

BESTEMMINGSPLAN LINDENLUST BOXTEL TOELICHTING



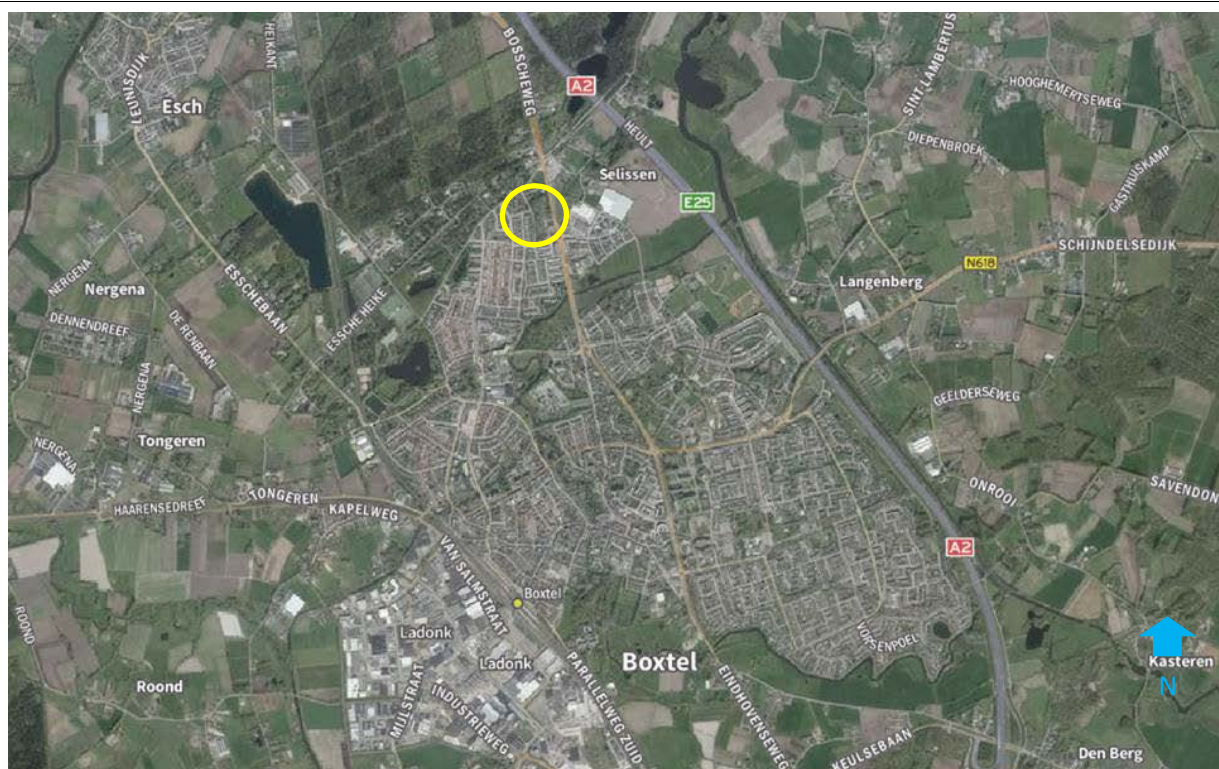
Titel:	Toelichting bestemmingsplan "Lindenlust Boxtel"
Kern:	Boxtel
Gemeente:	Boxtel
Status:	Vastgesteld
IMRO:	NL.IMRO.0757.BP06LINDENLUST-VST1
Project:	18-206
Datum:	10 november 2020
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	Dura Vermeer Bouw Zuid
Informatie mede afkomstig van:	LSWA Architecten

Bijlagen

1. Historische ontwikkeling, Van Kerkhoff Maatwerk, 15 juli 2019
2. Archeologisch bureauonderzoek plangebied Boxtel Lindenlust, Buro de Brug, 14 maart 2019 en Selectieadvies archeologische monumentenzorg, gemeente Boxtel, 15 april 2019
3. Verkennend en nader bodemonderzoek aan de Bosscheweg 113, 115 en 117 te Boxtel (Zorggroep Eelde), Van Vleuten Consult, 9 oktober 2017
4. Waterparagraaf, Dura Vermeer, 4 september 2020
5. Parkeerbalans, LSWA/Van Kerkhoff Maatwerk, januari 2020
6. Aeriusberekening, RHO, 19 mei 2020
7. Onderzoek naar beschermde soorten in het plangebied Bosscheweg 113 te Boxtel, Ecologisch Adviesbureau Cools, november 2018 (quick scan) en december 2019 (jaarrond onderzoek)
8. Akoestisch onderzoek nieuwbouw Lindenlust te Boxtel, Royal Haskoning DHV, 12 juni 2020
9. Stedenbouwkundig plan Lindenlust Boxtel, LSWA, 8 september 2020
10. Bomenbalans, Pius Floris/Van Kerkhoff Maatwerk, 4 september 2020

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Bij het plan behorende stukken	7
1.5 Leeswijzer	7
H2. Bestaande en beoogde situatie	8
2.1 Historie	8
2.2 Huidige situatie	8
2.3 Context: gebiedsontwikkeling Selissen	9
2.4 Stedenbouwkundig plan	10
H3. Beleidskader	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	16
H4. Verantwoording	20
4.1 Archeologie	20
4.2 Cultuurhistorie	21
4.3 Bodem	22
4.4 Water	23
4.5 Verkeer en parkeren	26
4.6 Natuur	27
4.7 Bedrijven en milieuzonering	30
4.8 Geluid	31
4.9 Luchtkwaliteit	32
4.10 Geur en gezondheid	32
4.11 Externe veiligheid	33
4.12 Kabels en leidingen	34
4.13 M.e.r.-plicht?	34
H5. Juridische planopzet	35
5.1 Plansystematiek	35
5.2 Bestemmingen	36
H6. Uitvoerbaarheid	38
6.1 Financieel	38
6.2 Maatschappelijk	38



Figuur 1. Ligging plangebied



Figuur 2. Begrenzing plangebied

H1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de noordzijde van Boxtel ligt een samenhangend grondstuk van circa 2,5 hectare, waar tot voor kort een zorgorganisatie was gehuisvest. De bebouwing op het terrein, Lindenlust genaamd, is verouderd. Op basis van een prijsvraag is het eigendom overgegaan naar een private ontwikkelende partij die er woningen wil bouwen. Dit voornemen past in het beleid van de gemeente Boxtel, die daartoe in het vigerende bestemmingsplan uit 2010 al een wijzigingsbevoegdheid had opgenomen. Het past ook in de stedenbouwkundige visie van de gemeente Boxtel op de noordrand van Boxtel uit 2016 (Duurzame dorpsrand Selissen Boxtel), waarin voorgesteld wordt zowel de locatie Lindenlust als de locatie Selissen (tussen de Bosscheweg en de A2) te transformeren naar woningbouw. Voor de ontwikkeling van Selissen tot grootschalige woningbouwlocatie met circa 465 nieuwbouwwoningen is in maart 2019 een bestemmingsplan in procedure gebracht. Voor de ontwikkeling van Lindenlust wordt een afzonderlijke planologische procedure gevoerd. Onderhavig bestemmingsplan biedt de onderbouwing voor deze procedure.

1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit het perceel kadastraal bekend als Boxtel sectie M nummers 16, 17, 1716 en 1915 met een oppervlakte van circa 24.080 m². Figuur 1 en 2 tonen de ligging en begrenzing van het plangebied. Figuur 3 geeft inzicht in de eigendommen rond het plangebied.



Figuur 3. Eigendomsverhoudingen rond het plangebied (geel omlijnd)

Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Bosscheweg, aan de zuidzijde door de Marie Gijsenstraat en de Harperhof en aan de westzijde door de Poolsestraat. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de achtertuin van enkele woningbouwkvavels met vrijstaande woningen die bereikbaar zijn via een aftakking in de Poolsestraat.

De Bosscheweg vormt de entreeroute naar het centrum van Boxtel. Aan de overzijde van de Bosscheweg is de ontwikkeling van Selissen gepland. De Marie Gijsenstraat vormt de wijkontsluiting vanaf de Bosscheweg naar de bestaande wijk Selissenwal. Aan de Harperhof en de Poolsestraat staan tegenover de planlocatie huurwoningen in de vorm van een drielaags appartementengebouw (Harperhof) en grondgebonden rijwoningen (Poolsestraat).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan in het plangebied is het bestemmingsplan Boxtel-Noord, vastgesteld op 2 december 2010. In het vigerende bestemmingsplan heeft het volledige plangebied de bestemming 'Maatschappelijk' (figuur 4). Er is een sprake van een groot bouwvlak waarbinnen 60% van het oppervlak bebouwd mag worden met een goot- en bouwhoogte van 12 meter.



stedenbouwkundige en functionele relatie met de bestaande woningen in Selissenwal wordt versterkt;

- b. de bebouwing aan de Bosscheweg dient naar de Bosscheweg te zijn gepresenteerd;
- c. het aantal te bouwen woningen dient te passen binnen het gemeentelijk woningbouwbeleid;
- d. de maximale goothoogte van de woningen mag niet meer bedragen dan 6 meter en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter;
- e. bij de realisatie van woningen dient te worden voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid;
- f. uit voorafgaand onderzoek dient te blijken dat er geen milieuplanologische belemmeringen zijn;
- g. de bepalingen van de bestemming "Wonen - 1" (artikel 19), "Wonen - 2" (artikel 20), "Groen - 1" (artikel 8) en "Verkeer - Verblijfsgebied" (artikel 16) worden voor het overige van toepassing verklaard op de gronden waarvan de bestemming wordt gewijzigd.

Omdat als gevolg van de veranderde eisen in het bouwbesluit ten aanzien van onder meer isolatie nieuwe woningen niet goed meer gebouwd kunnen worden binnen de hoogtebepalingen, is ervoor gekozen een op maat gesneden bestemmingsplan in plaats van een wijzigingsplan te maken. Daarbij worden de bepalingen in de wijzigingsbevoegdheid zo goed mogelijk gevolgd.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Van dit bestemmingsplan vormen de planregels en verbeelding de juridisch bindende planstukken. Deze stukken tezamen maken de herinrichting van de gronden en het gebruik voor bestaande en nieuwe functies mogelijk. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de ontwikkeling nader toegelicht en gemotiveerd. Ook wordt hier een toelichting gegeven op de planregels en verbeelding. Samen vormen deze stukken het bestemmingsplan. Qua planopzet sluit dit aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Boxtel, met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO).

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vijf hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven en het plan uiteengezet. In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan de beleidskaders en in hoofdstuk 4 aan alle voorwaarden vanuit ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 5 wordt de wijze waarop het plan juridisch wordt verankerd, weergegeven met een beschrijving van verbeelding en regels. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond.

H2. Bestaande en beoogde situatie

2.1 Historie

In bijlage 1 is de historische ontwikkeling in en rondom het plangebied tussen 1850 en heden weergegeven. In 1850 is de structuur rond het plangebied met de Bosscheweg, de Baandervrouwenweg en de Poolsestraat al zichtbaar, maar nog volledig onbebouwd en agrarisch in gebruik. In 1925 is de aanleg van de spoorlijnen naar Den Bosch en Tilburg de grootste verandering. In 1960 is het omleidingskanaal voor de Dommel een grote ingreep en begint de kern Boxtel langzaam naar het noorden uit te breiden. In 1975 is de wijk Selissenwal doorontwikkeld tot aan de zuidgrens van het plangebied. In 1990 is de N2 (later omgevormd tot A2) om Boxtel heen voor het eerst zichtbaar. De kaart van 2018 laat zien dat na 1990 de ontwikkeling van de kern Boxtel vooral tussen de Bosscheweg en de A2 heeft plaatsgevonden.

De eerste ingreep in het agrarisch grondgebruik vindt direct ten noorden van het plangebied plaats door de bouw van Villa Lindenlust. Sinds 1926 in gebruik als kindertehuis Sint Antonius, een vakantiekolonie voor 'bleekneusjes' uit de stad. Kinderen die om een of andere reden moesten aansterken, vertoefden er zes weken onder een streng regime van rust, reinheid en regelmaat. Voor de vakantiekolonie wordt rond 1930 onder leiding van architect Koot een model koloniehuis gebouwd (figuur 5). Aan de Bosscheweg worden dan ook twee poortwoningen gebouwd. Vanaf 1967 doet het gebouw dienst als verpleeghuis Lindenlust en wordt op het terrein veel bijgebouwd. Dan wordt ook de oude Villa Lindenlust afgebroken. De voorgevel van het koloniehuis en de poorthuizen zijn vanaf 2009 gemeentelijk monument.



Figuur 5. Foto koloniegebouw uit de jaren zestig

2.2 Huidige situatie

Op figuur 3 is te zien dat het plangebied een veelheid aan bebouwing kent. Het gebied heeft een introvert karakter. Vanuit Bosscheweg is er een toegang tot het terrein tussen de twee

poortwoningen en vanuit de Marie Gijsenstraat leidt een toegangsweg – die in de bocht aansluit – voor het hoofdgebouw langs naar een centrale zone tussen de bebouwing. Daar is het parkeren opgelost. Uit figuur 6 blijkt dat de bebouwing veelal laag is en dat het parkeren dominant is.



Figuur 6. Huidige situatie (Google Streetview, 2016)

Ook zijn er verscheidene volwassen bomen te zien. Er is een bomen effect analyse uitgevoerd om te beoordelen welke bomen waardevol zijn. Met behulp van deze analyse is het stedenbouwkundig plan fijngeslepen, waarbij de in de effectanalyse benoemde 5 zeer waardevolle grote bomen alle zijn behouden. Daarnaast blijven ook 18 andere waardevolle bomen behouden.

2.3 Context: gebiedsontwikkeling Selissen

In 2016 heeft de gemeente Boxtel de stedenbouwkundige visie voor Selissen uitgebracht. Er ligt in dit gebied een grote kans om de woningbouw voor Boxtel op te vangen en tegelijkertijd de entree van Boxtel te versterken en de dorpsrand duurzaam vorm te geven. In figuur 7 is de randvoorwaardenkaart uit de visie opgenomen, waarin ook de herontwikkeling van de locatie Lindenlust is opgenomen. De bestaande rotonde op de Bosscheweg (aansluiting Marie Gijsenstraat) wordt in die visie de zuidelijke toegang tot de wijk en direct ten zuiden van de Ketting komt een nieuwe noordelijke toegang. De bestaande woonwijk Selissen en de nieuwe woonwijk met circa 465 woningen wordt via een lusvormige ontsluitingsweg op deze twee punten aangesloten.

Bij de verdere planontwikkeling (thans genoemd 'Heem van Selis') maken met name de landbouw functies (kassen, agrarische gronden) plaats voor de nieuwe woonwijk. Het stedenbouwkundig concept is gebaseerd op de bestaande landschappelijke kwaliteiten en de beleving van de toekomstige- en bestaande woonbuurt. De belangrijkste landschappelijke kwaliteit is het Dommeldal aan de zuidzijde van het gebied. Daarnaast vormen het bos en het bestaande buurtschap kwaliteiten van de omgeving. Naast het benutten van de bestaande kwaliteiten zijn ook hinderaspecten uit de omgeving ondervangen, met name de A2. Met het stedenbouwkundig concept is gekeken hoe het gehele gebied tussen het buurtschap Selissen, de A2, het Dommeldal en de Bosscheweg opgewaardeerd kan worden zodat het een eenheid gaat vormen in de omgeving.

Voor de Bosscheweg wordt tussen de aansluitingen van de nieuwe wijk een soortgelijk profiel voorgestaan als op het vervolg van de Bosscheweg richting het centrum. Dit betekent gescheiden rijbanen met een groene middenberm, vrijliggende fietspaden en geen andere aansluitingen voor straten of individuele woningen.



Figuur 7. Randvoorwaardenkaart stedenbouwkundige visie Selissen

In 2018 is ook de intentieovereenkomst getekend om te komen tot een snelfietsroute tussen Eindhoven en Den Bosch. Het voorkeurstracé van deze snelfietsroute volgt in Boxtel de oude noord-zuidas (Bosscheweg-Brederodeweg-Eindhovenseweg) en zal dus ook nabij het plangebied ingepast moeten worden.

2.4 Stedenbouwkundig plan

In lijn met de gemeentelijke visie heeft de initiatiefnemer een stedenbouwkundig plan uitgewerkt. Dit stedenbouwkundig plan (figuur 8, met een grotere afbeelding in bijlage 9) gaat uit van:

- Behoud van de poortwoningen (gemeentelijke monumenten) die als eengezinswoning worden ingezet (rode kleur);
- Behoud van het monumentale deel van het hoofdgebouw (rode kleur);
- Behoud van grote zeer waardevolle bomen in het plangebied (kaki cirkels met eromheen de groeipotentie);
- Een U-vormige interne wegenstructuur met twee aansluitingen op de Poolsestraat (lichtgrijze kleur);
- Een grotendeels oost-westverkaveling van grondgebonden woningen langs de Poolsestraat en de parallelle nieuwe erftoegangsweg, waarbij de woningen aan de zijde van de Bosscheweg een tweezijdige oriëntatie hebben (presentatie naar de Bosscheweg, ontsluiting aan de andere zijde);
- Een appartementengebouw tussen het hoofdgebouw en de Poolseweg (donkergrijze kleur);
- Bijplanten van nieuwe bomen (donkergroene kleur) op de kavelgrenzen en langs de U-vormige wegenstructuur;
- Parkachtige inrichting aan de zijde van de Marie Gijsenstraat, achter het appartementengebouw en aan de noordzijde (lichtgroene kleur) met ruimte voor wadi's (lichtgele kleur).



Figuur 8. Stedenbouwkundig plan

De interne ontsluiting is ingericht als erftoegangsweg met een rijbaanbreedte van 4,8 meter. In het profiel zijn laanbomen aan de zijde van de kavels langs de Bosscheweg geprojecteerd. Aan de andere zijde is ruimte voor de nutsvoorzieningen in een strook die ook wordt ingezet voor langsparkeren. De erfscheidingen worden aan de westzijde uitgevoerd als hagen en aan de oostzijde als biowalls. Deze biowalls zorgen ervoor dat de kavels aan de Bosscheweg die zowel de entree als de luwe zijde aan de interne ontsluitingsweg liggen van voldoende privacy worden voorzien.

Het stedenbouwkundig plan omvat het volgende programma:

- In het hart van het plan een mix van tweekappers en vrijstaande woningen met op eigen terrein twee parkeerplaatsen en langspaarkeerplaatsen aan de straat voor bezoek;
- Aan de noordoostzijde aan de Bosscheweg een zevental rijwoningen met een parkeercoffer er direct achter om twee waardevolle grote bomen te sparen;
- Aan de zuidzijde aan de Harperhof een aaneengesloten rij woningen met haakspaarkeervakken ervoor;
- Aan de zuidzijde aan de Poolsestraat een kleinschalig appartementencomplex met afwisselend twee en drie lagen met het parkeren naar de buitenkant (langs de Poolsestraat en langs de interne ontsluitingsweg).

Het programma bestaat buiten het hoofdgebouw uit 74 wooneenheden, te weten 19 rijwoningen, 32 tweekappers, al dan niet geschakeld, 21 appartementen en 2 vrijstaande woningen (poortwoningen).

In het hoofdgebouw wordt ruimte gemaakt voor 20 zorgeenheden (Wet langdurige zorg), voor een gezondheidscentrum of voor maximaal 12 wooneenheden. De exacte invulling is afhankelijk van de interesse vanuit de markt. In het bestemmingsplan worden met een gemengde bestemming deze drie invullingen mogelijk gemaakt.

De nieuwe woningen worden all-electric (gasloos) gerealiseerd. De oost-westverkaveling is gunstig voor zonne-energie, omdat zonnepanelen kunnen worden geïntegreerd in de op het zuiden gerichte daken.

Bomeneffectanalyse

Er is een bomen effect analyse uitgevoerd naar de aanwezigheid en kwaliteit van bestaande bomen in het plangebied en naar de mogelijkheden om waardevolle bomen in het stedenbouwkundig plan in te passen. In onderstaande figuur is het resultaat weergegeven. Een compleet overzicht van de bomenbalans is te vinden in bijlage 10.

Aantal geïnventariseerde bomen	278 bomen
Matig en slechte exemplaren	21 bomen
Schubconiferen en fruitbomen	25 bomen
Te handhaven bomen	33 bomen
Kapvergunning	199 bomen

Om deze te kappen bomen te compenseren, worden de volgende bomen aangeplant:

- In het plangebied worden 81 nieuwe bomen geplant, deze zijn weergegeven in het stedenbouwkundig plan, zoals opgenomen in bijlage 9.
- In het plan Selissen, grenzend aan het plangebied, wordt 25 nieuwe bomen geplant.
- Op de rest van het grondgebied van Boxtel worden 98 bomen geplant, waarvan 20 in de openbare ruimte.

In totaal worden derhalve 204 nieuwe bomen geplant, hetgeen voldoende is om het verlies van de te kappen bomen te compenseren. De compensatie is vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

H3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een integraal kader voor het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Het Rijk zal zich alleen bezig houden met de zaken die prioriteit hebben. Het onderhavige plan heeft betrekking op de herontwikkeling in bestaand stedelijk gebied en wordt overgelaten aan gemeente en provincie.

Besluit Algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit Algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) borgt een aantal belangen die deel uitmaken van het geldende nationale ruimtelijke beleid, zoals beschreven in de SVIR. In het Barro zijn nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in provinciaal beleid en gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro voor de opgenomen onderwerpen regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren. Op grond van het Barro ligt het plangebied in het radarverstoringsgebied van vliegbasis Volkel. In het radarverstoringsgebied stelt het Rijk eisen aan de objecten met een hoogte van meer dan 65 meter. In het plan worden dergelijke objecten (bijvoorbeeld windturbines) niet mogelijk gemaakt. De afweging vindt verder decentraal plaats.

Besluit ruimtelijke ordening

De in de SVIR geïntroduceerde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in de toelichting een onderbouwing opgenomen worden van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. De ladder wordt in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven: *'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'*

In het kader van de ladder wordt ten aanzien van de definitie van bestaand stedelijk gebied de definitie uit de Bro gehanteerd: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'*. Volgens de nota van toelichting bij artikel 3.1.6, lid 2, aanhef en onder b, van het Bro moet worden bekeken of door het benutten van leegstaande verstedelijkingsruimte in bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in de behoefte.

Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op maximaal vier opeenvolgende rechtsvragen in.

Vraag 1. Is er sprake van een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling?

Functies die in de jurisprudentie worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling, zijn bijvoorbeeld bedrijventerreinen, winkelvoorzieningen en accommodaties voor recreatie en leisure. Ook ontwikkelingen van meer dan 11 woningen worden als stedelijke ontwikkeling gezien. In dit geval is er sprake van een nieuwe ontwikkeling, omdat het bestemmingsplan de nieuwbouw van meer woningen (74 woningen plus 20 zorgeenheden) mogelijk maakt.

Vraag 2. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

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

Er is wel een keur aan zachte plannen waarmee de behoefte kan worden gevuld. Een fors deel (circa 465 woningen) wordt opgevangen in de ontwikkeling van Selissen. De onderhavige locatie maakt eveneens deel uit van de zachte plannen en heeft voor de gemeente een hoge toegevoegde waarde, omdat er een locatie in het stedelijk gebied wordt bebouwd, in lijn met de stedenbouwkundige visie. In kwantitatieve zin is er dus sprake van een in het woningbouwprogramma opgenomen en gewilde locatie voor een manifeste behoefte in de komende jaren.

In kwalitatieve zin heeft de gemeente Boxtel in haar woonvisie aangegeven dat een breed scala aan doelgroepen moet worden bediend, zowel in huur als in koop. Het woningbouwprogramma op de locatie Lindenlust biedt een breed scala van woningtypen in diverse prijsklassen en met mogelijkheden voor koop en huur. Er is een private partij die bereid is te investeren in de bouw van woningen in het plangebied. Daartoe is een anterieure overeenkomst met de gemeente gesloten. De behoefte is concreet en de ontwikkeling is voorzien in het woningbouwprogramma.

Vraag 3. Lig de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

De locatie is een inbreidingslocatie in het bestaande stedelijke gebied. Vraag 4 komt daarmee niet meer aan de orde. Aan de vereisten van de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt voldaan.

3.2 Provinciaal beleid

Brabantse Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld door de Provinciale Staten. De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. In de Omgevingswet staan waarden als veiligheid, gezondheid en duurzame omgevings-kwaliteit centraal. De provincie Noord-Brabant heeft ambities op gebied van energietransitie, wil klimaatproof zijn, wil uitgroeien tot een slimme netwerkstad en wil een top kennis- en innovatieregio blijven.

De doelstelling voor de *energietransitie* is tweedeling: het verminderen van energieverbruik en de verduurzaming van energie om in 2050 energieneutraal te zijn. Voor 2030 is de doelstelling om uitstoot van broeikasgassen met ten minste 50 procent te verminderen ten opzichte van de uitstoot in 1990. Daarnaast dient 50 procent van de energie duurzaam opgewekt te worden. De provincie kiest voor een richting gevende en stimulerende rol. De hoofdrol voor de realisering wordt ingevuld door gemeenten en initiatiefnemers. De provincie blijft intensief in gesprek met de regio's om tot een gezamenlijk beeld van de kansen en koers voor een regio te komen en de opgave te realiseren. De transformatie van het plangebied biedt kansen om energieneutraal te ontwikkelen.

Klimaatproof betekent dat beter omgegaan moet worden met de gevolgen van toenemende extremen in temperatuur en neerslag. Dit heeft gevolgen voor de fysieke leefomgeving. De doelstelling is om in 2050 klimaatbestendig te zijn met een waterrobuuste inrichting. Dit wil zeggen dat de risico's vanwege deze weerextremen in 2050 aanvaardbaar, draagbaar en beheersbaar zijn. Het plangebied maakt deel uit van het bestaand stedelijk gebied. In het gebied wordt in de biowalls en onder de rabatstroken ruimte vrijgehouden voor infiltratie en waterberging om zowel in tijden van droogte als in tijden van veel neerslag balans te houden in de beschikbaarheid van hemelwater.

Een *slimme netwerkstad* bestaat uit het versterken van het centrale stedelijke netwerk en het zorgdragen voor vitaliteit van krimpgebieden. De provincie wil een actieve rol spelen bij de verstedelijkingsopgave, gericht op een zorgvuldig ruimtegebruik. In dit geval gaat het om de transformatie van bestaand stedelijk gebied in Boxtel, waarmee een zorgvuldig ruimtegebruik wordt nagestreefd.

De provincie wil een *top kennis- en innovatieregio* blijven. Daarvoor is een omslag nodig naar een verregaande circulaire economie waarin digitalisering steeds belangrijker wordt. De omslag is op de eerste plaats een opgave voor de sector en hangt af van gezamenlijke acties met partijen. Regels moeten daarin geen belemmering vormen. Er zijn geen directe relaties met de planvorming.

Structuurvisie ruimtelijke ordening

Na het vaststellen van de Brabantse Omgevingsvisie zal een doorvertaling gemaakt moeten worden in een Omgevingsverordening en programma's. Tot die zijn vastgesteld blijven bestaande beleidsplannen voor natuur, ruimtelijke ordening, verkeer en vervoer en milieu en water van kracht.

Daarmee is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), die op 19 maart 2014 in werking is getreden, nog steeds van belang. De SVRO schetst de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie stuurt door middel van vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Binnen deze structuren worden de belangrijkste, maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen en kiest de provincie voor een bepaalde ordening van functies. Hiermee wil de provincie een gevarieerd en aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat ontwikkelen waarin een kennisinnovatieve economie centraal staat voor een duurzaam Brabant. Het principe van 'behoud en ontwikkeling' staat hierin centraal.

De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Een van deze instrumenten is de Interim omgevingsverordening.

Interim omgevingsverordening

In de Interim omgevingsverordening, een beleidsneutrale overstap vanuit de eerdere Verordening ruimte, zijn de kaderstellende elementen uit de structuurvisie vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Het plangebied ligt volledig in het bestaand stedelijk gebied (figuur 9).

De Interim omgevingsverordening stelt in het bestaande stedelijk gebied de voorwaarde dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen een verantwoording bevat over de wijze waarop de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen en de wijze waarop de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw. Verder stelt de provincie als voorwaarde dat in geval van een stedelijke ontwikkeling toepassing gegeven moet worden aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze onderdelen zijn reeds opgenomen in paragraaf 3.1.



Figuur 9. Uitsnede kaart stedelijke ontwikkeling Verordening Ruimte met indicatie ligging plangebied

Andere aanduidingen die voortvloeien uit de Interim omgevingsverordening zijn niet van toepassing op het plangebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Verfrissend Boxtel (2011)

In juni 2011 heeft de gemeenteraad de structuurvisie Verfrissend Boxtel vastgesteld. De structuurvisie bestaat uit de Atlas (de ruimtelijke analyse en opgave), de Agenda (de visie op deelgebieden) en het Bedrijfsplan (de uitvoeringsagenda). De structuurvisie vormt een toetsingskader voor nieuwe initiatieven, biedt de basis voor concrete projecten en is een instrument om ondernemers en andere overheden bij de planvorming te betrekken en ze daarin te faciliteren.

Boxtel presenteert zich in de structuurvisie als het hart van het Groene Woud, met onder andere de Kampina en de Dommel als belangrijke groene waarden. De kern van de structuurvisie is het koppelen van Boxtel aan het Groene Woud, waardoor wonen en werken zullen profiteren. Boxtel maakt daarom onder andere een keuze voor sterk herkenbaar centrum en een vitaal Ladonk/Vorst. Boxtel heeft de ambitie om voorop te blijven lopen op het gebied van duurzaamheid en wil ook zijn positie als werkgelegenheidsgemeente versterken, onder meer door revitalisering en profilering van Ladonk/Vorst via de vestiging van duurzame, innovatieve bedrijven. In de structuurvisie wordt er een visie per deelgebied gegeven. Het plangebied bevindt zich in het deelgebied 'De Gordel' en wordt beschouwd als deel van de bestaande woonwijken. Er is geen specifiek beleid voor het plangebied.

Woonvisie 2016-2025 (2016)

In de woonvisie zijn vijf opgaven geformuleerd voor het wonen in de gemeente Boxtel:

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

Het woningbouwprogramma van de gemeente Boxtel dient te voorzien in de diverse behoeftes van de verschillende doelgroepen:

- Grondgebonden woningen voor middeninkomens (waaronder kleine huishoudens en starters) in het vrije huursegment;
- Woningen voor senioren in het sociale- en vrije huursegment;
- Goedkope sociale huurwoningen voor starters, bij voorkeur met tijdelijke huurcontracten, zodat de woningen beschikbaar blijven voor de doelgroep.
- Wonen met zorg voor kwetsbare inwoners;
- Innovatieve (permanente en tijdelijke) woonvormen voor arbeidsmigranten en verblijfsgerechtigden.
- Betaalbare koopwoningen voor starters met een middeninkomen;
- Toegankelijke koopwoningen, in het middeldure en dure segment voor senioren die willen doorstromen uit hun gezinswoning;
- Ruimte voor particuliere wooninitiatieven.

De ontwikkeling in het plangebied voorziet in het realiseren van circa 74 woningen, variërend van appartementen tot grondgebonden rijwoningen en tweekappers. Daarnaast is er sprake van een initiatief voor huisvesting van langdurige zorg. De woningbouw in het plangebied komt daarmee tegemoet aan de wens tot diversiteit uit de woonvisie.

Boxtel Energie Neutraal 2040 (2011)

In het uitvoeringsprogramma 'Boxtel Energie Neutraal 2040' wordt er ingegaan op specifieke activiteiten en beoogde resultaten voor verschillende perioden tot en met 2020. Voor woningbouw geldt dat in elk bestemmingsplan een duurzaamheidsparagraaf wordt opgenomen. Project-ontwikkelaars en bouwpartijen geven bij hun bouwplannen een onderbouwing van de mogelijkheden voor duurzaam gebruik, zodat de gemeente deze kan screenen qua energiegebruik.

In het kader van de duurzaamheid zijn tussen de gemeente en de initiatiefnemer afspraken gemaakt over hoe met energie en duurzaamheid wordt omgegaan. Deze afspraken zijn in een anterieure overeenkomst vastgelegd. Daarin is afgesproken dat alle nieuwbouw woningen binnen het plangebied 'gasloos' en met een EPC van 0 worden gerealiseerd. Uitgangspunt is het gebruik van individuele systemen door middel van een laagtemperatuursysteem, ventilatie op basis van warmteterugwinning en/of het realiseren van warmtepompen.

Visie Duurzaam Boxtel 2030 (2017)

De gemeente Boxtel is na het uitvoeringsprogramma Boxtel Energie Neutraal 2040 samen met haar inwoners, ondernemers en maatschappelijke instellingen bezig met nieuw beleid omtrent energie en duurzaamheid. In 2017 is de visie 'Duurzaam Boxtel 2030' opgesteld. De visie bestaat uit vier thema's, te weten: Samen leven in Boxtel, groen leven in Boxtel, ondernemend leven in Boxtel en energiek leven in Boxtel.

In het thema *Samen leven in Boxtel* staat het sociale aspect van duurzaamheid centraal. Binnen dit thema zijn er een viertal doelstellingen geformuleerd:

- de zichtbaarheid van initiatieven, voorzieningen en activiteiten moet worden verbeterd;
- er moet meer aandacht komen voor (spontane) ontmoetingen in de wijk;
- meer kruisbestuiving en samenwerking tussen verschillende initiatieven;
- de openbare ruimte en voorzieningen moeten bereikbaar zijn voor iedereen.

In het thema *Groen leven in Boxtel* staat het ecologische aspect van duurzaamheid centraal. Binnen dit thema wordt er ingezet op de volgende doelstellingen:

- naast het vergroenen van de openbare ruimte activeert de gemeente haar samenleving om eigen gronden te vergoenen;
- de kwaliteitsverbetering van het groen vormt een uitgangspunt voor de leefomgeving. Hierbij is het van belang dat de kwaliteitsverbetering een bijdrage dient te leveren aan klimaatadaptatie en biodiversiteit;
- de thema's klimaatadaptatie, biodiversiteit en voedsel dienen integraal benaderd te worden. Een investering in één van deze thema's dienen een bijdrage te leveren voor een ander thema;
- duurzaam gebruik van restafval door het beperken van restafval, het beter scheiden van afval en het hergebruiken van restafval en grondstoffen.

In het thema *Ondernemend leven in Boxtel* staat het economische aspect van duurzaamheid centraal. Ondernemers hebben een zeer bepalende rol in de duurzame ontwikkeling. De gemeente moet bedrijven en ondernemers mee krijgen om te verduurzamen en coördineert de acties. Dit doet de gemeente door:

- te faciliteren in duurzaamheidsinitiatieven, ook duurzame initiatieven die strijdig zijn met het rijks- of provinciaal beleid;
- de huidige situatie in beeld te brengen;
- verduurzaming door bedrijven te belonen door een financieringsconstructie.

In dit thema staat het aspect energie centraal. Boxtel wil als gemeente in 2030 energieneutraal zijn. Om dit te bereiken wil de gemeente:

- duurzame energieoplossingen zichtbaar maken;
- de voordelen en de mogelijkheden van het besparen van energie positief uitdragen;
- focussen op meest kansrijke bronnen, te weten biomassa, wind, zon en rest- en omgevingswarmte;
- grootschalige energieplannen aan het sociaal energieplan te toetsen.

In het plangebied wordt een tot dusverre privaat perceel openbaar toegankelijk gemaakt. Daarbij wordt veel aandacht geschonken aan een groene aankleding met zoveel mogelijk behoud van bestaande bomen en waar dat niet mogelijk is in de verkaveling, het vervangen door nieuwe bomen. De afspraken over energie en duurzaamheid zijn zoals boven beschreven in de anterieure overeenkomst vastgelegd.

Gemeentelijk Verkeer- en vervoerplan (GVVP) 2008-2020 (2008)

Het doel van het Gemeentelijk Verkeers- en vervoerplan (GVVP) 2008-2020 is het komen tot een gemeentebreed evenwicht in de bereikbaarheid, veiligheid, leefbaarheid en duurzaamheid. In het GVVP zijn drie belangrijke thema's vastgesteld:

- *Wegenstructuur*: beter benutten van bestaande infrastructuur en realiseren van nieuwe infrastructuur om verkeer uit de kernen en het buitengebied te halen en de leefbaarheid en de verkeersveiligheid in de kernen en het buitengebied te vergroten.
- *Duurzaam Veilig*: doorzetten van het verkeersveiligheidsbeleid en introduceren van Shared Space en Natuurlijk Sturen.
- *Fiets*: continu blijven stimuleren van fietsverkeer door het uitbreiden en voltooien van het fietsnetwerk en het realiseren van goede fietsenstallingen.

Met het stedenbouwkundig plan wordt op de volgende manieren bijgedragen aan het evenwicht tussen bereikbaarheid, veiligheid, leefbaarheid en duurzaamheid:

- De bestaande aansluiting op de Bosscheweg niet meer te gebruiken, zodat de doorstroming op de Bosscheweg en daarmee de externe bereikbaarheid gewaarborgd wordt.
- De interne bereikbaarheid wordt geoptimaliseerd door minimaal twee toegangen tot het gebied vanuit de Poolsestraat c.q. Harperhof en een lusvormige ontsluiting tussen de toegangen.
- Het plangebied wordt als verblijfsgebied aangemerkt, waardoor gebiedsvreemd en doorgaand vrachtverkeer vermeden wordt;
- De wegen in het plangebied worden volgens de principes van Duurzaam Veilig ingericht met een snelheidsregime van 30 kilometer per uur. Langzaam verkeer staat daarbij voorop.
- Het plangebied haakt aan op het fietspad langs de Bosscheweg en is op deze wijze per fiets uitstekend bereikbaar.

Speelruimtenota (2008)

De gemeente Boxtel heeft in september 2008 de speelruimtenota vastgesteld. In deze nota zijn de beleidsuitgangspunten voor spelen en ontmoeten vastgelegd en is geschetst welke maatregelen nodig zijn om invulling te geven aan het beleid. Maatregelen in het plangebied:

- in het stedenbouwkundig plan is voor het hoofdgebouw een groene ruimte open gehouden die potentie heeft als speelplek voor de buurt; het is een beperkte speelplek gericht op kleinere kinderen;
- er is een ruime bestemming gegeven aan de speelplek, zodat de aanleg daarvan niet op hinderlijke regels stuit.

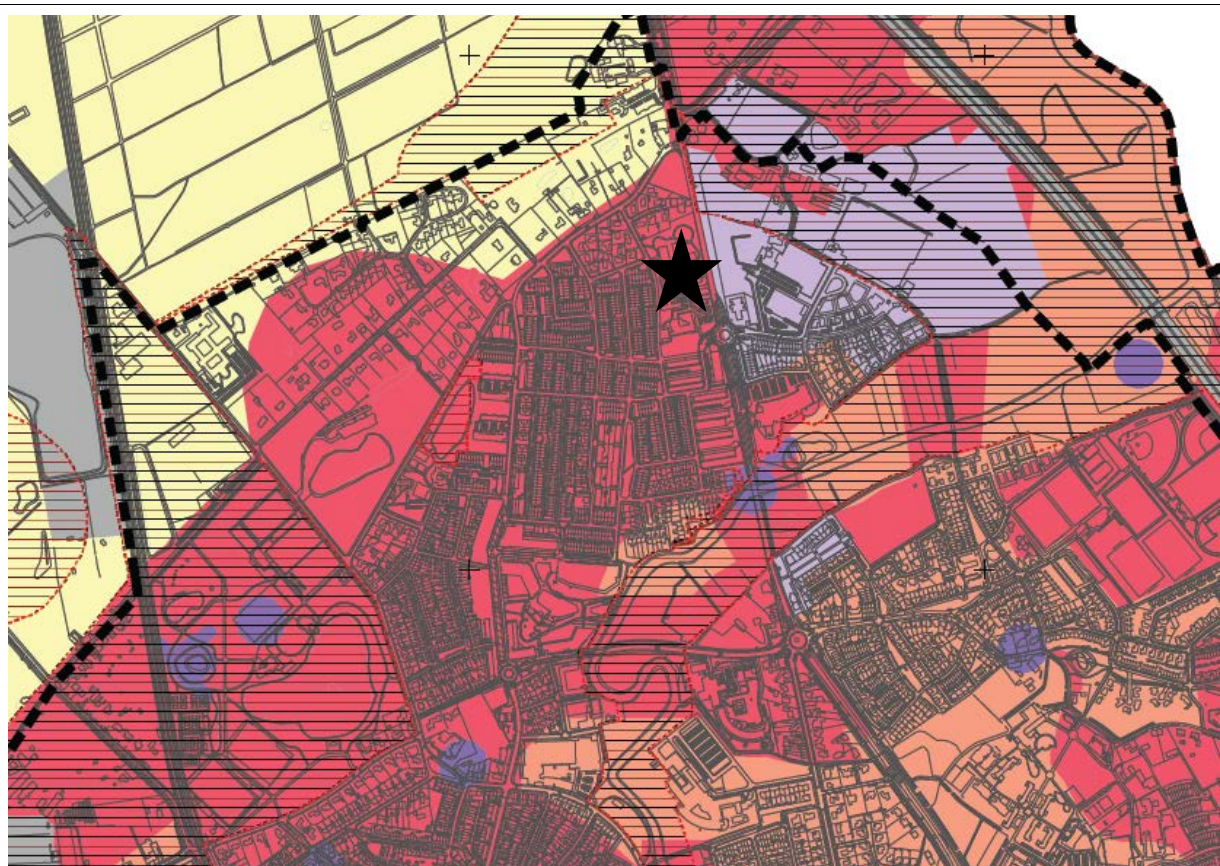
H4. Verantwoording

4.1 Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet mag de gemeente haar eigen beleidsinhoudelijke en financiële afwegingen op het gebied van archeologie maken. Voorwaarde is dat het selectie- en vrijstellingsbeleid archeologisch-inhoudelijk is onderbouwd en bestuurlijk is vastgesteld. Daarenboven dient op grond van Bro art. 3.1.6 sub 2a de toelichting (van het bestemmingsplan) “een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” te bevatten.

De gemeente Boxtel heeft hieraan vormgegeven door het opstellen van de Nota gemeentelijk archeologiebeleid. Een belangrijk onderdeel van het archeologiebeleid is de archeologische beleidskaart. Op de beleidskaart zijn de archeologische (verwachtings)waarden voor het hele gemeentelijk grondgebied in beeld gebracht. Op de kaart is onderscheid gemaakt in 7 categorieën:

- categorie 1: wettelijk beschermde archeologische monumenten;
- categorie 2: gebieden van hoge archeologische waarde en historisch geografische objecten met een archeologische relevantie;
- categorie 3: gebieden van archeologische waarde en gemeentelijke aandachtsgebieden;
- categorie 4: gebieden met een hoge archeologische verwachting;
- categorie 5: gebieden met een middelhoge archeologische verwachting en naoorlogse woonwijken en industriegebieden die in een gebied van hoge archeologische verwachting liggen;
- categorie 6: gebieden met een lage archeologische verwachting;
- categorie 7: gebieden zonder archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven.



Figuur 10. Uitsnede Archeologische beleidskaart met indicatie plangebied

In figuur 10 is een uitsnede van de archeologische beleidskaart opgenomen. Het plangebied ligt volgens de archeologische beleidskaart volledig in een gebied van categorie 4. Dat betekent dat er vrijstelling is van archeologisch onderzoek tot een diepte van 40 centimeter en in geval van diepere verstoringen tot een oppervlakte van 250 m². Als gevolg van de bouw van de woningen zal de vrijstellingsgrens overschreden worden.

Door Bureau de Brug is een bureauonderzoek uitgevoerd (bijlage 2A). De hoge verwachting is mede gebaseerd op de gunstige ligging van het plangebied op een dekzandrug, waarvan bekend is dat vroegere bewoners zich hier bij voorkeur op vestigden. Dit wordt bevestigd door de vondst van bewoningssporen uit de IJzertijd, Romeinse tijd en late Middeleeuwen op een aangrenzend terrein aan de andere zijde van de Bosscheweg. Sporen uit bovengenoemde periodes kunnen ook worden verwacht in het plangebied. Het is echter niet duidelijk in hoeverre de sporen als gevolg van eerdere bouwwerkzaamheden verstoord zijn.

Mocht de bodemopbouw ook in het plangebied intact zijn, dan is de verwachting middelhoog tot hoog voor bovengenoemde perioden. In dit geval zijn namelijk eventuele grondsporen en anorganische artefacten onder het plaggende goed geconserveerd. Organische resten zullen in de zandgrond niet goed bewaard zijn gebleven.

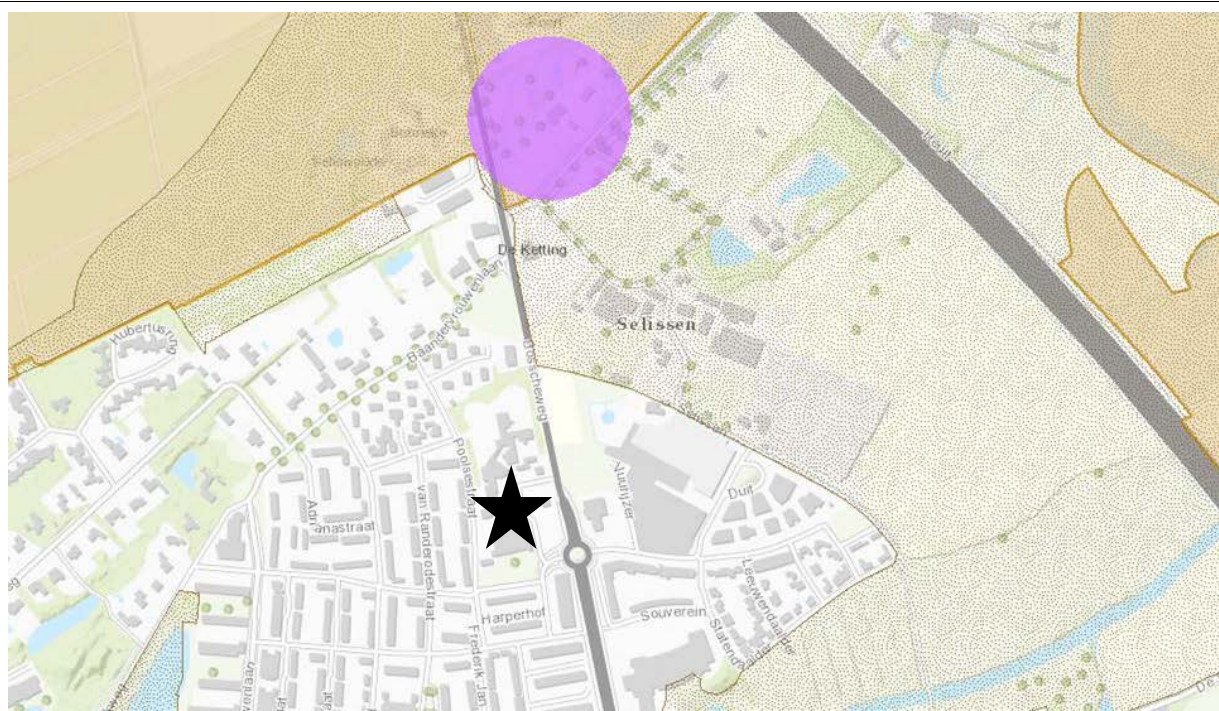
Op basis van bovenstaande verwachting adviseert Buro de Brug een archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek (IVO-O conform KNA 4.1 protocol 4003) ter plekke van de geplande bebouwing uit te voeren om te onderzoeken of op deze plekken de bodemopbouw nog intact is. Mocht de bodemopbouw intact zijn, dan is het nodig een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven in te stellen. Het advies is voorgelegd aan het bevoegd gezag. De beoordeling is opgenomen in bijlage 2B. Het advies wordt gevolgd.

In dit bestemmingsplan wordt een dubbelbestemming ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden in de regels opgenomen. In de regels is voor het bevoegd gezag aldus de mogelijkheid opgenomen om voorwaarden te stellen aan de omgevingsvergunning ter behoud en bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden. Hiermee bestaat er vanuit het aspect archeologie geen belemmering voor het bestemmingsplan. Er kan wel degelijk invloed zijn op de omgevingsvergunning voor het bouwen.

4.2 Cultuurhistorie

In het kader van de Erfgoedwet dient in de toelichting van elk bestemmingsplan beschreven te worden op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en monumenten rekening is gehouden. De provincie Noord-Brabant heeft haar cultuurhistorisch waardevolle landschappen en archeologische landschappen vastgelegd in de Cultuurhistorische waardenkaart (CHW). In figuur 11 is een uitsnede van de CHW ter plaatse van het plangebied opgenomen. Hieruit blijkt dat binnen het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Ten noorden van het plangebied ligt wel landgoed Venrode, een complex van cultuurhistorisch belang.

De gemeente heeft een monumentenlijst waarop alle panden van Boxtel zijn opgenomen die een monumentale status hebben. Op de monumentenlijst gemeente Boxtel zijn voor het plangebied drie gemeentelijk monumenten opgenomen. Het betreft een gedeelte van de voor- en zijgevels van het hoofdgebouw en beide poortwoningen, met uitzondering van de achtergevel. Hierdoor is uitbouw aan de achterzijde wel toegestaan. Gemeentelijke monumenten zijn objecten die door de gemeente Boxtel als zodanig zijn aangewezen en bescherming genieten. De gemeentelijke monumenten zijn opgenomen in het stedenbouwkundig plan en worden niet aangetast.



Figuur 11. Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart met ster ter plaatse van plangebied

4.3 Bodem

Bij functiewijzigingen is in de planologische procedure van belang dat de beoogde functiewijziging plaats kan vinden op een locatie waar de milieuhygiënische bodemgesteldheid dit toelaat. De Woningwet staat niet toe dat er gebouwd wordt op verontreinigde grond. Vooraf dient nagegaan te worden of er aanwijzingen zijn voor de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging. In 2017 is door Van Vleuten Consult een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd, opgenomen in bijlage 3.

Uit de resultaten van het verkennend en nader onderzoek blijkt dat het grondwater in de noordoosthoek van het plangebied (nabij de Bosscheweg) verontreinigd is met zink. De zinkverontreiniging is, zowel horizontaal als verticaal, niet volledig afgeperkt. De gehalten aan zink kunnen niet gerelateerd worden aan activiteiten ter plaatse. Er is vrijwel zeker sprake van een van nature verhoogd achtergrondgehalte aan zware metalen. Verdere inkadering is daarom niet zinvol.

Op het overige terreindeel zijn in de grond plaatselijk diverse bodemvreemde bijmengingen (kolengruis, sintels, puin, baksteen) waargenomen. Daarbij is visueel geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Er wordt conform NEN 5707 nog onderzocht of er daadwerkelijk geen asbesthoudend materiaal aanwezig is ter plaatse van de bijmengingen.

Analytisch zijn in de grond een aantal parameters boven de achtergrondwaarden aangetroffen. In het grondwater zijn eveneens een aantal parameters in een concentratie boven de streefwaarde gemeten. Dit betreffen waarschijnlijk verhoogde achtergrondwaarden. De in het bodemonderzoek aangetoonde achtergrond- en streefwaardeoverschrijdingen voor de chemische parameters zijn dermate licht dat deze wat betreft de volksgezondheid en de functionaliteit van de bodem geen gevolgen zal hebben. Het instellen van vervolgmaatregelen naar de lichte verontreinigingen wordt niet noodzakelijk geacht.

Op grond van de resultaten mag het grondwater niet gebruikt worden, bijvoorbeeld voor beregening. Daarvan is evenwel geen sprake in een woonwijk. Het hemelwater kan gewoon infiltreren in het grondwater, aangezien er geen relatie is tussen een specifiek gebruik en de zinkverontreiniging.

Verder mag de grond niet zonder meer hergebruikt worden op een locatie elders. Als de grondbalans ertoe leidt dat een deel van de grond naar andere locaties gebracht moet worden is een partijkeuring noodzakelijk én zal een extra onderzoek naar het gehalte aan PFAS uitgevoerd moeten worden.

4.4 Water

Beleid

Het plangebied valt onder het beheersgebied van het Waterschap De Dommel. Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem. Voor ontwikkelingen die dit negatief kunnen beïnvloeden, wordt daarom uitgegaan van de trits “vasthouden-bergen-afvoeren”. Dat wil zeggen dat water zoveel mogelijk in een gebied wordt vastgehouden door infiltratie en waar dit niet mogelijk is water tijdelijk wordt geborgen (retentie). Door water lokaal te infiltreren of te bergen in een voorziening wordt het versneld afvoeren van overtollig hemelwater naar het bestaande oppervlaktewatersysteem zoveel mogelijk voorkomen.

In het Verbreed Gemeentelijk RioleringsPlan is de waterkwantiteitstrits bevestigd, waarbij eerst hergebruik, dan vasthouden/infiltreren, dan bergen dan afvoeren naar oppervlaktewater en dan afvoeren naar de riolering geldt. Als ondergrens wordt in aanscherping op de Keur van het waterschap een ondergrens van 250 m² gehanteerd. Daarmee wordt invulling gegeven aan de ambitie om waterneutraal te ontwikkelen.

Veiligheid

In het plangebied is geen kern en beschermingszone van een waterkering gelegen.

Waterberging

In de Keur is opgenomen dat het afvoeren van hemelwater via een toename verhard oppervlak of door het afkoppelen van verhard oppervlak naar een oppervlaktewaterlichaam mogelijk is onder de volgende voorwaarden:

1. Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
2. De toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
3. De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
4. De toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale compensatie conform de rekenregel: benodigde compensatie(in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)

In het plangebied ziet de verdeling van het oppervlak er in de huidige en toekomstige situatie (op grond van het stedenbouwkundig plan) als volgt uit:

Oppervlaktes	M ² huidig	M ² toekomstig
Daken	5.508 m ²	5.384 m ²
Verharding	5.011 m ²	4.820 m ²
Tuin en erf (verhard)		5.551 m ²
Groen/onverhard	13.559 m ²	8.323 m ²
Totaal	24.078 m ²	24.078 m ²

De omvang van de daken en de openbare verharding is in de oude en nieuwe situatie vergelijkbaar. Het groen dat nu op de rest van het terrein aanwezig is, wordt grotendeels vervangen door erven en tuinen bij woningen. Het is daarbij gebruikelijk dat een deel van de tuinen verhard wordt (terrassen, aanbouwen, overkappingen). Er is een rekensom gemaakt uitgaande van door gemeente en waterschap geaccepteerde percentages verharding in tuinen afhankelijk van het type woning. Daaruit komt naar voren dat het verhard oppervlak in de beoogde situatie toeneemt van 10.519 m² naar 15.755 m², ofwel een toename van 5.236 m².

Er is derhalve een voorziening nodig om de versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. In bijlage 4A is berekend en onderbouwd hoe groot de benodigde compensatie is en op welke wijze de voorziening kan worden uitgevoerd om aan de compensatieverplichting te voldoen. De benodigde compensatie voor de toename van het verhard oppervlak bedraagt 314,2 m³. Groene daken kunnen bijdragen aan de oplossing, maar zijn bij de vaststelling van het bestemmingsplan nog niet geborgd. Gekozen wordt voor een gecombineerde toepassing van enkele wadi's in de groenstroken en een fundering van menggranulaat onder de verhardingen van wegen en parkeerplaatsen. In figuur 12 is de beoogde ligging van de wadi's opgenomen. Tevens is duidelijk gemaakt in welke stroken de nutsvoorzieningen komen (rode lijnen). Het hemelwater dat op de bestaande verharding valt, wordt middels de infiltratievoorziening afgevoerd naar de overstort op het bestaande gemeenteriool in de Poolsestraat.

De waterbergende fundering wordt na de bouwwerkzaamheden aangelegd. De waterbergende fundering zal ingepakt worden in geotextiel om dichtslibben te voorkomen. De instroomvoorzieningen van het hemelwater in de waterbergende fundering zullen worden voorzien van voldoende zandvang. Deze dienen regelmatig gereinigd te worden zodat ook hiermee het dicht slibben van de waterbergende fundering wordt voorkomen.

Drooglegging

Het plangebied heeft, op grond van de Algemene Hoogtekaart Nederland, een hoogteligging van 7,0 tot 8,0 meter + NAP. De verwachte freatische grondwaterstand heeft een diepte van circa 2,5 m – mv. In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. De stromingsrichting van het grondwater is vermoedelijk noordelijk gericht.

Uit de twee peilbuizen B-01 en B-04 blijkt dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand circa 6,60m + NAP bedraagt. De gemiddelde nieuwe rijbaanhoogte wordt tijdens de civieltechnische voorbereiding nader uitgewerkt. Vooralsnog wordt een gemiddeld peil van circa 7,45m + NAP verwacht. Dit resulteert in een grondwaterstand van circa 0,85m onder maaiveld. Hierin is genoeg ruimte om de waterbergende fundering met een laag dikte van circa 0,4m te positioneren. Mocht er tijdens de civieltechnische voorbereiding blijken dat er te veel hoogteverschil in het terrein is, wordt de waterberging in verschillende compartimenten aangelegd.

De woningen worden in het civieltechnisch ontwerp op een dusdanige hoogte gepositioneerd (ca. 0,30m boven de kruin van de rijbaan) dat er geen wateroverlast plaatsvindt indien er zich een water op straat situatie voordoet. Tijdens een bui van 72 mm zal er ca. 190 m³ neerslag extra vallen ten opzichte van een bui van 60 mm. De oppervlakte van de rijbaan en parkeervakken bedraagt 2.470 m². Dit resulteert in circa 8 cm water op straat. Mede door de gekozen bouwpeilhoogte zal dit niet tot wateroverlast op particulier terrein leiden.

Riolering en zuiveringswerken

Voor het verwerken van het hemel- en vuilwater binnen het plangebied gelden de uitgangspunten:

1. In de woningen wordt gescheiden riolering aangelegd voor hemel- en vuilwater.
2. In de openbare ruimte wordt gescheiden riolering aangelegd.
3. Hemelwater wordt zoveel mogelijk geïnfiltreerd in de bodem.



Figuur 12. Ligging van de wadi (bron: Dura Vermeer)

In bijlage 4 is een berekening van de benodigde riolering voor het afvoeren van vuilwater opgenomen. Geconcludeerd wordt dat een duurzame oplossing onder vrij verval mogelijk is, maar dat nader onderzoek naar de aansluithoogte, strenglengte en dekking nog nodig is.

Waterkwaliteit

Er wordt geen gebruik gemaakt van uitloogbare materialen, zoals lood, koper en zink. Hierdoor wordt de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

4.5 Verkeer en parkeren

Verkeersbewegingen

Het aantal autobewegingen dat gemoeid gaat met de ontwikkeling van 74 woningen en een nieuwe functie in het hoofdgebouw (langdurige zorg, gezondheidscentrum of appartementen) is af te leiden van de kencijfers verkeersgeneratie van het CROW (publicatie 381). De gehanteerde stedelijkheidsgraad is matig stedelijk en het gehanteerde woonmilieutype is rest bebouwde kom. In bijlage 5 is met behulp van deze gegevens de verkeersgeneratie berekend op maximaal 604 (langdurige zorg) respectievelijk 716 (gezondheidscentrum) motorvoertuigbewegingen per etmaal in de nieuwe situatie. Voor de situatie dat er sprake was van een verzorgingshuis en twee woningen, zijn er geen kentallen voorhanden, maar aangenomen mag worden dat per verzorgingseenheid minimaal 2 bewegingen per etmaal gegenereerd werden. Dit betekent dat er in het verleden op zijn minst sprake was van 220 motorvoertuigbewegingen. Per saldo neemt het aantal motorvoertuigbewegingen derhalve toe met maximaal 384 respectievelijk 496.

De verkeersbewegingen in de nieuwe situatie worden afgewikkeld via de route Poolsestraat-Harperhof-Marie Gijsenstraat. De Poolsestraat en Harperhof maken deel uit van een 30 kilometerzone. Tussen de kruising met de Harperhof en de rotonde op de Bosscheweg bedraagt de maximum snelheid op de Marie Gijsenstraat 50 kilometer per uur. In het GVVP Boxtel is aangegeven dat de streefwaarde voor de maximale intensiteit voor woonstraten (30 kilometer per uur) maximaal rond de 3.000 motorvoertuigen per dag (mvt/etmaal) dient te liggen. Met de toevoeging van het woningbouwprogramma verdubbelt de intensiteit op de Poolsestraat, maar blijft de intensiteit op de route ruim onder het maximum (circa 1.000 mvt/etmaal).

De Poolsestraat wordt als gevolg van het plan heringericht om de toename van het verkeer adequaat te kunnen verwerken. Onderdeel van de herinrichting is een verkeersveilige kruising van de Poolsestraat met de Harperhof en de Van Cronenborgstraat, bijvoorbeeld met behulp van een verhoogd kruisingsvlak.

Parkeren

Het parkeerbeleid voor Boxtel geeft inzicht in de parkeernormen en de parkeerbalans. Indien er sprake is van ruimtelijke ontwikkeling of wijziging van functiegebruik, dient aan de parkeernormen voldaan te worden. In bijlage 5 zijn de parkeerkentallen van het CROW en de door de gemeente Boxtel gehanteerde parkeernormen op het stedenbouwkundig plan gelegd. De parkeernormen van de gemeente leiden – afhankelijk van de invulling van het hoofdgebouw - tot een parkeerbehoefte van het gehele plan van 152 plaatsen (langdurige zorg) tot 162 plaatsen (appartementen). In het plan zijn 171 parkeerplaatsen opgenomen; rekening houdend met aftrek voor parkeerplaatsen op eigen terrein worden er 162 parkeerplaatsen berekend. Daarmee sluit de parkeerbalans op planniveau bij alle invullingen van het hoofdgebouw.

Bij de bouwaanvragen van de woningen vindt een nadere toetsing plaats, waarbij ook de situering van de parkeerplaatsen ten opzichte van de behoefte scherper in beeld wordt gebracht. Deze toetsing heeft al plaatsgevonden op basis van het bestaande stedenbouwkundig plan, uitgaande van langdurige zorg in het hoofdgebouw en dan sluit de balans op alle locaties. In het geval er appartementen in het hoofdgebouw komen, zal er rond het hoofdgebouw nader bekeken moeten worden hoe de parkeerplaatsen zo gesitueerd kunnen worden dat ook locatiegewijs volledig aan de behoefte voldaan wordt.

4.6 Natuur

Vanaf 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

Gebiedsbescherming: Natura 2000

Inzicht moet worden verkregen in effecten op beschermde natuurgebieden in de omgeving. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Kampina & Oisterwijkse vennen op een afstand van meer dan 3,5 kilometer en Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek op een afstand van minimaal 7 kilometer.

De bouw van woningen heeft geen effect op grondwaterstromingen en veroorzaken geen verstoring over grote afstand. Alleen externe werking door stikstofdepositie (door de lucht) zou aan de orde kunnen zijn. Op 29 mei 2019 heeft de hoogste bestuursrechter (de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) beslist dat de Programmatistische Aanpak Stikstof niet ten grondslag mag worden gelegd aan de toestemmingverlening voor activiteiten die leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Voor nieuwe bestemmingsplannen geldt de verplichting voor de gemeenteraad om te beoordelen of als gevolg van de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen relevante stikstofdeposities kunnen optreden ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden.

Bij woningbouw kan stikstofuitstoot optreden als gevolg van ruimteverwarming (gas), verkeersbewegingen van en naar de locatie en tijdelijke bouwwerkzaamheden. Vanuit de Wet natuurbescherming is het verschil tussen de nieuwe situatie en de huidige fysieke situatie (met nog bestaande gebouwen) leidend. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen de aanlegfase (2020-2021) en de gebruiksfase (vanaf 2022). In bijlage 6 zijn een memo met uitgangspunten alsmede berekeningen opgenomen die met het programma Aeries Calculator (versie 2020) zijn uitgevoerd om de gevolgen van stikstofdepositie in de aanlegfase en de gebruiksfase in beeld te brengen.

Er is een verschilberekening gemaakt met de referentiesituatie. De emissies als gevolg van het bestaande aardgasgebruik komen immers reeds geheel te vervallen bij de start van de aanlegfase. AERIUS geeft aan dat er geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/jr voor zowel de aanlegfase (2020 en 2021) als de gebruiksfase (2022).

Daarmee is met zekerheid te stellen dat als gevolg van de verwachte toename in stikstofdepositie er geen significant negatief effect op een Natura 2000-gebied is en dat er voor wat betreft stikstof geen belemmering is voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Gebiedsbescherming: NatuurNetwerk

Het NatuurNetwerk ligt als een gordel om de kern van Boxtel heen (figuur 13). De afstand tot het plangebied bedraagt minimaal 220 meter. Op een dergelijke afstand is er met de herontwikkeling van zorgcentrum naar woonwijk geen sprake van enige verstoring.

Soortenbescherming

Verder moet inzicht worden verkregen in de effecten van de ingreep op de aanwezigheid en het leefgebied van beschermde soorten. De Wet natuurbescherming kent drie categorieën:

- alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (beschermingsregime Vogelrichtlijn);
- soorten beschermd volgens de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn;
- ‘andere soorten’: soorten die vanuit nationaal oogpunt bescherming behoeven.

Of dier- en plantensoorten nu beschermd zijn of niet, iedereen moet voldoende rekening houden met in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. De wet erkent daarmee de intrinsieke waarde van in het wild levende soorten. De Memorie van Toelichting zegt het zo: “De zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Overtreding van de zorgplicht is niet strafbaar gesteld; de zorgplicht kan wel door toepassing van bestuursdwang worden gehandhaafd”.



Figuur 13. Natuurnetwerk in de omgeving (Bron: Provincie Noord-Brabant)

In het plangebied is een quick scan flora en fauna uitgevoerd. Deze quick scan is opgenomen als bijlage 7A bij deze toelichting. Uit de quick scan blijkt het volgende:

- De gebouwen met dakpannen en met een opening naar de spouwmuur zijn potentieel geschikt als broedplaats voor de gierzwaluw en/of huismus. Nader onderzoek naar broedplaatsen van de gierzwaluw en huismus in de periode maart-augustus is noodzakelijk.
- De zolders boven het hoofdgebouw zijn niet toegankelijk voor de kerkuil. Tijdens het onderzoek zijn dan ook geen sporen, zoals ruiveren, braakballen of uitwerpselen van de kerkuil waargenomen.
- In de tuin zullen in struiken en bomen diverse algemene vogelsoorten broeden. De bomen zijn ook geschikt voor vogelsoorten waarvan het nest (mogelijk) jaar rond beschermd is en die behoren tot categorie 5. De aanwezigheid van nesten in bomen van vogelsoorten behorende tot

de categorie 4 is niet waarschijnlijk maar kan niet worden uitgesloten. In het bijzonder geldt dit voor de sperwer, buizerd en havik.

- Alle nesten van broedende vogels, ongeacht de soort, zijn beschermd. Om te voorkomen dat er broedsels van vogels verstoord dan wel vernietigd zullen worden is het noodzakelijk om bomen en struiken buiten het broedseizoen (maart-september) te verwijderen. Indien de bomen en struiken gedurende het broedseizoen verwijderd worden, dienen de bomen en struiken voor de verwijdering te worden onderzocht op de aanwezigheid van bewoonde c.q. gebruikte vogelnesten. Het verwijderen van bomen met nesten van vogels behorende tot de categorie 5 kan meestal ook plaatsvinden buiten de broedperiode, echter nesten van bosuil en kleine bonte specht of andere meer zeldzamere soorten kunnen jaarrond beschermd zijn en dan is de aanvraag van een ontheffing noodzakelijk. Hetzelfde geldt voor de nesten van vogelsoorten behorende tot categorie 4. Indien het kappen van bomen is gepland dan is nader onderzoek in februari-juli noodzakelijk om nesten van deze vogelsoorten te kunnen vaststellen.
- Tijdens het onderzoek zijn er geen vleermuizen of sporen (uitwerpseltjes, urinestreekjes) van vleermuizen waargenomen. Echter op enkele plaatsen zijn potentieel geschikte verblijfplaatsen aangetroffen, zodat de aanwezigheid van verblijfplaatsen van met name de gewone dwergvleermuis niet kan worden uitgesloten. Daarnaast zijn er door bewoners in het recente verleden enkele keren in- en uitvliegende vleermuizen vastgesteld aan met name de achterzijde van het hoofdgebouw, waarbij het zou gaan om circa 20 exemplaren. Een jaarrondonderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen in de gebouwen wordt dan ook noodzakelijk geacht.
- Binnen het plangebied komen bomen voor die potentieel geschikt zijn als verblijfplaats voor vleermuizen. Indien het kappen van bomen is gepland dan is een jaarrondonderzoek naar verblijfplaatsen in boomholten noodzakelijk.
- Het plangebied is potentieel geschikt als een vaste vliegroute voor met name de gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Een jaarrondonderzoek naar vaste vliegroutes van vleermuizen wordt dan ook noodzakelijk geacht.
- Verwacht wordt dat het plangebied een foerageergebied is voor diverse vleermuissoorten. Een jaarrondonderzoek naar foeragerende vleermuizen wordt noodzakelijk geacht om te kunnen vaststellen of het plangebied een essentieel foerageergebied is.
- Tijdens de inspectie van de gebouwen binnen het plangebied is tevens gekeken naar eventuele sporen (o.a. uitwerpselen, prooi-resten) van de steenmarter. Echter dergelijke sporen van bewoning door de steenmarter zijn niet aangetroffen.
- Kleine marterachtigen zoals de hermelijn, wezel en bunzing kunnen mogelijk een enkele keer het plangebied passeren. Het plangebied is niet of nauwelijks geschikt als vaste verblijf- of rustplaats of ander essentieel onderdeel van het leefgebied.
- Het plangebied is geschikt als leefgebied voor de eekhoorn, waarbij ook nesten aanwezig kunnen zijn. Indien het kappen van bomen is gepland dan is een nader onderzoek naar nesten van de eekhoorn noodzakelijk in de periode januari-maart.
- Met betrekking tot de diersoorten die vrijgesteld zijn kan worden bepaald dat van de huisspitsmuis, rosse woelmuis, bosmuis en het konijn binnen het plangebied actueel zeer waarschijnlijk vaste verblijfplaatsen voorkomen. Daarnaast kunnen ook andere (vrijgestelde) diersoorten tijdelijk in het plangebied verblijven, zoals de bruine kikker, gewone pad en de egel. De functies die het plangebied voor de genoemde diersoorten actueel heeft zullen door de geplande activiteiten deels verdwijnen.

Op basis van de quick scan is in 2019 een jaarrond onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van nesten en/of territoria van broedvogels, verblijf- en zwermplaatsen van vleermuizen en nesten en sporen van de eekhoorn. De resultaten van het jaarrond onderzoek zijn opgenomen in bijlage 7B.

Uit het jaarrond onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- Er zijn geen nesten of territoria vastgesteld van gebouwbewonende vogelsoorten zoals de huismus, gierzwaluw en kerkuil.
- Er zijn geen nesten of territoria in de bomen vastgesteld van de strenger beschermde buizerd, sperwer, havik of van de bosuil en kleine bonte specht.
- Er zijn minimaal zes paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis vastgesteld. Als compenserende maatregel zijn reeds 12 vleermuiskasten begin februari 2020 opgehangen. Voor de sloop van de bebouwing wordt een ontheffing gevraagd voor het vernietigen van de paarverblijfplaatsen.
- Gebouwen, struiken en bomen worden buiten het broedseizoen verwijderd, zodat er geen broedsels van vogels vernietigd worden.
- Er zijn geen eekhoorns of nesten en sporen van eekhoorns vastgesteld.

Met de mitigerende en compenserende maatregelen wordt voldaan aan de verplichtingen vanuit de Wet natuurbescherming. Ecologie vormt geen belemmering voor de planvorming.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Door afstand te houden tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen kan de milieuhinder ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. In het plangebied wordt de realisatie van een aantal woningen mogelijk gemaakt. De woningen worden beschouwd als milieugevoelige functies. Er worden geen functies geprojecteerd die nadelige milieu-invoed kunnen hebben op de omgeving.

Om te bepalen welke afstand tot bedrijfsactiviteiten uit oogpunt van milieuhinder moet worden aangehouden, is gebruik worden gemaakt van de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In de VNG-brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Als aan de indicatieve afstand kan worden voldaan, is een activiteit qua milieuhinder inpasbaar. De lijst is gericht op de zogeheten situatie 'rustige woonwijk', waarbij wonen de dominante functie is. Dit is na herontwikkeling van Lindenlust in en om het plangebied het geval.

Activiteit	Adres	Afstand tot plangebied (minimaal)	Bestemming	Milieu-categorie	Minimaal aan te houden afstand
Politiebureau	Bosscheweg 60	35	Maatschappelijk	2	30
Oude Ketting	Bosscheweg 74	135	Horeca	1 à 2	30
Tuincentrum	Vuurijzer 2	100	Bedrijf	2	30
Bedrijventerrein	Duit/Dukaat	100	Bedrijf	2	30
Oertijdmuseum	Bosscheweg 80	365	Dagrecreatie	4.2	300
Kantoor	Bosscheweg 107	30	Kantoor	1	10
RWZI	Heult 6	600	Waterzuivering	4.2	300
Veehouderij	Selissen 5	200	Agrarisch	4.1	200
Veehouderij	Selissen 1	75	Agrarisch	4.1	200
Glastuinbouw	Selissen 4	240	Agrarisch	2	30

Rondom het plangebied zijn voornamelijk woningen gelegen. Andere bestemmingen in de omgeving zijn opgenomen in het bovenstaande overzicht. Daaruit blijkt dat de minimaal aan te houden afstand op grond van de bedrijfsactiviteit in alle gevallen lager is dan de afstand tot het plangebied met

uitzondering van de veehouderij op Selissen 5. Deze veehouderij beëindigt op grond van het bestemmingsplan Selissen de activiteiten en is dan geen belemmering meer voor de ontwikkeling van Lindenlust. Bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de planvorming.

4.8 Geluid

Er is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd naar de herontwikkeling van het plangebied. Hierin zijn de nieuw te realiseren woningen beoordeeld op geluidbelasting. Dit akoestisch onderzoek is als bijlage 8 bij de toelichting gevoegd.

Het plangebied bevindt zich binnen de geluidzone van de A2, Bosscheweg, Baandervrouwenlaan en Marie Gijsenstraat. Daarnaast zijn de Poolsestraat en Harperhof (30 km/u-wegen) meegenomen in het onderzoek.

De geluidbelasting vanwege de A2 bedraagt maximaal 49 dB. Bron- en schermmaatregelen zijn voor de A2 reeds uitgevoerd of niet doeltreffend. Overigens is er geen rekening gehouden met de realisatie van het plan Selissen en het daaruit voortvloeiende scherm langs de A2. Voor 10 woningen dienen hogere waarden te worden vastgesteld.

De geluidbelasting vanwege de Bosscheweg bedraagt ten hoogste 59 dB. Hierbij is al rekening gehouden met het voornemen om de Bosscheweg van geluidreducerend asfalt te voorzien. Aangezien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden is nagegaan welke maatregelen getroffen kunnen worden. Nagegaan is of een geluidsscherm langs de Bosscheweg soelaas biedt. Dit is alleen mogelijk met hoge schermen van meer dan 7 meter. Dergelijke geluidsschermen passen vanuit stedenbouwkundige optiek niet bij de functie van de Bosscheweg als entree van de kern Boxtel. Voor 24 woningen, waaronder ook de 10 woningen die onder akoestische invloed van de A2 staan, dient een hogere waarde te worden vastgesteld.

De geluidbelasting vanwege de Marie Gijsenstraat bedraagt ten hoogste 54 dB. Geluidreducerend asfalt is niet geschikt, omdat op dit deel van de Marie Gijsenstraat sprake is van veel wringend verkeer (kruising met Bosscheweg). Geluidschermen zijn op deze locatie vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid en zicht niet gewenst. Voor twee geluidbelaste woningen dient een hogere waarde te worden vastgesteld.

De geluidbelasting vanwege de Baandervrouwenlaan voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De geluidbelasting vanwege de niet geluidgezoneerde wegen (Poolsestraat, Harperhof en interne ontsluitingsweg) bedraagt ten hoogste 50 dB (55 dB excl. art. 110g Wgh). De milieukwaliteit ten gevolge van deze 30 km/uur wegen kan worden beoordeeld als 'Redelijk'.

De gecumuleerde geluidbelastingen zijn opgenomen in het akoestisch onderzoek. De maximale geluidbelasting bedraagt 65 dB excl. art. 110g Wgh.

Van de woningen waar sprake is van een vast te stellen hogere waarde heeft één woning nabij de hoek Bosscheweg-Marie Gijsenstraat geen geluidluwe gevel op de derde bouwlaag. De overige woningen waar een hogere waarde voor dient te worden aangevraagd, zijn voorzien van een geluidluwe gevel.

4.9 Luchtkwaliteit

Elke ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in de Wet luchtkwaliteit zijn opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) worden beleidsmatig relevant geacht. Eventueel onderzoek beperkt zich dan ook veelal tot deze twee stoffen. Uit het bestemmingsplan Selissen blijkt dat de huidige concentratie aan stikstofdioxide nabij de Bosscheweg rond de 25 a 26 µg/m³ bevindt, terwijl de grens- en streefwaarde 40 µg/m³ bedraagt. De huidige concentraties voor PM₁₀ liggen onder 20 µg/m³, derhalve onder de streefwaarde. Er wordt een all-electric wijk ontwikkeld, waardoor bestaande stookinstallaties met stikstofuitstoot verdwijnen. De luchtkwaliteit zal eerder verbeteren.

Het ruimtelijk besluit kan worden genomen indien aannemelijk kan worden gemaakt dat:

- door het besluit, al dan niet in combinatie met maatregelen, de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert (maximaal 1,2 µg/m³), ofwel dat;
- de luchtkwaliteit door het besluit, al dan niet in combinatie met de maatregelen, per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft, ofwel dat;
- bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege het besluit de luchtkwaliteit in een gebied rondom het plangebied per saldo verbetert. De verbetering en verslechtering zullen beide moeten gelden voor overschrijdingssituaties en dienen te worden betrokken op de concentraties van NO₂ en/of PM₁₀, ofwel dat;
- er geen grenswaarden worden overschreden.

In het Besluit en de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Hierin is bepaald dat de concentratiebijdragen NO₂ en PM₁₀ als NIBM mogen worden beschouwd wanneer deze het jaargemiddeld maximaal 1,2 µg/m³ bedragen. Gebruik makend van de NIBM-tool (zie onderstaand) met de totale verkeersbijdrage van maximaal 571 motorvoertuigbewegingen (zie paragraaf 4.7) blijkt dat het project niet "in betekenende mate" bijdraagt aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht. Toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege kan blijven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2020
Extra verkeer als gevolg van het plan	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	571
	Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,45
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,09
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

4.10 Geur en gezondheid

Veehouderijen in de buurt van het plangebied kunnen van invloed zijn op de volksgezondheid en daarmee op een acceptabel woon- en leefklimaat. Van het plan zelf gaan geen negatieve effecten voor de volksgezondheid uit naar de omgeving omdat sprake is van plan voor uitsluitend woningbouw. Uit onderzoek¹ blijkt dat met name rondom pluimveehouderijen en geitenhouderijen mensen een grotere kans op longontsteking hebben. Ondanks dat er nog geen formeel toetsingskader is, wordt in dit bestemmingsplan nagegaan in hoeverre er invloed kan zijn van omliggende pluimvee- en geitenhouderijen.

¹ Onderzoek Veehouderij en Gezondheid van Omwonenden (VGO).

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich twee geitenhouderijen. Het gaat om het bedrijf gevestigd op het perceel Hal 17a te Esch (gemeente Haaren) op een afstand van ruim 2 kilometer en het perceel St. Lambertusweg 8b te Gemonde (gemeente Sint-Michielsgestel) op een afstand van minder dan 2 kilometer. Op de locatie St. Lambertusweg 8b is echter geen sprake van het houden van geiten. De eigenaar van de veehouderij ter plaatse heeft wel een omgevingsvergunning voor het houden van geiten. Hiermee is het houden van geiten op deze locatie in de toekomst niet uitgesloten. Als tijdelijke voorzorgsmaatregel heeft de provincie Noord-Brabant evenwel in 2017 besloten tot een moratorium die bouw en ingebruikname van nieuwe geitenstallen verbiedt. Daarmee is er geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan Lindenlust.

4.11 Externe veiligheid

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

Inrichtingen

De Risicokaart van de Provincie Noord-Brabant laat zien dat het plangebied niet binnen de invloedssfeer van objecten ligt, waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt.

Buisleidingen

In of nabij het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen die invloed hebben op het plangebied.

Transport

Het plangebied is op circa 540 meter gelegen van de A2, op 1.100 meter van de spoorlijn Eindhoven-Den Bosch en ligt aan de Bosscheweg. De 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontouren reiken niet tot het plangebied. De hoogte van het groepsrisico neemt niet toe ten opzichte van de bestaande planologische situatie, waarin sprake was van een verzorgingshuis met weinig zelfredzame mensen. Ten opzichte van de huidige situatie met tijdelijk gebruik neemt de hoogte van het groepsrisico beperkt toe, maar blijft onder 10% van de oriëntatiewaarde. Beperkte verantwoording van het groepsrisico is conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid Transportroutes van toepassing. Dit betekent dat uitsluitend in hoeft te worden gegaan op de elementen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Beperkte groepsrisicoverantwoording

De wijziging van het bestemmingsplan betekent de realisatie van 72 nieuwe woningen en herinvulling van het hoofdgebouw. Volgens artikel 9 van het Bevt moet in onderhavige situatie bij een beperkte verantwoording van het groepsrisico de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om advies uit te brengen. Dit houdt in dat moet worden ingegaan op:

- a. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater, en
- b. voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet.

Zelfredzaamheid

In de oude situatie was sprake van weinig zelfredzame personen, terwijl in de nieuwe situatie alleen bij een herinvulling van het hoofdgebouw met langdurige zorg sprake is van een kleine groep niet zelfredzame personen. De situatie verbetert derhalve. In het algemeen kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid van de aanwezige personen kan worden verhoogd door het bieden van

handelingsperspectief. Voor het plangebied geldt dat er wordt gezorgd voor een dekking van het Waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS). Naast een alarmering door middel van het WAS kan hiervoor ook NL-Alert (cell broadcast) ingezet worden om de aanwezige mensen te alarmeren. Risicocommunicatie zal er op gericht zijn dat aanwezige personen beschikken over een handelingsperspectief om zich in geval van een calamiteit in veiligheid te kunnen stellen. De gebouwen en de infrastructuur in directe omgeving ervan beperken de ontvluchtingsmogelijkheden niet.

Mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking

De mogelijkheden tot voorbereiding hangen samen met de bereikbaarheid van het plangebied en de risicobron en de mogelijkheden een eventuele calamiteit te beheersen (bestrijden en beperken). Beschikbaarheid van voldoende bluswater is daarbij en vereiste. De goede bereikbaarheid en beschikbaarheid van bluswater worden gewaarborgd door te voldoen aan artikel 6.37 en 6.30 van het Bouwbesluit 2012. Hierin zijn de goede bereikbaarheid van het plangebied door de hulpdiensten en toereikende bluswatervoorzieningen geregeld.

De Veiligheidsregio wordt gevraagd advies uit te brengen op de nieuwe ontwikkeling voor de aspecten zelfredzaamheid, bereikbaarheid en bestrijdbaarheid.

4.12 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen.

De omgeving is aangesloten op gangbare nutsvoorzieningen (riolering, gas, water en elektra). De nieuwbouw wordt aangesloten op de bestaande infrastructuur. Hiervoor hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden. In het plan wordt rekening gehouden met ruimtebeslag door boven- en ondergrondse voorzieningen, trafokasten, verdeelkasten etc. Figuur 12 geeft een beeld van de ligging van de nutsvoorzieningen.

4.13 M.e.r.-plicht?

Op grond van de Wet milieubeheer is het verplicht ten aanzien van plannen, gevallen, activiteiten en besluiten die (mogelijk) grote gevolgen kunnen hebben voor het milieu, een procedure voor milieueffectrapportage (m.e.r.) te doorlopen. De m.e.r. is bedoeld om milieubelangen meer expliciet af te wegen bij het opstellen van plannen en het uitvoeren van projecten.

Sinds 7 juli 2017 zijn gemeenten verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (MER). Het besluit hoeft niet separaat te worden gepubliceerd, maar moet wel worden opgenomen in het besluitvormingsproces van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning. Het besluit moet worden gebaseerd op een door de initiatiefnemer op te stellen aanmeldingsnotitie. De aanmeldingsnotitie is opgesteld en aangeboden aan het bevoegd gezag.

Mede op basis van de bevindingen in hoofdstuk 4 van deze toelichting is geconcludeerd dat er geen passende beoordeling en geen MER hoeft te worden opgesteld.

H5. Juridische planopzet

5.1 Plansystematiek

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vormen het wettelijk kader voor het bestemmingsplan. Nieuwe ruimtelijke plannen moeten digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar zijn. Tevens worden deze plannen en verordeningen digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en medeoverheden. In het Bro is verankerd dat een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP 2012.

Op de verbeelding is aangegeven welke bestemming geldt voor de betreffende gronden en waar bebouwing is toegestaan. Door middel van hoofdletters wordt de bestemming aangeduid. Op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen. Tevens wordt in een onderhoek op de analoge verbeelding de naam van het bestemmingsplan aangegeven, de datum van terinzagelegging, vaststelling en (eventueel) van de uitspraak van de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State. Ook is het identificatienummer van het bestemmingsplan en het kaartblad aangegeven. De analoge verbeelding bestaat uit 1 kaartblad en renvooi op een schaal van 1:1.000.

Overeenkomstig SVBP2012 kent de indeling in hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen de volgende vaste volgorde:

- In hoofdstuk 1 (inleidende regels) worden in de regels gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd, en wordt de wijze van meten bepaald.
- In hoofdstuk 2 (bestemmingsregels) worden alfabetisch de regels gegeven waarmee de bestemmingen die op de verbeelding voorkomen nader worden omschreven.
- Hoofdstuk 3 (algemene regels) bevat een aantal regels die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbeltelregel, een procedureregel, dan wel regels die voor de nodige flexibiliteit kunnen zorgen, zoals algemene afwijkingsregel of wijzigingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels) ten slotte geeft overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing en de titel van het plan.

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2, Bestemmingsregels) wordt als volgt opgebouwd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels (onderverdeeld in toelaatbaarheid van bouwwerken en bouwhoogte, oppervlakte en inhoud);
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheden.

Een bestemmingsartikel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit is afhankelijk van de aard van de bestemming. Alle bestemmingen bevatten wel een bestemmingsomschrijving en bouwregels.

5.2 Bestemmingen

Inleidende regels (hoofdstuk 1, artikel 1 en 2)

Hoofdstuk 1 bestaat uit begripsbepalingen en de wijze van meten. Voor de begripsbepalingen is waar mogelijk gebruik gemaakt van de standaardbepalingen uit de SVBP2012. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd die van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. In de wijze van meten is aangegeven hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, dienen te worden gemeten.

Hoofdbestemming Gemengd (hoofdstuk 2, artikel 3)

Het hoofdgebouw en de direct aangrenzende zone heeft de bestemming Gemengd gekregen. Hier is intramurale zorg, woningen (appartementen) en maatschappelijke dienstverlening toegestaan. Het aantal woningen en het aantal intramurale zorgeenheden zijn gemaximeerd en de onderlinge uitwisseling is vastgelegd. Er is een bouwvlak aangeduid, waarin het hoofdgebouw kan worden uitgebreid. Door de aanduiding karakteristiek op te nemen is een extra bescherming voor de monumentale gevel ingebouwd. In het gebruik is een dynamische koppeling gelegd met de parkeernormen. Beroep en bedrijf aan huis zijn alleen mogelijk na afwijking. Mantelzorg en bed & breakfast passen niet in het karakter en de afwijkingsmogelijkheden zijn niet opgenomen.

Hoofdbestemming Groen (hoofdstuk 2, artikel 4)

Drie zones rond te handhaven bomen hebben de bestemming Groen gekregen. De bouw- en gebruiksregels zijn gelijk aan groenbestemmingen die elders in de gemeente Boxtel worden gehanteerd. De te handhaven bomen zijn inclusief de groeirimte beschermd met behulp van de aanduiding 'waardevolle boom'. Deze aanduiding valt in meerdere bestemmingen. Aan de aanduiding is een vergunning gekoppeld die nodig is om werkzaamheden binnen de aanduiding te verrichten.

Hoofdbestemming Verkeer-Verblijfsgebied (hoofdstuk 2, artikel 5)

De wegen in het plan zijn opgenomen in de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied. Ter plaatse zijn behalve wegen en paden, ook groen-, parkeer- en speelvoorzieningen alsmede nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en kunstwerken mogelijk gemaakt. De bouw- en gebruiksregels zijn gelijk aan verkeersbestemmingen die elders in de gemeente Boxtel worden gehanteerd.

Hoofdbestemming Wonen (hoofdstuk 2, artikel 6)

De bestemming Wonen is gebruikt voor de rest van het plangebied. Binnen de bestemmingsvlakken zijn bouwblokken gebruikt om de plaats van de hoofdgebouwen en het maximale aantal woningen aan te duiden. Grondgebonden woningen zijn overal toegestaan, gestapelde woningen alleen ter plaatse van de aanduiding gestapeld. Door de aanduiding karakteristiek op te nemen voor de poortwoningen is een extra bescherming voor de monumentale panden ingebouwd. De bouwregels sluiten zoveel mogelijk aan op het vigerende bestemmingsplan. In het gebruik is een dynamische koppeling gelegd met de parkeernormen en zijn afwijkingsmogelijkheden voor bedrijf aan huis, mantelzorg en bed & breakfast opgenomen.

Dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2 (artikel 7)

Op grond van het bureauonderzoek is een dubbelbestemming Waarde-Archeologie opgenomen die regelt dat voor alle ingrepen met een diepte van meer dan 40 centimeter onder maaiveld en een omvang van meer dan 250 m² archeologisch onderzoek nodig is. De dubbelbestemming gaat voor op de enkelbestemmingen.

Algemene regels (hoofdstuk 3)

In dit hoofdstuk zijn algemene regels opgenomen. Artikel 8 bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen. Deze bepaling is conform artikel 3.2.4 van het Bro in het bestemmingsplan opgenomen. In artikel 9 is de algemene bouwregel opgenomen ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen. In artikel 10 wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van een aantal in het plan gestelde maten, afmetingen en grenzen, voor zover het ondergeschikte aanpassingen betreft. Artikel 11 bevat de mogelijkheid om met behulp van een wijziging van het bestemmingsplan de aanduiding waardevolle boom toe te voegen of te verwijderen.

Overgangs- en slotbepalingen (hoofdstuk 4)

In dit hoofdstuk is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het bestemmingsplan geregeld. In lid 1 van artikel 12 is de in artikel 3.2.1 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen. In lid 2 is de in artikel 3.2.2 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor gebruik opgenomen. Van de mogelijkheid die artikel 3.2.3 Bro biedt om hieraan een persoonsgebonden overgangsrecht te koppelen, is geen gebruik gemaakt. Artikel 13 geeft ten slotte aan dat dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als “Bestemmingsplan Lindenlust Boxtel”.

H6. Uitvoerbaarheid

6.1 Financieel

Wanneer met een juridisch-planologisch plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De gemeente Boxtel heeft een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten, waardoor het kostenverhaal anders is verzekerd. In de anterieure overeenkomst is het ook risico van planschade bij de initiatiefnemer neergelegd. Er wordt dan ook geen exploitatieplan vastgesteld.

6.2 Maatschappelijk

Op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bestemmingsplan in vooroverleg gezonden naar de provincie Noord-Brabant, het waterschap en de veiligheidsregio.

Verder heeft het ontwerp-bestemmingsplan gedurende zes weken ter visie gelegen. Er zijn zeven zienswijzen ingediend. De gemeenteraad heeft op 10 november 2020 het plan gewijzigd vastgesteld.