van het plangebied hebben een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur. Het betreft de Baroniestraat (ten oosten van de Breukelsestraat), Breukelsestraat (ten noorden van de Baroniestraat), Pastoor Erasstraat, Tongersestraat en de Van Salmstraat. De onderzoekzones van deze wegen overlappen het plangebied. De planlocatie is daarnaast binnen de onderzoekszone van de spoorlijnen Boxtel – Eindhoven, Den Bosch – Boxtel en Tilburg – Boxtel gelegen. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai is dan ook noodzakelijk.

Een akoestisch onderzoek[4] heeft plaatsgevonden. Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven. De volledige rapportage is als bijlage 1 bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd.

Conclusie
Rekenresultaten wegverkeer
Baroniestraat: de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. De hoogst optredende geluidbelasting bedraagt 43 dB. Een verzoek hogere waarde is niet noodzakelijk.

[4] Memo omgevingstoets Baroniestraat 54; Onderzoeksresultaten 3 omgevingsonderzoeken plangebied Baroniestraat 54 te Boxtel (projectnr. 20120632). Agel Adviseurs, 25 juni 2014.

Breukelsestraat: de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. De hoogst optredende geluidbelasting bedraagt 44 dB. Een verzoek hogere waarde is niet noodzakelijk.

Overige gezoneerde wegen: voor de overige gezoneerde wegen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden. Een verzoek hogere waarde is niet noodzakelijk.

Cumulatie wegverkeer: de hoogst optredende cumulatieve geluidbelasting van het wegverkeer zonder aftrek artikel 110g Wgh bedraagt 54,6 dB.

Rekenresultaten railverkeer
Traject Den Bosch – Boxtel: ter plaatse van beoordelingspunt 01B (de gevel van kamer 11) van de bestaande bebouwing is sprake van een geluidbelasting van 65 dB. De maximaal te verlenen hogere waarde van 68 dB wordt niet overschreden. Een verzoek hogere waarde is noodzakelijk.

Traject Tilburg – Boxtel: ter plaatse van beoordelingspunt 01B (de zuidwestgevel van kamer 11) van de bestaande bebouwing is sprake van een geluidbelasting van 69 dB. De maximale te verlenen hogere waarde van 68 dB wordt met 1 dB overschreden. De zuidwestgevel van kamer 11 zal als een dove gevel worden uitgevoerd. Voor de overige geveldelen is een verzoek hogere waarde noodzakelijk.

Traject Boxtel – Eindhoven: ter plaatse van beoordelingspunt 01B (de zuidwestgevel van kamer 11) van de bestaande bebouwing is sprake van een geluidbelasting van 58 dB. De maximaal te verlenen hogere waarde van 68 dB wordt niet overschreden. Een verzoek hogere waarde is noodzakelijk.

Cumulatie railverkeer: de hoogst optredende cumulatieve geluidbelasting voor het railverkeer bedraagt 71 dB ter plaatse van beoordelingspunt 01B (de zuidwestgevel van kamer 11) van de bestaande bebouwing.

Samenvattend kan gesteld worden dat voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat binnen het plangebied de geluidbelasting vanwege het railverkeer met name bepalend is. Gelet op de geluidbelasting zal een deel van de zuidwestgevel als een dove gevel worden uitgevoerd. Verder zullen er geluidwerende maatregelen aan de gevel worden gerealiseerd om te voldoen aan het Bouwbesluit.

Ten slotte is een hogere waarde aangevraagd worden. Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan is een ontwerpbesluit tot verlening van een hogere waarde ter visie gelegd.

5.4 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Een nieuw initiatief is niet relevant als aannemelijk kan worden gemaakt dat de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Conclusie
De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling (de realisatie van 16 zorgwoningen en een beheerderswoning) valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (de realisatie van 1.500 woningen). Er is immers sprake van een afname van het aantal verkeersbewegingen door de voorgestane ontwikkeling (zie paragraaf 5.10 Verkeer en parkeren). De onderhavige ontwikkeling is dan ook niet in betekende mate van invloed op de omgeving. Dat betekent, dat een luchtkwaliteitonderzoek niet noodzakelijk is en er voor wat betreft luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling.

5.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen[5] vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlij-

[5] Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

ke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico
Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.).

Groepsrisico
Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten
Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants[6].

Risicovolle activiteiten
In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Doorwerking plangebied
Woningen zijn kwetsbare objecten waardoor getoetst is aan het Bevi en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Risicovolle bedrijven

[6] Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Volgens de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant zijn in de directe omgeving van het plangebied twee bedrijven gevestigd die gevaarlijke stoffen transporteren of opslaan. Dit betreft ammoniakkoelinstallaties bij Vion en Distrifresh. Het plangebied is niet gelegen binnen de PR 10^{-6} contour van de aanwezige koelinstallaties en het groepsrisico voor beide installaties is niet relevant.

Leidingen
In de directe omgeving van het plangebied ligt een defensiepijpleiding. Deze leiding is gelegen op een afstand van 60 meter van het plangebied. Voor de leiding is aangegeven dat er geen sprake is van een PR 10^{-6} contour en dat het invloedsgebied gelegen is op een afstand van 25 meter uit de buisleiding. Op basis hiervan kan deze leiding als niet relevant aangemerkt worden.

Transport gevaarlijke stoffen over wegen
Er bevinden zich geen transportroutes van gevaarlijke stoffen over wegen in de omgeving van het plangebied.

Transport gevaarlijke stoffen over spoor
Het plangebied bevindt zich binnen de veiligheidscontour van 200 meter van de spoorlijn Tilburg – Boxtel.

Voor de spoorlijn Tilburg – Boxtel is een groepsrisicoberekening uitgevoerd[7] op basis van de vervoerscijfers van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Voor de bevolkingsgegevens is uitgegaan van de bevolkingspopulatie zoals deze is gebruikt in de QRA vervoer gevaarlijke stoffen voor de ontwikkeling Ladonk te Boxtel.

Uit de informatie van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen blijkt dat de PR 10^{-6} contour gelegen is op een afstand van 6 meter uit de spoorlijn. Het plangebied is niet gelegen binnen een aangewezen plasbrandaandachtsgebied. Op basis hiervan kan gesteld worden dat het plaatsgebonden risico geen beperking geeft voor de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling en een verantwoording voor het bouwen binnen een plasbrandaandachtsgebied is niet van toepassing.

Ten behoeve van de groepsrisicoberekening is het aantal personen berekend voor de bestaande bestemming kantoordoeleinden en de toekomstige bestemming wonen. Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van de kengetallen zoals deze zijn opgenomen in de Handreiking verantwoording groepsrisico. Op basis van de huidige bestemmingsplancapaciteit is sprake van 1.950 m² bvo aan kantoren. Bij een het kengetal van 1 persoon per 30 m² bvo komt dit op de aanwezigheid van 65 personen in de dagperiode en 0 personen in de nachtperiode.

---

[7] Memo omgevingstoets Baroniestraat 54; Onderzoeksresultaten 3 omgevingsonderzoeken plangebied Baroniestraat 54 te Boxtel (projectnr. 20120632). Agel Adviseurs, 25 juni 2014.

Voor de nieuwe situatie is uitgegaan van 16 wooneenheden met per wooneenheid 1 persoon met een aanwezigheid van 100% in de dag- en nachtperiode. Daarnaast is uitgegaan van 4 personen gedurende het etmaal ten behoeve van begeleid wonen.

Voor beide scenario's is een groepsrisicoberekening uitgevoerd. Daaruit blijkt, dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico ruim wordt onderschreden en er ook geen sprake is van een toename van de hoogte van het groepsrisico. Een verantwoording van de hoogte van het groepsrisico kan dan ook achterwege blijven.

In een aanvullende memo[8] is nader onderzoek gedaan naar:
1. de relevantie van het planbrandscenario vanwege de nabijgelegen spoorlijnen.
2. de vraag of voldaan kan worden aan de eisen van het Bouwbesluit vanuit brandveiligheid.

Deze memo is als bijlage 2 bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd.

Bevestigd wordt de eerdere conclusie, dat in de huidige situatie het gebouw niet is gelegen in een plasbrandaandachtsgebied. Dit zal ook niet in de toekomst het geval zijn nadat het Programma Hoogfrequent Spoor is gerealiseerd. Aanvullende bouwkundige eisen voor het gebouw, die gelden bij bouwen in een plasbrandaandachtsgebied, zijn dan ook niet verplicht.

De tweede conclusie is dat het gebouw onder voorwaarden kan voldoen aan de brandveiligheidseisen op grond van het Bouwbesluit. In het bouwplan zullen deze nader worden uitgewerkt. De exacte bepaling van de brandcompartimenten, brandscheidingen en vluchtrichtingen vindt daarin plaats.

Conclusie
Het bouwplan voldoet in redelijkheid aan het aspect externe veiligheid en er worden met het oog op externe veiligheid maatregelen getroffen in het gebouw. Deze maatregelen zijn geborgd in de regels behorende bij dit bestemmingsplan via een voorwaardelijke verplichting (artikel 3.4.2).

Rekening houdend met de balans tussen gewenste planologische en economische ontwikkelingen en met de beperking van de Externe veiligheidsrisico's is het risico verantwoord. De redenen om tot ontwikkeling van dit gebied over te gaan, wegen op tegen het restrisico. Het ontwerpbestemmingsplan dient voor (formeel) advies voorgelegd te worden aan de veiligheidsregio. Het college zal te zijner tijd, na advisering door de veiligheidsregio, een expliciet besluit moeten nemen ten aanzien van het aanvaarden van het restrisico.

---

8 Memo brandveiligheid Baroniestraat 54 te Boxtel (projectnr. 20120632). Agel adviseurs, 27 februari 2014.

5.6 Bodem

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Er heeft dan ook een historisch bodemonderzoek plaatsgevonden.[9] Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is als bijlage 1 bij deze bestemmingsplantoelichting.

Conclusie
Uit de inventarisatie en beoordeling van de geraadpleegde documenten kunnen de volgende conclusies worden gesteld:

- Voor de onderzoekslocatie zijn geen relevante gegevens naar voren gekomen die duiden op de aanwezigheid van een potentieel geval van ernstige bodemverontreiniging.
- Gezien het historisch gebruik, de bodemkwaliteitskaart en de bodemgesteldheid, is de locatie onverdacht ten aanzien van de aanwezigheid van bodemverontreiniging.
- Ter plaatse van de Baroniestraat 107 -108 is een grondwaterverontreiniging bekend. De pluim van de verontreiniging die als licht verontreinigd aangemerkt kan worden bevindt zich deels op de onderzoekslocatie.
- In de directe omgeving zijn voor het overige geen gegevens naar voren gekomen die duiden op de aanwezigheid van een potentieel geval van ernstige bodemverontreiniging.
- Ten aanzien van het aanwenden en onttrekken van grondwater kunnen beperkingen gelden.
- Indien bij verdere toekomstige ontwikkelingen op de locatie in het kader van de besluitvorming de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem dient te worden vastgelegd kan uitgegaan worden van een, voor bodemverontreiniging, onverdachte locatie. Dit betekent dat conform de NEN 5740 de strategie 'onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie' (ONV) van toepassing is.

Op basis van het uitgevoerde historisch bodemonderzoek kan gesteld worden dat indien een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd moet worden, uitgegaan kan worden van de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie.

Verkennend bodemonderzoek
Op basis van de resultaten van het historisch bodemonderzoek is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.[10] Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is als bijlage 3 bij deze bestemmingsplantoelichting.

---

[9] Memo omgevingstoets Baroniestraat 54; Onderzoeksresultaten 3 omgevingsonderzoeken plangebied Baroniestraat 54 te Boxtel (projectnr. 20120632). Agel Adviseurs, 25 juni 2014.
[10] Verkennend bodemonderzoek aan de Baroniestraat 54 te Boxtel (opdrachtnr. 14P000860). Inpijn-Blokpoel Milieu BV, 18 juni 2014.

In de zintuiglijk onverdachte bovengrond zijn lichte verontreinigingen met kwik, PAK en som PCB's aangetoond. De puin- en kolengruishoudende boven- en ondergrond is licht verontreinigd met kwik, lood, zink en minerale olie.
In de zintuiglijk onverdachte ondergrond zijn geen verontreinigingen met de onderzochte parameters aangetoond.
Het grondwater blijkt licht verontreinigd met barium en molybdeen. Deze verhogingen zijn waarschijnlijk toe te schrijven aan een verhoogd achtergrondniveau. Het criterium voor nader onderzoek wordt voor de genoemde parameters echter niet overschreden, nader onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. Resumerend kan bij beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten gesteld worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering vormt voor de voorgestane ontwikkeling.

5.7 Water

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. In de 20e eeuw is, doordat er te weinig rekening is gehouden met het waterbelang, veel ruimte aan het water onttrokken en veel afvalwater direct geloosd op oppervlaktewater. Om de toekomst van Nederland veilig te stellen is het nodig om te anticiperen op klimaatsveranderingen en bij de ruimtelijke planvorming goed rekening te houden met water. De waterbeheerder heeft de taak, kennis en kunde om daar zorg voor te dragen. Daarom is het belangrijk om hem vroegtijdig te betrekken bij de planvorming. Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 wettelijk vastgelegd.

Beleidskader
Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant, het Waterplan van de gemeente Boxtel, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën.

Waterschap de Dommel
Waterschap De Dommel is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de gemeente Boxtel. In het Waterbeheersplan 2010-2015 'krachtig water 2010-2015' heeft het waterschap de beleidsdoelen voor deze periode vastgelegd.

Specifiek voor ruimtelijke ontwikkelingen heeft het waterschap een beleidsnota Uitgangspunten Watertoets opgesteld. De volgende uitgangspunten zijn in deze nota benoemd. Ten aanzien van dit nieuwbouwplan in relatie tot duurzaam omgaan met water zijn de volgende beleidsuitgangspunten van het waterschap De Dommel van toepassing:

- gescheiden houden van het vuil water en het schoon hemelwater: Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater dient te worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen; 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer';
- hydrologisch Neutraal bouwen: Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden;
- water als kans: De belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen. In de beoogde situatie maakt het water een integraal onderdeel uit van de leefomgeving;
- meervoudig ruimtegebruik: Omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters door de ruimtevraag van water beperkt worden;
- voorkomen van vervuiling: Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden;
- 'wateroverlastvrij bestemmen'; ontwikkelingen dienen bij voorkeur te geschieden op plekken die qua ligging 'hoog en droog' genoeg liggen.

Waterplan Boxtel
Samen met de gemeente Sint-Michielsgestel en Waterschap De Dommel heeft de gemeente Boxtel het Waterplan 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. Het Waterplan is een raamwerk voor alle watermaatregelen.

Bij het vaststellen van het toekomstperspectief voor een duurzaam watersysteem in Boxtel is een onderscheid gemaakt in vijf thema's:

- veiligheid;
- water;
- schoon;
- water als waarde;

- samenwerking/ communicatie.

Bovenstaand beleid betekent onder andere dat er 'hydrologisch neutraal' moet worden gebouwd, conform de uitgangspunten 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' van het waterschap. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verharding valt, in principe niet versneld mag worden afgevoerd. Er zal moeten worden gezocht naar vormen van hergebruik, vasthouden of bergen van hemelwater. Vermenging van vuil en schoon (hemel-)water wordt niet wenselijk geacht.

Samenwerking met de waterbeheerder
De waterparagraaf moet in het kader van de watertoets door de gemeente Boxtel voorgelegd worden aan het Waterschap de Dommel.

Kenmerken watersysteem (huidige situatie)
Het plangebied is gelegen in het centrum van de bebouwde kom van Boxtel.

Bodem en grondwater
De grondwaterstanden voor bebouwd gebied zijn niet gekarteerd op de provinciale Wateratlas. Op de planlocatie zijn geen gevallen van (grond)wateroverlast bekend. Derhalve mag worden aangenomen dat er ter plaatse van de planlocatie sprake is van een voldoende diep gelegen grondwaterspiegel.

Oppervlaktewater
In het plangebied en in de directe omgeving daarvan is geen oppervlaktewater aanwezig.

Riolering
In de gemeente Boxtel wordt afvalwater en hemelwater in de meeste gebieden gemengd via de riolering afgevoerd. Dit wordt aangeduid als een gemengd stelsel.

Water in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen
Toename verhard oppervlak
In de huidige situatie is het plangebied geheel verhard. De nieuwe ontwikkeling bestaat uit de verbouwing van het bestaande pand en de nieuwbouw van in totaal 16 zorgwoningen en een beheerderswoning. Voor wat betreft het verhard oppervlak zal er sprake zijn van een afname van het verhard oppervlak aangezien een gedeelte van het perceel ingericht zal worden als tuin.

Waterschap De Dommel hanteert voor de berekening van (compenserende) berging de rekentool 'Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen', kortweg HNO-tool. Het voorliggende plan heeft een afname van verhard oppervlak tot gevolg. Na doorrekening van het initiatief met behulp van de HNO-tool door het waterschap De Dommel blijkt dat in het kader van hydrologisch neutraal ontwikkelen er vanuit het water-

schap geen formele compensatie nodig is, omdat het verhard oppervlak afneemt. Er geldt derhalve geen wateropgave conform het beleid van het waterschap.

Waterkwaliteit
Om de grond- en oppervlaktewaterkwaliteit duurzaam te waarborgen dient het gebruik van uitlogende bouwmaterialen zoveel mogelijk te worden voorkomen. Indien toch gebruik wordt gemaakt van uitlogende bouwmaterialen (zoals zink), dan dienen deze te worden voorzien van een coating.

Riolering
Het huishoudelijk afvalwater zal op het gemeentelijk rioleringsstelsel worden afgekoppeld. Er zijn hierbij geen capaciteitsproblemen te verwachten. Gezien de ambitie van de gemeente om (op termijn) een gescheiden stelsel aan te leggen, wordt het hemelwater en afvalwater gescheiden aangeboden op de perceelsgrens.

Water in relatie tot de verbeelding en de planregels
Binnen de bestemming 'Wonen' of 'Maatschappelijk' worden waterlopen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen direct mogelijk gemaakt.

Conclusie
Het plan betreft een herontwikkeling van een reeds volledig bebouwde en verharde locatie. Met de ontwikkeling neemt de verharding ten opzichte van de bestaande verharding af. Volgens de eisen van het Waterschap De Dommel is er om die reden geen aanleiding om een infiltratievoorziening aan te leggen. Het aspect water is geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

5.8 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de Structuurvisie en Verordening Ruimte is vastgelegd. Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

Werkwijze verkennend natuurwaardenonderzoek
In het verkennend natuurwaardenonderzoek zijn de gevolgen van de ruimtelijke ingreep afgezet tegen de aanwezige natuurwaarden vanuit de Flora- en faunawet

en planologisch beschermde natuurwaarden. Deze werkwijze vloeit voort uit de 'Wijziging beoordeling ontheffing Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen' van het Ministerie van LNV van september 2009.

Hiertoe is door een ecoloog van BRO[11] een bronnenonderzoek uitgevoerd. Voor dit bronnenonderzoek is gebruik gemaakt van vrij beschikbare gegevens, zoals algemene verspreidingsatlassen. Gezien de ontwikkelingen in het plangebied is geen aanvullend veldonderzoek gedaan. Aan de hand van het uitgevoerde onderzoek is een inschatting gemaakt van de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op mogelijk aanwezige beschermde natuurwaarden.[12] Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven. De volledige rapportage is als bijlage 4 bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd.

Conclusies en aanbevelingen
Het gehele terrein ligt buiten de invloedssfeer van door de Natuurbeschermingswet beschermde Natura 2000-gebieden en geheel buiten de Ecologische Hoofdstructuur. Er hoeft geen rekening gehouden te worden met de wettelijke en planologische gebiedsbescherming.

Het is op basis van het bureauonderzoek en gezien de aard van de ontwikkeling redelijkerwijs uitgesloten dat de ruimtelijke ontwikkeling negatieve effecten zal hebben op streng beschermde vaatplanten, grondgebonden zoogdiersoorten, vissen, amfibieën, reptielen en ongewervelde diersoorten.

Zowel het voorkomen van vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen, als de aanwezigheid van vogelnesten die jaarrond beschermd zijn, is niet uitgesloten.

6 november 2013 zijn de schuur (loodsen) en overkappingen van de Woonstichting St Joseph geïnspecteerd door een ecoloog van BRO. De aanwezigheid van vleermuizen in de schuur kan niet worden uitgesloten. Verblijfplaatsen van gebouw bewonende vleermuissoorten als gewone dwergvleermuis en laatvlieger kunnen aanwezig zijn in de spouwmuren (bereikbaar door open stootvoegen) en gevelbetimmering (ruimte hierachter is via de randen en opening onder de daklijst bereikbaar). Daarnaast zijn enkele vogelnesten waargenomen zowel binnen als buiten, echter niet van soorten met jaarrond beschermde nesten zoals huismus. Van laatstgenoemde wordt de aanwezigheid uitgesloten aangezien de schuur en overkapping onge-

---

[11] BRO is lid van het Netwerk Groene Bureaus (NGB). Het NGB is de brancheorganisatie voor groene adviesbureaus en heeft als doel kwaliteitsbevordering en belangenbehartiging. Onze werkzaamheden voeren wij dan ook uit volgens de door het NGB vastgestelde gedragscode (versie juni 2008, aangevuld in februari 2010). De medewerkers binnen de discipline ecologie voldoen aan de door het Ministerie van EL&I genoemde voorwaarden voor ter zake deskundigen op het gebied van ecologisch onderzoek.

[12] Verkennend natuurwaardenonderzoek Baroniestraat 54 te Boxtel (projectnr. 211x06216). BRO, 5 december 2012.

schikt zijn als nestlocaties. Beschermde (muur)planten zijn niet aanwezig en daarmee uitgesloten.

Er is een vervolgonderzoek noodzakelijk naar vaste verblijfsplaatsen en vliegroutes van vleermuizen conform het vastgestelde Vleermuisprotocol 2013 (met veldbezoeken in de zomer en het najaar). Dit onderzoek zal plaatsvinden.

Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (artikel 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. In dit kader is daarom in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van aanwezige vogelnesten.

In het kader van de algemene zorgplicht is het aan te bevelen om de benodigde werkzaamheden buiten het algemene broedseizoen te laten plaatsvinden. Dit is ruwweg de periode van maart tot september. Indien dit niet mogelijk is dient het terrein voorafgaande aan de activiteiten behorende bij de ruimtelijke ontwikkeling onderzocht te worden op het voorkomen van broedende vogels. Als geen broedgevallen op het terrein of in de opgaande structuren direct rondom het plangebied aanwezig zijn, kan het plan in haar huidige vorm doorgang vinden.
Met inachtneming van bovenbeschreven voorwaarden kan het plan naar verwachting in overeenstemming met de natuurwetgeving en het natuurbeleid in Nederland plaatsvinden. Er zijn geen overige voorwaarden aan het plan verbonden vanuit de Natuurbeschermingswet, de planologische bescherming en de Flora- en faunawet.

5.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Cultuurhistorie
Beleidskader
Per 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is de Bro per 1 januari 2012 (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed: in de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving 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 (stede)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.

Doorwerking plangebied
In de omgeving van het plangebied vormen de historische wegen nog steeds de dragers voor de structuur (Stationsstraat/Breukelsestraat). Ondanks de verschillende ruimtelijke eenheden komt dit gebied dan ook over als een samenhangend geheel. Latere inbreidingen voegen zich op een vanzelfsprekende manier in het stedenbouwkundig weefsel. Met de voorgestane ontwikkeling wordt de bestaande bebouwing binnen het plangebied niet gesloopt op enkele bergingen na. Verder vindt aan de zijde van de Brugstraat nieuwbouw plaats in de vorm van zorgwoningen met twee bouwlagen met een kap. Hiermee krijgt de Brugstraat een aaneengesloten bebouwingswand, vergelijkbaar met andere straten in de buurt. Er komt een logische opbouw van de massa vanaf de Brugstraat richting de Baroniestraat.

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn voor wat betreft cultuurhistorie geen bijzonderheden ingetekend voor het plangebied en de directe omgeving daarvan. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkelingen.

Archeologie
Beleidskader
In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Nota gemeentelijk Archeologiebeleid Boxtel (2012)
In de 'Nota gemeentelijk Archeologiebeleid Boxtel' worden de beleidsuitgangspunten van de gemeente ten aanzien van het gemeentelijke archeologiebeleid beschreven. Hierin is bepaald dat bij ruimtelijke initiatieven die leiden tot bodemverstoring archeologisch inventariserend (voor)onderzoek noodzakelijk is in gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde en in gebieden met bekende archeologische resten (de zogenaamde archeologische terreinen). Een onderzoekverplichting geldt als de oppervlakte van de bodemverstorende ingreep groter is dan een voor de gebieden vastgestelde ondergrens en indien de verstoring dieper reikt dan de gestelde diepte ondergrens (0,4 m in het binnenstedelijk gebied). Regu-

lier grondgebruik wordt daarmee vrijgesteld van de archeologische onderzoeksverplichting.

Uit de kaart behorend bij de Nota gemeentelijk Archeologiebeleid Boxtel blijkt dat het plangebied is aangewezen als categorie 3 (gebieden met archeologische waarde). Voor dit gebied geldt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen met een verstoringsdiepte van meer dan 0,4 meter of met een oppervlakte van meer dan 100 m^2 archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Er is dan ook een archeologisch onderzoek uitgevoerd.[13] Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is als bijlage 5 bij deze bestemmingsplantoelichting.

Conclusie
In het plangebied is een zogenaamd A-C profiel aangetroffen. Dergelijke bodems zijn over het algemeen het gevolg van intensief gebruik, in dit geval waarschijnlijk het gevolg van de inrichting van het plangebied. Het gevolg hiervan is dat eventueel aanwezige archeologische resten zijn opgenomen in de verstoorde toplaag en zodoende niet langer in-situ aangetroffen zullen worden. De archeologische verwachting is voor alle perioden bijgesteld naar laag. Op basis van deze gegevens wordt verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

5.10 Verkeer en parkeren

Verkeersafwikkeling
De initiatiefnemer wil een bestaand kantoor pand herontwikkelen tot een kleinschalige voorziening voor dementerenden. Het gaat hierbij om bestaande kantoorlocatie, waar nu nog een kantoorbestemming op rust.

Voor een goede ruimtelijke onderbouwing is het nodig om te bepalen hoeveel verkeer deze herontwikkeling met zich meebrengt. De verkeersgeneratie wordt bepaald, aan de hand van de grootte van de nieuwe functies. Het gaat hierbij om het volgende verbouwprogramma.

Verbouwprogramma	
Zorgeenheden	16
(Bedrijfs)woning	1

Deze nieuwe functies zullen nieuw verkeer aantrekken. Echter, de bestaande functies zullen verdwijnen, en het daaraan gekoppelde verkeer dus ook. De huidige bestemming is kantoor. Daarmee is vastgelegd in het bestemmingsplan dat er in de

[13] Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, door middel van boringen Baroniestraat 54 te Boxtel (projectnr. AM14083). Aeres Milieu B.V., 17 juni 2014.

huidige situatie (ook) gemotoriseerd verkeer wordt gegenereerd. De huidige verkeersgeneratie mag worden afgetrokken van de nieuwe verkeersgeneratie. Op deze manier wordt inzichtelijk gemaakt, wat de toename of afname van gemotoriseerd verkeer na herontwikkeling is.

De berekening van de verkeersgeneratie van de huidige functies is gebaseerd op CROW kengetallen[14]. De berekening is opgenomen in tabel 1. De uitgangspunten die daarbij gehanteerd zijn, zijn de volgende:
- Kantoor zonder baliefunctie;
- Centrum;
- Stedelijkheid klasse 3: matig stedelijk.

	BVO in m²	min rit/100m²	max rit/100m²	gemiddeld rit/100m²	min aantal ritten	Gem. aantal ritten
BVO Huidig pand	1.050	4,3	6,1	5,2	**45**	**55**

Tabel 1: Uitgangspunten huidige verkeersgeneratie volgens bestemmingsplan

De huidige verkeersgeneratie wordt bepaald aan de hand van het BVO (Bruto Vloer Oppervlak) van de bebouwing. Uit berekening van de contouren van het pand, blijkt het BVO 1.050 m² te zijn. Dit komt neer op een gemiddelde verkeersgeneratie van 55 ritten per dag (gemotoriseerd verkeer).

De rekenformules van het CROW gaan over het algemeen uit van een minimum en maximum. Voor de zorgeenheden is een gemiddelde norm gehanteerd. De berekening is opgenomen in tabel 2. De uitgangspunten die daarbij gehanteerd zijn, zijn de volgende:
- Zorgeenheden;
- Woning;
- Centrum;
- Stedelijkheid klasse 3: matig stedelijk.

	Aantal eenheden	min rit/eenheid	max rit/eenheid	gemiddeld rit/eenheid	min aantal ritten	Gem. aantal ritten
Zorgeenheden	16			2,6		42
Woning	1	6,4	7,2	6,8	6	7
						48

Tabel 2: Uitgangspunten toekomstige verkeersgeneratie

De toekomstige verkeersgeneratie is bepaald aan de hand van het (ver)bouwprogramma. Het gaat hierbij om 16 zorgeenheden voor dementerenden

14 CROW publicatie 317, Kencijfers parkeren en Verkeersgeneratie en CROW publicatie 256 Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden en CROW publicatie 272 Verkeersgeneratie voorzieningen.

en 1 (bedrijfs)woning. Op basis van de kentallen bedraagt de verkeersgeneratie voor de nieuwe functies gemiddeld 48 ritten per dag (gemotoriseerd verkeer).

De nieuwe functies zorgen dus voor een afname in gemotoriseerd verkeer. De te verwachten verkeersgeneratie is lager dan bij de huidige bestemming.

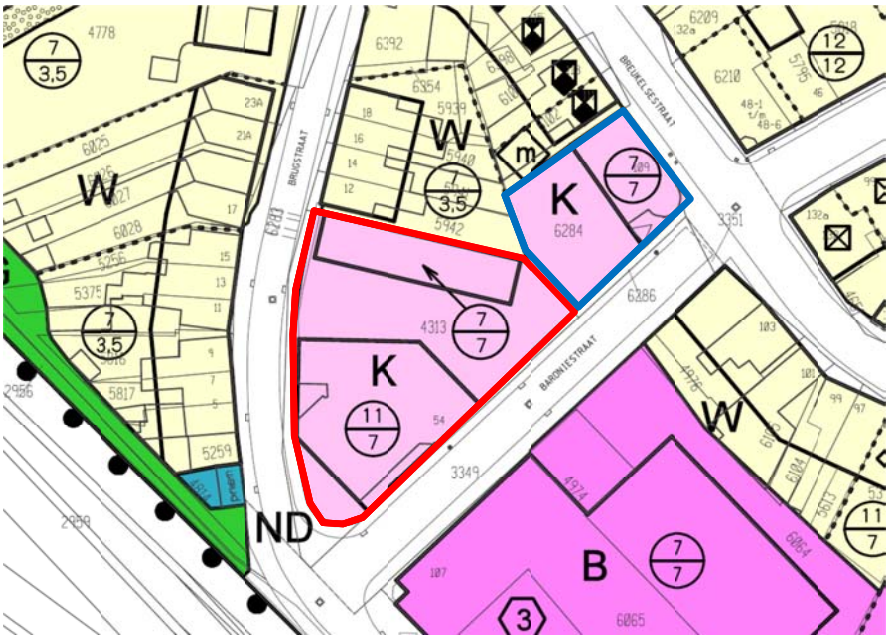
Gevolgen aansluitende wegennet
Het plangebied heeft een erfaansluiting op de Baroniestraat en een inrit op de Brugstraat. De aansluiting van de Baroniestraat zal gebruikt gaan worden door parkeerders. Dit gedeelte van de Baroniestraat is een rustige straat, welke geen grote verkeersfunctie binnen de gemeente Boxtel heeft. Ter hoogte van de kruising met Breukelsestraat, vindt de aansluiting plaats op de hoofdwegenstructuur van Boxtel. Op deze kruising zijn, afgezien van wat korte vertragingen in de spits, geen noemenswaardige capaciteitsknelpunten. Het gemotoriseerde verkeer van de nieuwe functie kan dus prima verwerkt worden op deze kruising.

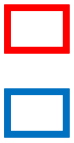
Conclusie
De nieuwe functie heeft een gunstig effect op de verkeersafwikkeling in de omgeving. Als gevolg van herontwikkeling van het plangebied, neemt de verkeersgeneratie af. De te verwachten verkeersgeneratie kan goed afgewikkeld worden op het lokale wegennet.

Parkeren
Bestaande situatie
In de bestaande situatie is binnen het plangebied aan de Baroniestraat 54 sprake van een kantoorpand met baliefunctie van 920 m² bvo. Op het perceel gelegen naast het plangebied (Breukelsestraat 109) is in de bestaande situatie een kantoorpand met baliefunctie van 300 m² bvo aanwezig (zie afbeelding 3). De twee percelen zijn in de bestaande situatie gezamenlijk in gebruik door Woonstichting Sint Joseph, zij beschikken dus in totaal over 1.220 m² bvo kantoor. Omdat het gehele terrein in gebruik is door één gebruiker, wordt de parkeerbehoefte in de bestaande situatie voor het gehele terrein bekeken.

In het vigerende bestemmingsplan ‘Centrum Boxtel’ zijn beide percelen bestemd als ‘Kantoren’. In het bestemmingsplan is de volgende definitie opgenomen voor kantoor: “Een gebouw, dat door zijn indeling en inrichting dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi) overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen.” Zodoende wordt er bij de gehanteerde parkeernormen uitgegaan van een kantoorpand met baliefunctie.

Voor kantoorpanden met baliefunctie geldt volgens de parkeernormen van de gemeente Boxtel[15] een parkeernorm van 2 per 100 m² bvo (norm voor centrumgebied). Dit betekent dat er in de bestaande situatie (1.220/100 * 2 =) 24,4 parkeerplaatsen benodigd zijn. Er zijn in de bestaande situatie 21 parkeerplaatsen op het eigen terrein van het kantoor aanwezig (zie afbeelding 4). Dit betekent dat er in de bestaande situatie een tekort is van 4 parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze parkeerbehoefte wordt in de omgeving van het plangebied opgevangen.





ı

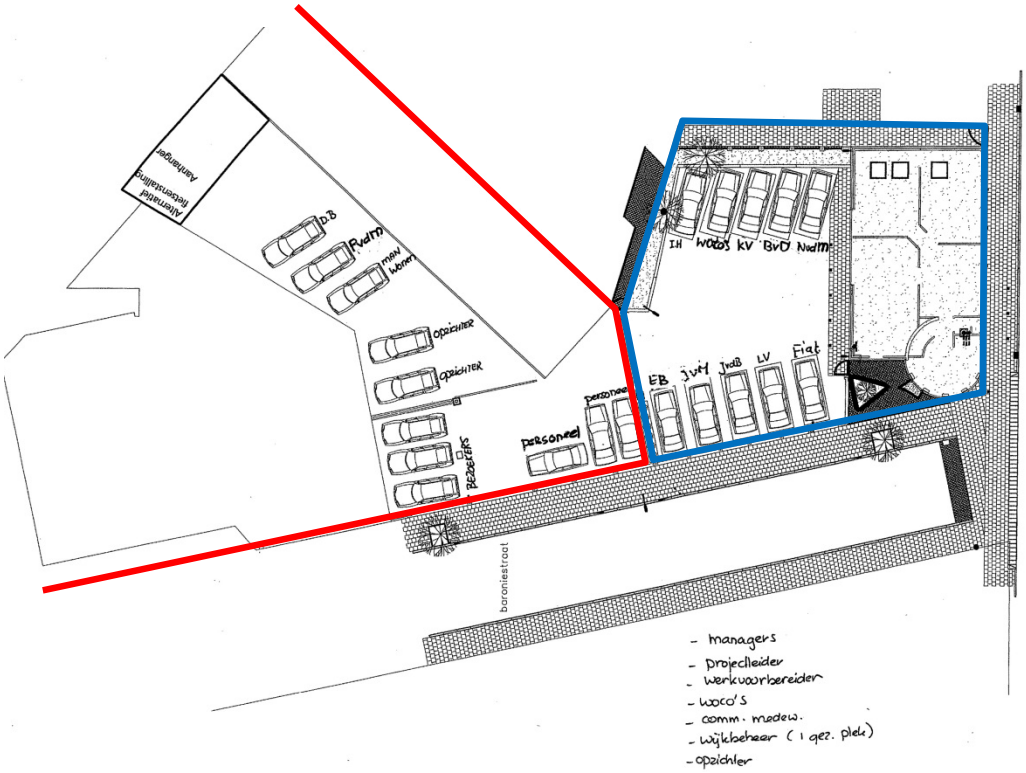
ıen perceel
ɔrfunctie

Toekomstige situatie
Met het nieuwe bestemmingsplan voor Baroniestraat 54 wijzigt de situatie binnen het plangebied. Daar worden zorgwoningen en een beheerderswoning gerealiseerd. Het perceel aan Breukelsestraat 109 valt buiten het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan. Daardoor blijft dit terrein bestemd voor kantoren en wijzigt er niets aan het kantoorpand.

De toekomstige parkeerbehoefte voor de zorgwoningen en de beheerderswoning binnen het plangebied is bepaald aan de hand van parkeernormen van de gemeente Boxtel. Voor de zorgwoningen is uitgegaan van de parkeernorm voor een zorgwoning (beschermd of verzorgd wonen). Deze norm bedraagt 0,6, per woning waarbij het aandeel bezoekers 60% is. Voor de beheerderswoning is uitgegaan van de parkeernorm voor woning midden (rijtjes, appartement > 60 m²). Deze norm be-

[15] Parkeernormen gemeente Boxtel binnen de bebouwde kom. Vastgesteld door het college van B&W d.d. 20-03-2007.

draagt 1,4 per woning waarbij het aandeel bezoekers 0,3 is. Dit betekent dat er (16 zorgwoningen * 0,6 =) 9,6 + (1 woning * 1,4 =) 1,4 = 11 parkeerplaatsen benodigd zijn.[16]



Afbeelding 4: Huidige situatie parkeerplaatsen plangebied (rood) en aangrenzend perceel (blauw)

Zoals gesteld wijzigt er planologisch gezien niets in de toekomstige situatie voor het perceel aan Breukelsestraat 109. De parkeerbehoefte van 6 parkeerplaatsen blijft daar dus bestaan.

In de toekomstige situatie is binnen het plangebied ruimte voor drie parkeerplaatsen. Op het terrein van het kantoorpand aan Breukelsestraat 109 verandert niets en zijn dus nog steeds 10 parkeerplaatsen aanwezig. De gronden van zowel het plangebied aan Baroniestraat 54 als het perceel aan Breukelsestraat 109 blijven in bezit van de Woonstichting Sint Joseph. Het is de bedoeling dat de bewoners en bezoekers van de (zorg)woningen binnen het plangebied gebruik maken van de parkeerplaatsen op het naastgelegen perceel. Daartoe worden de slagbomen die in de bestaande situatie op het terrein aanwezig zijn, verwijderd, zodat het gehele terrein voor alle gebruikers beschikbaar is. Het terrein zal wel middels een hekwerk afgeslo-

[16] Op basis van de ervaringen van De Herbergier op andere locaties met eenzelfde formule zou een parkeerbehoefte van 11 parkeerplaatsen bijgesteld kunnen worden naar 8 parkeerplaatsen. We zijn daar echter in dit geval niet vanuit gegaan, waardoor er nu sprake is van een 'worst-case scenario'.

ten blijven van het openbaar gebied, zoals dat ook in de bestaande situatie het geval is. Er zijn echter diverse technische mogelijkheden om het parkeren op het terrein voor zowel bewoners als ook voor bezoekers van de (zorg)woningen en het kantoorpand toegankelijk te maken, zodat de parkeerbehoefte op eigen terrein opgevangen kan worden.

In totaal is er in de toekomstige situatie sprake van een parkeerbehoefte van 11 voor de (zorg)woningen en 6 voor het kantoorpand.

Zoals in de parkeernormennota van de gemeente Boxtel is opgenomen, hoeft een parkeerplaats niet een hele dag beschikbaar te zijn voor één bepaalde functie. Kort gezegd, een parkeerplaats die overdag gebruikt wordt voor een kantoor kan 's avonds gebruikt worden voor een woning. Om de parkeerbehoefte op verschillende dagdelen vast te stellen dient de aanwezigheid voor een bepaalde functie te worden vastgesteld. In tabel 3 staan de aanwezigheidspercentages van de functies woningen en kantoor genoemd zoals die worden gebruikt in de parkeerbalans.

	Werkdag			Koopavond	Zaterdag		Zondag
	Overdag	Middag	Avond		Middag	Avond	
Woningen	50	60	100	90	60	60	70
Kantoor	100	100	5	10	5	0	0

Tabel 3: Aanwezigheidspercentages volgens Parkeernormennota gemeente Boxtel

In tabel 4 zijn de aanwezigheidspercentages gecombineerd met de parkeerbehoefte. Daaruit blijkt dat er op het drukste moment (werkdag, middag) maximaal 13 parkeerplaatsen nodig zijn.

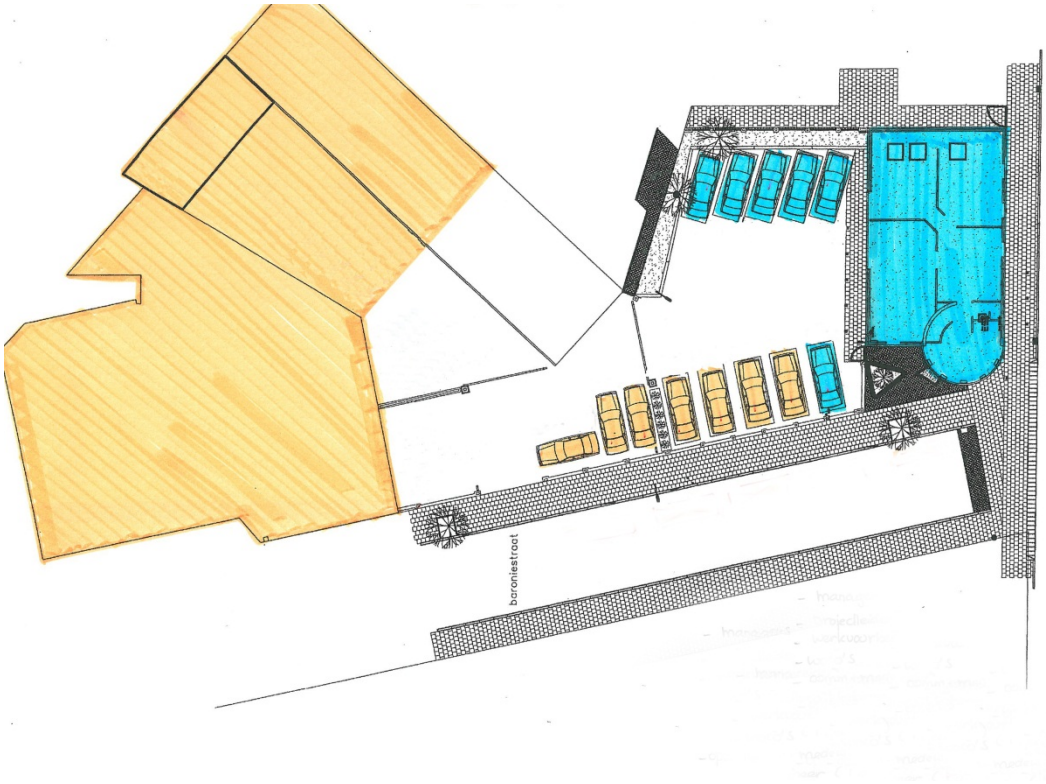
	Werkdag			Koopavond	Zaterdag		Zondag
	Overdag	Middag	Avond		Middag	Avond	
Woningen	6	7	11	10	7	7	8
Kantoor	6	6	1	1	1	0	0
Totaal	**12**	**13**	**12**	**11**	**8**	**7**	**8**

Tabel 4: Parkeerbehoefte op basis van aanwezigheidspercentages

Conclusie

In de toekomstige situatie zijn er binnen het plangebied en op het naastgelegen perceel tezamen 13 parkeerplaatsen aanwezig (zie afbeelding 5[17]). Aangezien er maximaal 13 parkeerplaatsen benodigd zijn, zijn er voor wat betreft parkeren geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

[17] Deze afbeelding is een schets van de toekomstige situatie. Bij de definitieve inrichting van het terrein wordt een en ander nog verder geoptimaliseerd, zodat er meer ruimte beschikbaar is voor de tuin.



Afbeelding 5: Toekomstige situatie plangebied en aangrenzend perceel

5.11 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden zodat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.[18]

[18] 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Op grond van de VNG brochure moet beoordeeld worden op 'Toepassen in bestemmingsplannen' (paragraaf 4) en wel woningbouw nabij bedrijfslocaties (hoofdstuk 4.2). In dit geval mag, mits goed gemotiveerd, worden uitgegaan van gebieden met functiemenging (hoofdstuk 4.4).

Op bedrijventerrein Baroniestraat mogen zich op grond van het bestemmingsplan Centrum (2007) vestigen 'bedrijven die zijn genoemd in de Staat van Bedrijven onder categorie 3 en die als zodanig zijn aangegeven op de plankaart' (artikel 7.1 onder a.1). Op grond van het vigerende bestemmingsplan mag ter plaatse onder het regime 'bestaande bedrijven', strikt genomen, een wasserij en strijkinrichting in milieucategorie 3, worden gevestigd, maar niet te verwachten is dat zich ter plaatse nog een wasserij zal vestigen. Nieuwvestiging van een ander soort bedrijf (andere SBI code) mag alleen in de milieucategorie 2 plaatsvinden.

Voor de bebouwde kom (gemengd gebied) wordt de functie wonen in de nabijheid van de functie bedrijven met een maximale milieucategorie 2 aanvaardbaar geacht.

5.12 Geurhinder

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. Daarnaast is de wet van belang in verband met de zogenoemde 'omgekeerde werking' in het kader van de ruimtelijke ordening. De Wgv kent een aantal standaardnormen. Daarnaast hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen om binnen een wettelijk bepaalde bandbreedte van deze standaardnormen af te wijken. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen, dat is afgestemd op de plaatselijke situatie. Voor het plangebied en omgeving is geen gemeentelijke verordening vastgesteld.

In en nabij het plangebied bevindt zich geen belemmerende agrarische bedrijvigheid.

6. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGSPLANREGELING

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid in het bestemmingsplan is vertaald. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en bestemmingsplanregels, die vergezeld gaan van een toelichting. De verbeelding en de bestemmingsplanregels zijn juridisch bindend. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch plangedeelte. Wel fungeert de toelichting als interpretatiekader voor de uitleg van de bestemmingsplanregels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

6.2 Verbeelding

Uit de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening blijkt dat een bestemmingsplan uit één verbeelding bestaat. De verbeelding moet voldoen aan de landelijke standaard SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012). Onderhavig bestemmingsplan omvat naast een digitale verbeelding ook een analoge verbeelding. De bestemmingen op de verbeelding zijn door kleuren en coderingen aangegeven. De bestemming is afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functie). Zo is de bestemming 'Wonen' toegekend aan gronden waarop wonen de hoofdfunctie is. De bestemming vormt het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken. Daarnaast zijn ook de nodige aanduidingen opgenomen voor specifieke toepassingen.

6.3 Bestemmingsplanregels

De bestemmingsplanregels en de verbeelding bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de bebouwing. De bestemmingsplanregels zijn onderverdeeld in hoofdstukken, die hierna kort worden toegelicht.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels
Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

1. begrippen; in dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.
2. wijze van meten: in dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de bouwregels van onderhavig plan moet worden gemeten.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
Hierin worden de bestemmingsregels voor de afzonderlijke bestemmingen besproken. Het stramien voor de bestemmingsregels is veelal als volgt:

1. bestemmingsomschrijving: een beschrijving van de functie(s) van de bestemming en de bestemming zelf;
2. bouwregels: regels voor het oprichten van gebouwen en bouwwerken;
3. afwijken van de bouwregels: de gevallen waarin afgeweken kan worden van de bouwregels;
4. specifieke gebruiksregels: indien noodzakelijk worden hier aanvullende regels gegeven voor het gebruik van de gronden binnen de betreffende bestemming;

Dit bestemmingsplan bevat de volgend bestemming:

Wonen
Het plangebied omvat zorgwoningen waarin mensen met een zorgbehoefte kunnen wonen tezamen met een beheerderswoning. Deze woningen zijn opgenomen in een woonbestemming. Hierbij dient voldaan te worden aan de Nota parkeernormen van de gemeente Boxtel. De maximale goothoogte bedraagt 7 meter. Binnen een op de verbeelding aangegeven vlak is een maximale bouwhoogte van 11 meter toegestaan. De grens van deze aanduiding is zodanig gelegd, dat wordt uitgesloten dat op het gehele nieuwbouwdeel een tweede verdieping komt. Dit in verband met de ligging van dit nieuwbouwdeel grenzend aan naastgelegen woonperceel.

Ook is om redenen van privacy en woongenot op het naastgelegen perceel bepaald dat dakterrassen niet zijn toegestaan grenzend aan dit perceel.

Daar waar een maximale bouwhoogte van 11 meter van toepassing is geldt boven de goothoogte een minimale en maximale dakhelling van 30° respectievelijk 60°, met of zonder een platte afdekking.

Via een voorwaardelijke verplichting is geborgd dat in het gebouw voldaan wordt aan eisen van externe veiligheid en brandveiligheid.

Tenslotte dient een deel van de bestaande gevel op de eerste verdieping (nader aangegeven op de verbeelding) te zijn voorzien van een permanent geluidsdichte scheidingsconstructie als bedoeld in de Wet geluidhinder. Dit betekent dat de constructie geen te openen delen mag hebben dan wel alleen een constructie is toegestaan, waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

Hoofdstuk 3: Algemene regels
Dit hoofdstuk omvat de artikelen inzake:
1. antidubbeltelbepaling;
2. algemene bouwregels;
3. algemene gebruiksregels
4. algemene afwijkingsregels;
5. algemene wijzigingsregels

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
Dit laatste hoofdstuk omvat de artikelen inzake:
1. overgangsrecht;
2. slotregel.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Kostenverhaal
Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen 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 die binnen het plangebied gelegen zijn, een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro, voordat het bestemmingsplan is vastgesteld, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt. In deze anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over 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.

8. OVERLEG EN INSPRAAK

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. Daarna vangt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan aan (artikel 3.8 Wro).

8.1 Overleg

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 zijn geïnformeerd. Er zijn geen reacties ingediend.

8.2 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan heeft in dit kader ter visie gelegen gedurende een periode van zes weken (van 19 september 2014 tot en met 30 oktober 2014). Gedurende deze periode heeft een ieder zijn zienswijzen kenbaar kunnen maken tegen het plan. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het plan. Het plan is daarna, ongewijzigd, ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan op 16 december 2014 vastgesteld.

8.3 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.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Memo - omgevingstoets Baroniestraat 54 te Boxtel

Bijlage 2: Memo brandveiligheid

Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4: Natuurwaardenonderzoek

Bijlage 5: Archeologisch onderzoek

Regels

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen | Oldenzaal
www.BRO.nl