

partners



úw regisseur voor
de leefomgeving

Ruimtelijke onderbouwing

Parkweg 3 te Boxtel

Gemeente Boxtel

Datum: 10 juli 2024

PartnersRO
Ceresstraat 13
4118 CA Breda
T: 076 – 76 76 319
E: info@partnersro.nl
www.partnersro.nl
Projectnummer 2023052

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Het plangebied	4
1.3	Geldende bestemmingsplannen	5
1.4	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
Hoofdstuk 3	Beleid	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	16
4.1	MER beoordeling	16
4.2	Bedrijven en milieuzonering	16
4.3	Geur	16
4.4	Bodem	19
4.5	Geluid	20
4.6	Luchtkwaliteit	20
4.7	Externe veiligheid	22
4.8	Flora en fauna	24
4.9	Water	24
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	26
4.11	Kabels en Leidingen	28
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	29
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
5.2	Economische uitvoerbaarheid	28
Bijlagen		
1.	Architectonisch ontwerp	
2.	Verkennd bodemonderzoek	
3.	Onderzoek wegverkeerslawaaï	
4.	Quicksan flora en fauna	
5.	Onderzoek stikstofdepositie	
6.	Bouwhistorische quickscan	

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Boxtel is voornemens medewerking te verlenen aan een herontwikkeling op het perceel Parkweg 3 in Boxtel. Het initiatief betreft de verbouw van een monumentale leegstaande woning naar drie woningen. Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Boxtel Noord' is slechts één vrijstaande woning toegestaan. Splitsing in drie woningen is hierbinnen niet mogelijk. Om dit initiatief mogelijk te maken, zal een procedure worden doorlopen om af te wijken van het bestemmingsplan.

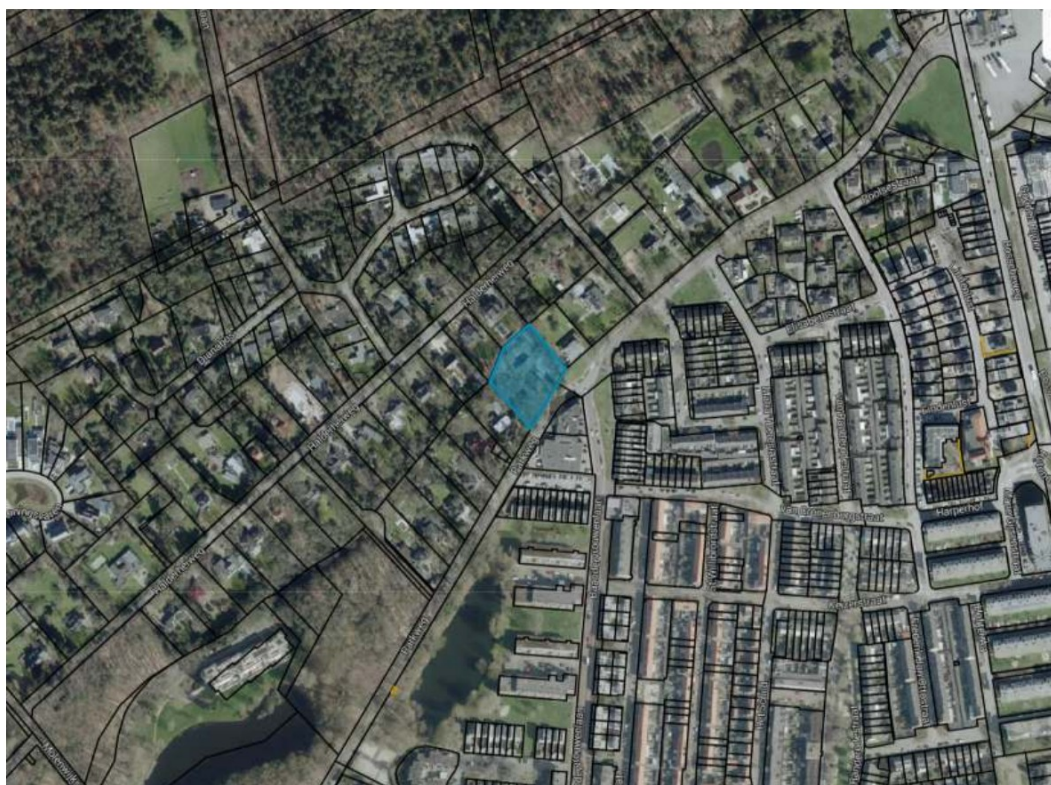
In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt het initiatief getoetst aan geldend beleid op rijks- provinciaal en gemeentelijk niveau. Ook wordt de haalbaarheid aangetoond op het vlak van verschillende omgevingsaspecten, zoals een aanvaardbaar geluidniveau en eventuele gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten.

1.2 Het plangebied

Het plangebied betreft het kadastrale perceel BTL00-A-2662 aan de Parkweg in Boxtel. Het gebied ligt ten noorden van het centrum en ten westen van de Bosscheweg (zie bijgaande afbeelding). Het plangebied heeft een oppervlakte van 3.367 m².



Afbeelding 1.1: Globale ligging plangebied in Boxtel, blauw omlijnd (bron: kadastralekaart.nl)



Afbeelding 1.2: Het plangebied, blauw omlijnd (bron: kadastralekaart.nl)

1.3 Geldende bestemmingsplannen

1.3.1 Bestemmingsplan Boxtel Noord



Afbeelding 1.3: Uitsnede geldende bestemmingsplan Boxtel Noord (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Boxtel Noord', zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 2 december 2010. Op afbeelding 1.3 is een uitsnede van dit bestemmingsplan weergegeven.

Het perceel heeft de bestemming 'Wonen-1', 'Groen-2' en 'Water'. In de bestemming 'Wonen-1' is binnen het opgenomen bouwvlak een vrijstaande woning toegestaan met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6,5 en 10 meter.

Binnen de bestemming 'Groen-2' zijn bos, bebossing, groenvoorzieningen, bermen, beplanting en bijgebouwen behorende bij de op hetzelfde bouwperceel aanwezige woning.

Binnen de bestemming 'Water' zijn waterhuishouding, waterlopen, waterpartijen, waterberging, groenvoorzieningen, extensief recreatief gebruik toegestaan.

1.3.2 Paraplubestemmingsplan kamerbewoning Boxtel

Naast het bestemmingsplan 'Boxtel Noord' geldt ook het 'Paraplubestemmingsplan kamerbewoning Boxtel', zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 27 oktober 2020. In dit paraplubestemmingsplan is voor alle plannen van de gemeente Boxtel vastgelegd uit hoeveel personen één huishouden mag bestaan. Hiermee wordt voorkomen dat woningen in de gemeente Boxtel in de toekomst gebruikt gaan worden om grote aantallen kamerbewoners te huisvesten.

Het paraplubestemmingsplan blijft onverminderd van kracht.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is het plangebied beschreven. In dat hoofdstuk wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het initiatief getoetst aan het relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten met betrekking tot de ontwikkeling. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

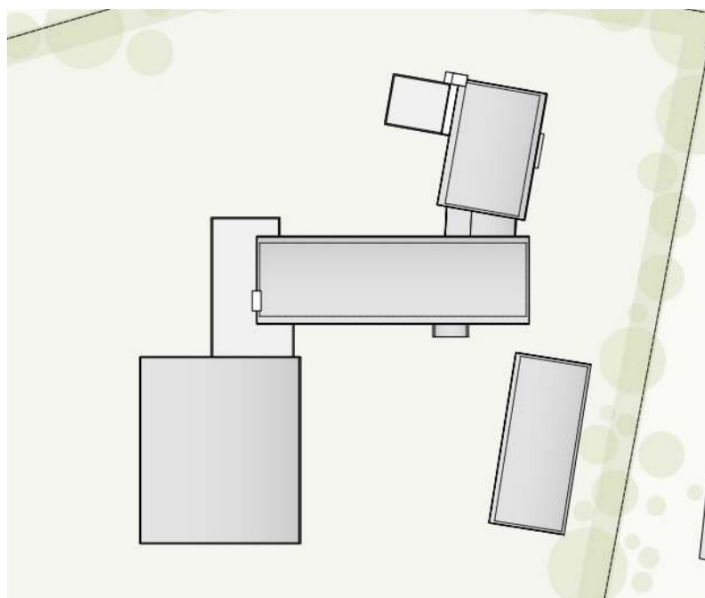
Het plangebied ligt aan de Parkweg in een bosrijke omgeving in het noorden van Boxtel, ten westen van de Bosscheweg. Aan alle zijden grenst het plangebied aan bestaande woonpercelen. Aan de overzijde van de Parkweg is een kantoorgebouw aanwezig.

De locatie aan de Parkweg 3 bestaat uit een gemeentelijk monument. Oorspronkelijk gebouwd als woonhuis voor/door [REDACTED] met bijbehorend architectenbureau, is het pand later bewoond geweest door lokale monniken (zie ook paragraaf 4.10).

Tijdens hun verblijf is het verval ingetreden en na hun vertrek is dit verergerd waarmee de huidige situatie is ontstaan. Op dit moment staat de woning leeg.



Afbeelding 2.1: Huidige situatie (bron: google.maps.nl)



De L-vormige woning staat achter op het perceel en bestaat uit twee bouwlagen, is schuin afgedekt (zie foto) en bouwkundig in slechte staat (zie ook bouwhistorische quickscan in de bijlage).

Vanaf de wegzijde staat links voor de woning een gebouw van twee bouwlagen waar het architectenbureau was ondergebracht. Rechtsvoor de woning staat een éénlaags berging.

Afbeelding 2.1: Positie van bestaande bebouwing

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Bebouwing

Het bouwplan is gericht op het behouden van het monument. Door middel van een renovatie in een eigentijdse architectuurstijl en enkele kleine uitbreidingen in één bouwlaag is het mogelijk in de bestaande bebouwing drie woningen te realiseren.

De bebouwing waar voorheen het architectenbureau was gehuisvest, wordt één woning. De L-vormige woningen wordt gesplitst in twee woningen. De bestaande aanbouwen worden hiervoor vergroot zodat de begane grond een grotere oppervlakte krijgt. Voor een nadere uitwerking van het ontwerp en gevelaanzichten wordt verwezen naar bijlage 1.

Het bijgebouw wordt gehandhaafd en gesplitst in vier delen: drie bergingen en een gezamenlijke fietsenberging.

De uitstraling en architectuur van het gebouw blijven behouden.

Het bouwplan is uitvoerig voorbesproken met en positief beoordeeld door de monumentencommissie.



Afbeelding 2.2: Toekomstige situatie

Afwijkingen t.o.v. het geldende bestemmingsplan 'Boxtel Noord'

Het beoogde bouwplan past niet binnen het geldende bestemmingsplan omdat er op basis van dit bestemmingsplan slechts één woning is toegestaan. Bovendien staat een deel van het tweelaagse hoofdgebouw buiten het bouwvlak. Daarnaast wordt ook afgeweken van de bestemming Groen-2 voor de bouw van de aanbouw ten noorden van de bestaande woning (zie afbeelding 2.3).

De bestaande aanbouw en vrijstaande garage zijn onterecht voorzien van een groenbestemming. In de toekomstige situatie wordt de garage alleen verbouwd maar niet vergroot. Dit is mogelijk binnen het overgangsrecht dat voor dit gebouw geldt.

De bestaande aanbouw aan de noordzijde wordt vergroot tot 75 m². Omdat binnen de groenbestemming geen (nieuwe) bouwwerken met een woonfunctie zijn toegestaan, is de aanvraag tot afwijken ook hierop gericht.



Afbeelding 2.3: Toekomstige situatie met grenzen van de bestemming Wonen-1 (rode stippellijn) en het bouwvlak (blauwe stippellijn)

2.2.2 Verkeer en parkeren

De locatie ligt aan de Parkweg. De Parkweg is een weg met een maximum rijsnelheid van 30 km/uur. Als gevolg van de nieuwe woningen neemt het aantal verkeersbewegingen beperkt toe (26 mvt/etmaal, zie onderzoek stikstofdepositie). Dit heeft geen invloed op de verkeersveiligheid op de Parkweg en omliggende wegen.

Het woongebouw bevat drie woningen met voldoende parkeergelegenheid aan de straatzijde.

Conform de gemeentelijke parkeernormen gemeente Boxtel valt de Parkweg in Boxtel onder 'rest bebouwde kom'. De woningen vallen in de categorie duur. Voor woningen van deze categorie wordt een parkeernorm gehanteerd van 2 parkeerplaatsen per woning. In totaal dienen er 6 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Het inrichtingsplan gaat uit van de realisatie van 6 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Voor het fietsparkeren wordt een stalling gemaakt in het bestaande bijgebouw.

Hoofdstuk 3 **Beleid**

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI), die op 11 september 2020 door de minister is vastgesteld, is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is hiermee geheel komen te vervallen.

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan periodes van droogte, afgewisseld met extreme regenval, de zeespiegelstijging, de overgang naar duurzame energie en de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen. Of de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen om het woningtekort op te lossen, de groei en het bereikbaar houden van steden en plekken voor distributiecentra. Denk ook aan het versterken van onze natuur en biodiversiteit, het behoud van ons landschap en de vitaliteit van onze landbouw. Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal.

Het Rijk geeft met de NOVI richting aan de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. De vier prioriteiten betreffen:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid moeten worden gemaakt. De NOVI gebruikt bij het maken van keuzes drie afwegingsprincipes:

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

Plantoetsing

In de NOVI zijn geen specifieke voorwaarden opgenomen voor het plangebied. Zo lang er geen sprake is van een nationaal belang zal het Rijk de beoordeling en uitvoering van ontwikkelingen dus aan de provincies en gemeenten overlaten. De uitgangspunten, die voorheen in de SVIR stonden, zijn juridisch verankerd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro is aangegeven welke gebieden, of projecten, van nationaal belang zijn en aanvullende toetsing behoeven.

Om te bepalen of sprake is van strijdigheid met de belangen uit de NOVI dient daarom verder te worden getoetst aan het Barro.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Toetsingskader

Op 17 december 2011 is de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte gedeeltelijk in werking getreden. Deze nieuwe AMvB Ruimte heeft de eerdere ontwerp AMvB Ruimte 2009 vervangen. Juridisch wordt de AMvB Ruimte aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is op 1 oktober 2012 geactualiseerd en is vanaf die datum geheel in werking getreden. Met de inwerkingtreding van het Barro naast het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is de juridische verankering van de uitgangspunten, die voorheen in de SVIR stonden, compleet. Onderdelen en/of artikelen in het Barro blijven ook naast de NOVI gelden.

In het Barro zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke ruimtelijke plannen. Het Barro is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de ontwerp AMvB Ruimte die eind 2009 is aangeboden en deels uit nieuwe onderwerpen. Per onderwerp worden vervolgens regels gegeven, waaraan ruimtelijke plannen zullen moeten voldoen.

Het Barro draagt bij aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang en "vermindering van de bestuurlijke drukte". Belemmeringen die de realisatie van de genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen, worden door het Barro op voorhand onmogelijk gemaakt.

Daar staat tegenover dat de regelgeving voor lagere overheden weer wat ingewikkelder is geworden. Gemeenten die een ruimtelijk plan opstellen dat raakvlakken heeft met één of meer belangen van de projecten in het Barro, zullen nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten controleren. Het Barro vormt daarmee een nieuwe, dwingende checklist bij de opstelling van ruimtelijke plannen. In het Barro zijn de projecten van nationaal belang beschreven. Deze projecten zijn in beeld gebracht in de bij het Barro behorende kaarten.

Plantoetsing

Het plangebied valt binnen een gebied dat door de Barro is aangeduid als een beperkingengebied rondom een radarstation. Voor die gronden mogen geen bouw mogelijkheden worden geboden voor dusdanig hoge bouwwerken, dat deze onaanvaardbare gevolgen hebben voor de werking van de radar. Ter plaatse van het plangebied bedraagt de maximaal toegestane bouwhoogte binnen het radarverstoringsgebied 90 meter ten opzichte van NAP.

De gemiddelde hoogte van het plangebied is niet hoger dan 10 meter boven. Dit houdt in dat, rekening houdend met de werking van de radar, in theorie een bouwhoogte van 70 meter zou kunnen worden toegestaan. Omdat de maximale goot- en bouwhoogte binnen het plangebied echter ruim onder het maximaal toelaatbare liggen, vormen de regels ten aanzien van het radarverstoringsgebied geen belemmering voor het planvoornemen.

Voor het overige is onderhavig plangebied niet gelegen in een gebied waarin het Rijk een nationaal belang heeft aangewezen.

3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

Sinds 2012 is in het Bro in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van het ruimtelijk plan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de "ladder duurzame verstedelijking").

Sinds 2017 is de 'nieuwe' Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. De traditionele opeenvolgende treden van de Ladder zijn hierbij komen te vervallen. Deze wijziging heeft als doel de regeling te vereenvoudigen, waarbij de effectiviteit van het instrument behouden moet blijven. Een onderzoek naar de behoefte heeft slechts tot doel na te gaan of een ruimtelijke ontwikkeling c.q. de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Concreet betekent dit dat met betrekking tot de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of economische gevolgen van die vestiging ruimtelijke effecten (bijv. leegstand) relevant zijn.

Artikel 3.1.6. lid 2 van het Bro luidt als volgt:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Uit jurisprudentie blijkt dat meer dan 11 woningen en andere stedelijke functies groter dan 500 m² bruto vloeroppervlak worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Plantoetsing

Het plan voorziet in splitsing van een bestaande woning in drie woningen. Hiermee is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking kan daarom achterwege blijven.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Toetsingskader

De Omgevingsvisie Noord-Brabant is in december 2018 in werking getreden. De Omgevingsvisie heeft een wettelijke basis in het omgevingsrecht (komende Omgevingswet) en vervangt uiteindelijk de strategische elementen van huidige provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu-en waterplan en de natuurvisie.

Hoofddoelstellingen van de Omgevingsvisie Noord-Brabant (en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant) zijn 'zuinig ruimtegebruik' met daaraan gekoppeld de 'concentratie van verstedelijking'. De accenten moeten hierbij liggen op 'inbreiding' en 'herstructurering'. Daarbij stuurt de provincie aan op concentratie van verstedelijking: het is belangrijk dat er verschil bestaat en blijft bestaan tussen de steden en dorpen. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant en is onderverdeeld in 'concentratiegebieden' en 'overig stedelijk gebied'. In concentratiegebieden wordt de bovenlokale groei van verstedelijking opgevangen. Daarnaast moet hier een hoog voorzieningenniveau geboden worden, waardoor de (suburbane) kernen en dorpen buiten het concentratiegebied het huidige (landelijke) karakter behouden. In overig stedelijk gebied is grootschalige verstedelijking ongewenst. Wel kan hier voor de eigen behoefte gebouwd worden.

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.

Plantoetsing

Het plangebied houdt rekening met de provinciale omgevingsvisie door in te spelen op het 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit'.

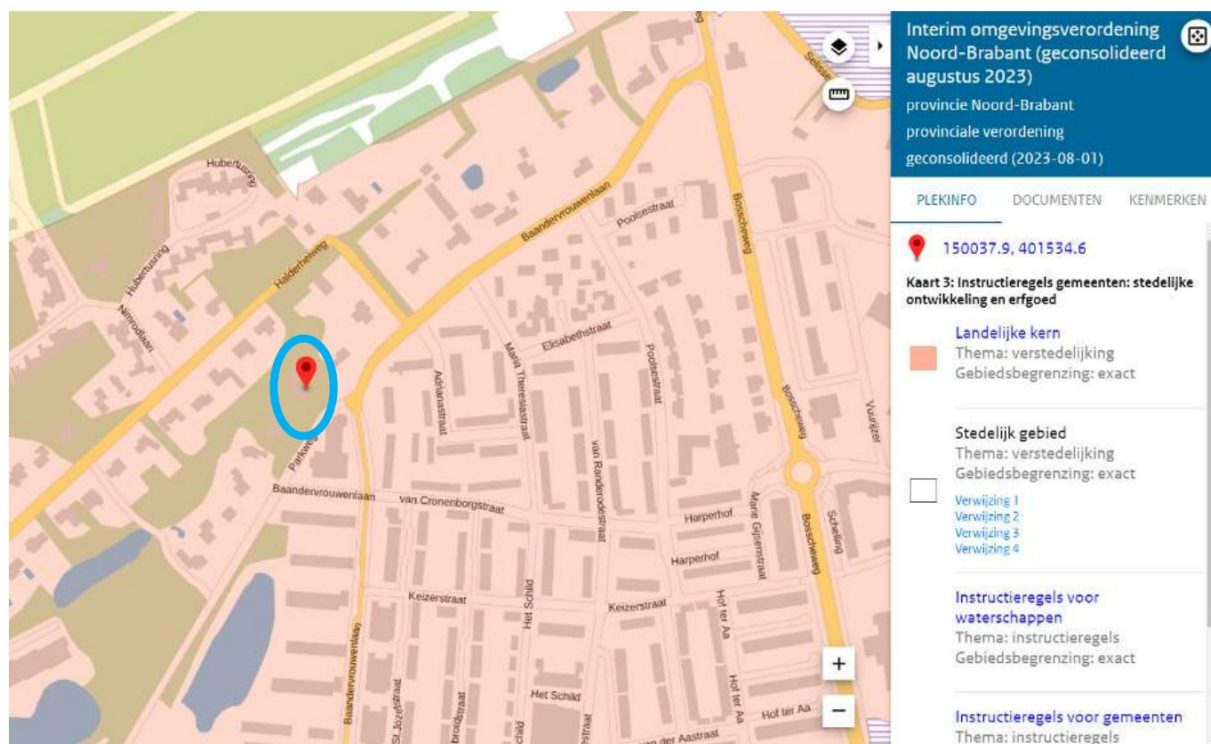
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

De Interim omgevingsverordening is vastgesteld door Provinciale Staten op 25 oktober 2019 en vervangt een aantal provinciale verordeningen. Om straks klaar te zijn als de Omgevingswet in werking treedt, heeft de provincie eerst een Interim omgevingsverordening vastgesteld. Het is een 'Interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet nog niet zijn verwerkt. Er is wel zo veel als mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet.

Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen. In de Interim omgevingsverordening staan regels voor burgers en bedrijven (de zogenaamde rechtstreeks werkende regels voor activiteiten) en regels voor bestuursorganen. Dit zijn de zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het ruimtelijk plan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

Het uitgangspunt is het bevorderen van de omgevingskwaliteit van Brabant in combinatie met een veilige en gezonde leefomgeving. Bij omgevingskwaliteit gaat het om de kwaliteit van een plek of gebied, die wordt bepaald door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde.



Afbeelding 3.1: Uitsnede kaart stedelijke ontwikkeling en erfgoed

Plantoetsing

De kern Bostel is aangewezen als 'Stedelijk gebied – Landelijke kern'. Voor het bouwen van woningen binnen het 'Stedelijk gebied' geldt als voorwaarde dat dit past binnen de regionale afspraken die over wonen zijn gemaakt. Het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik staat hierbij centraal en is uitgangspunt voor elke stedelijke ontwikkeling. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen het 'Stedelijk gebied' en dat de ruimte binnen het 'Stedelijk gebied' zo goed als mogelijk wordt benut.

De voorgenomen ontwikkeling aan de Parkweg past binnen de regionale afspraken die gemaakt zijn over woningbouw en door het benutten van een locatie in het 'Stedelijk gebied' is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

In de 'Regionale Agenda Wonen' wordt de netto-behoefte aan toevoeging van woningen in Boxtel in de periode 2015 tot 2025 geraamd op 1.315. Gemiddeld lag de bouwproductie in Boxtel de afgelopen tien jaar daar ruim onder. Zonder extra inspanningen kan Boxtel niet in de geraamde woningvraag voorzien, omdat plancapaciteit voorsnog ontoereikend is. De gemeente is daarom altijd op zoek naar voldoende geschikte bouwlocaties en er is ruimte voor particuliere wooninitiatieven. Het bouwplan aan de Parkweg 3 is zo'n particulier initiatief.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Boxtel 2011

Toetsingskader

De structuurvisie is het beleidskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is enerzijds een toetsingskader voor nieuwe initiatieven, anderzijds de basis voor concrete projecten en daarnaast een instrument om ondernemers en andere overheden bij de planvorming te betrekken en ze daarin te faciliteren. De plannen en ontwikkelingen op gemeentelijk niveau dienen daarnaast te matchen met de doelstellingen op rijks- en provinciaal niveau. De Structuurvisie is ook hiervoor het richtinggevende kader.

Plantoetsing

Dit gemeentelijke structuurvisie is niet zo gedetailleerd dat het specifieke regels of uitgangspunten voor uitbreiding/aanpassing van bebouwing op bestaande bouwpercelen bevat. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk met behoud en/of versterking van de kernkwaliteiten. Hieraan wordt voldaan: er vindt geen uitbreiding van ruimtebeslag plaats. Onderhavig initiatief past binnen de kaders van de gemeentelijke structuurvisie.

3.3.2 Woonvisie 2016-2025

Toetsingskader

Op 28 juni 2016 is de woonvisie van gemeente Boxtel vastgesteld, hierin staan de prioriteiten van het woonbeleid voor de periode 2016-2025 beschreven. Naast een beschrijving van de plancapaciteit in de gemeente Boxtel analyseert de woonvisie ook de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van de verschillende wijken. Er staan 5 opgaven vermeld voor het aspect wonen in 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. Bouwen met oog voor de toekomst;
5. Boxtel aantrekkelijke woongemeente.

Plantoetsing

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van drie grondgebonden woningen. De monumentale bebouwing kan worden behouden, de woningen worden door de splitsing betaalbaarder, en de kwaliteit en duurzaamheid worden met de vernieuwbouw verbeterd. Het beoogde plan past hiermee binnen de gemeentelijke woonvisie.

3.3.3 Visie duurzaam Boxtel

Toetsingskader

De gemeente Boxtel heeft in 2017 deze nieuwe duurzaamheidsvisie met bijbehorende uitvoeringsagenda vastgesteld. Deze is een vervolg op de nota '100 stappen in een sprong naar duurzaamheid' die tot 2015 heeft gegolden. De nieuwe visie bevat onder andere het hoofdstuk 'Ondernemend leven in Boxtel' dat zich speciaal richt tot ondernemers. Van ondernemers op bedrijventerreinen wordt speciaal aandacht gevraagd voor de volgende punten:

- ÿ warmtenet + terugwinnen & uitwisselen van energie en grondstoffen
- ÿ energiebesparing
- ÿ prestatieladder socialer ondernemen
- ÿ opwekken van duurzame energie

Plantoetsing

De bestaande bebouwing op het perceel Parkweg 3 wordt duurzaam gerenoveerd waarbij er waar mogelijk extra wordt geïsoleerd. Dit geldt voor vloeren, wanden en daken maar ook voor het glas en bij de vervanging van kozijnen. Het hout dat gebruikt zal worden zal hout met FSC keur zijn. Warmte en warm water zullen voorzien worden middels een laagtemperatuur systeem (grondwarmtepomp), er zal gebouwd worden met extra aandacht voor naad- en kierdichting.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een ruimtelijk plan verplicht om inzicht te bieden in de relevante omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 MER beoordeling

4.1.1 Algemeen

De nationale m.e.r.-regelgeving is een uitvloeisel van een tweetal Europese richtlijnen: de m.e.r.-richtlijn en de smb-richtlijn (Strategische milieubeoordeling). De implementatie van deze Europese richtlijnen is aan te treffen in:

- paragraaf 2.2, hoofdstuk 7 en paragraaf 14.2 van de Wet milieubeheer;
- het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.).

Deze wetgeving tezamen bepaalt of voor een project of plan een MER (Milieueffectrapport) moet worden opgesteld. Daarbij is het allereerst van belang te kijken of in de betreffende ontwikkeling een activiteit is opgenomen als genoemd in de bijlage van het Besluit m.e.r.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. Het onderscheid tussen deze twee bijlagen is dat er voor categorieën uit bijlage C direct sprake is van een m.e.r.-plicht, wanneer de activiteiten de genoemde drempelwaarden overstijgen. Bij projecten met een programma boven de drempelwaarden in bijlage D moet eerst beoordeeld worden of er een m.e.r. noodzakelijk is. Dat geldt ook voor projecten die vallen onder een categorie in bijlage D, met een programma onder de drempelwaarde, al is de omvang en opbouw van een dergelijke beoordeling bij die laatste gevallen vormvrij.

4.1.2 Onderzoek en conclusie

De nieuwbouw van drie woningen kan worden gekwalificeerd als "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen", zoals bedoeld in onderdeel D.11.2 van bijlage van het Besluit m.e.r. Bij die activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het project valt binnen de gestelde drempelwaarden. Aangezien slechts twee extra woningen worden gebouwd, is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en is een besluit vormvrije m.e.r. niet aan de orde. Bovendien blijkt uit de verrichte onderzoeken dat geen sprake is van significante gevolgen voor het milieu.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

4.2.1 Wet- en regelgeving

Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van inrichtingen en/of bedrijven worden gerealiseerd, zal een milieukundig onderzoek uit moeten wijzen in hoeverre er sprake is van mogelijke beperkingen ten gevolge van de aanwezige inrichtingen en/of bedrijven. Maar ook andersom dient aandacht te worden besteed aan de rechten van de aanwezige inrichtingen en/of bedrijven. Het is immers niet de bedoeling dat nieuwe ontwikkelingen de huidige bedrijfsvoering in de directe omgeving zullen beperken.

Voor het vaststellen van de genoemde minimale richtafstanden tussen inrichtingen en milieugevoelige functies worden in de regel de lijsten zoals deze zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt. In deze handreiking is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

4.2.2 Onderzoek en conclusie

De ontwikkeling betreft een milieugevoelige functie. Van bedrijvigheid in de omgeving kunnen de woningen hinder ondervinden en andersom kan de toevoeging van woningen bedrijven in de omgeving belemmeren in hun bedrijfsvoering.

De omgeving van het plangebied kan worden getypeerd als 'rustige woonwijk', in de directe omgeving zijn voornamelijk woningen aanwezig. Op een afstand van 800 meter ten zuiden van het plangebied is een tankstation met verkoop van lpg gelegen. Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van dit tankstation. Ook bedrijfsperven waar bedrijven van milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan, waarvoor maximaal een richtafstand van 30 meter geldt, zijn vanwege de afstand tot deze percelen niet van invloed op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen. Voor zelfstandige kantoren geldt een richtafstand van 10 meter. De kortste afstand van het kantoorperceel tot aan de nieuwe woningen is circa 30 meter waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de voorgeschreven richtafstand.

Op onderstaande afbeelding zijn de afstanden tot het plangebied opgenomen.



Afbeelding 4.1: Nabijgelegen kantoor- en bedrijfsbestemming met afstanden tot het plangebied

Conclusie

Het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de beoogde woningbouwontwikkeling binnen het plangebied. Ten aanzien van de bestaande niet-woonfuncties in de omgeving van het plangebied is er geen sprake van een belemmering.

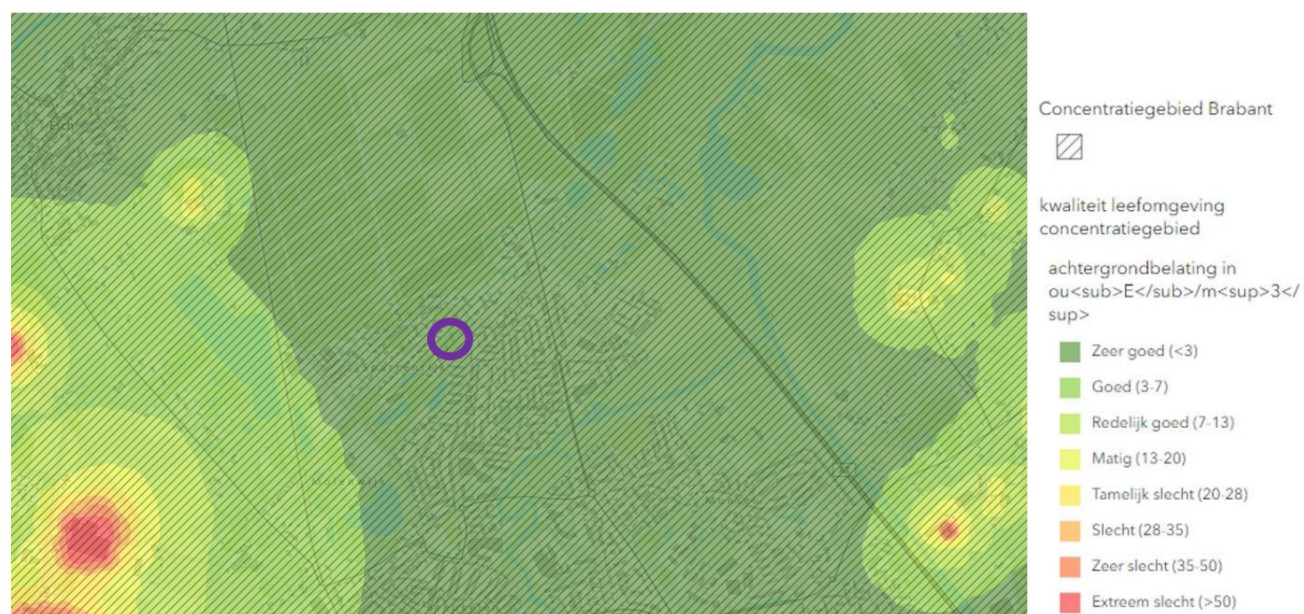
4.3 Geurhinder agrarische bedrijven

4.3.1 Wet- en regelgeving

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid de standaardnormen aan te passen middels een gemeentelijke verordening. Het plangebied ligt in niet een gebied waarvoor de gemeente Boxtel in haar Verordening geurhinder en veehouderij 2014 een aangepaste geurnorm heeft vastgesteld. Daarom moet worden uitgegaan van de standaardnormen uit de Wgv.

4.3.2 Onderzoek en conclusie



Afbeelding 4.2: Uitsnede kaart Achtergrondbelasting geur (bron: ODZOB)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden afgewogen of binnen het plangebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. De geurhinder die feitelijk in een bepaald gebied kan optreden, wordt bepaald door zowel de achtergrondbelasting als de voorgrondbelasting in dat gebied. De geurbelasting van alle veehouderijen samen op enige locatie wordt 'achtergrondbelasting' genoemd. Deze achtergrondbelasting is opgenomen op een actuele kaart van Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (zie afbeelding 4.2). Uit de kaart is op te maken dat er zich in de (directe) omgeving geen intensieve agrarische bedrijven bevinden en ter plaatse van het plangebied een zeer goed woon- en leefklimaat (max. 3 ouE/m³) heerst. Het is dan ook verantwoord om de bestaande woning Parkweg 3 te splitsen in drie woningen.

Daarom zijn er geen belemmeringen voor de haalbaarheid van het plan. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.4 Bodem

4.4.1 Wet- en regelgeving

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid.

Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat, indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). De Wet bodembescherming heeft betrekking op landbodems; waterbodems vallen onder de Waterwet.

Op grond van de Woningwet en de Bouwverordening dient voor elke individuele bouwlocatie aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde bebouwing, alvorens een bouwvergunning kan worden verleend.

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Dit is het zogenaamde stand still-beginsel. Het vaststellen van de bodemkwaliteit wordt bij het opstellen/herzien van een ruimtelijk plan alleen van belang geacht voor de locaties waar ontwikkelingen gepland zijn (zoals functiewijzigingen, bouwen, graven/ophogen). Bij nieuwe ontwikkelingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit een belemmering kan opleveren voor de realisering hiervan.

4.4.2 Onderzoek en conclusie

Op 27 juli 2023 is door Terra Milieu een bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 2. Uit het onderzoek blijkt dat in de boven- en ondergrond verhogingen van PCB ten opzichte van de achtergrondwaarde aanwezig zijn. Verhogingen ten opzichte van de achtergrondwaarde worden vaker aangetroffen tijdens bodemonderzoeken en geven geen bezwaar voor het geplande gebruik van de locatie. In het grondwater zijn geen verhogingen aangetroffen ten opzichte van de streefwaarden.

De resultaten van het bodemonderzoek geven geen aanleiding om aanvullend onderzoek uit te voeren. Op basis van dit bodemonderzoek zijn er geen belemmeringen met betrekking tot de toekomstige nieuwbouw. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.5 Geluid

4.5.1 Wet- en regelgeving

Het toetsingskader wordt voor het akoestisch onderzoek gevormd door de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald dat, met uitzondering van een weg binnen een wooneerf of met een maximumsnelheid van 30 km/uur, elke weg van rechtswege een zone heeft. De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg. Indien de zone van de weg een overlap met het plangebied, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk en moet de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting in acht worden genomen. Een overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting is na afweging van geluidsreducerende maatregelen toegestaan tot de maximaal te ontheffen geluidsbelasting.

Wanneer op basis van overwegende bezwaren de geluidsbelasting op de geluidsgevoelige bestemming onvoldoende of niet kan worden gereduceerd, kan het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen. Bij ontheffing van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting kan een nader akoestisch onderzoek noodzakelijk zijn ten behoeve van het woon- en leefklimaat in de woning(en).

In de directe omgeving van het plan zijn ook wegen met een toegestane maximumsnelheid van 30 km/uur gelegen. Dergelijke wegen hebben volgens de Wet geluidhinder geen zone. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie is echter een akoestisch onderzoek naar het woon- en leefklimaat ten gevolge van deze wegen benodigd. De beoordeling van het woon- en leefklimaat zal plaatsvinden op basis van de Wet geluidhinder. Voor de nabijgelegen 30 km/uur wegen kunnen vanwege het ontbreken van een zone geen hogere waarden worden vastgesteld.

4.5.2 Onderzoek en conclusie

Op 28 november heeft Econsultancy een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 3. Uit het onderzoek blijkt dat de maximale geluidbelasting op de geprojecteerde woningen 44 dB bedraagt. Er gelden vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Wet- en regelgeving

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, deze eisen in beginsel geen belemmering voor ruimtelijke plannen:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

De regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate' en de 'Regeling niet in betekende mate'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Dit geldt onder andere voor woningbouwlocaties die ingeval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen omvatten. Bij twee ontsluitingswegen mogen uitbreidingslocaties niet meer dan 3.000 woningen bevatten. Voor kantoorlocaties gelegen aan één ontsluitingsweg geldt een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m².

Het Besluit 'Niet In Betekende Mate'

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zeer fijn stof (PM_{2,5}), fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 3% van 25 µg/m³ oftewel 0,75 µg/m³ voor zeer fijn stof en 3% van 40 µg/m³ oftewel 1,2 µg/m³ voor zowel fijn stof als NO₂.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is. Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt, is een project in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. behoort een project tot een niet in de regeling NIBM genoemde categorie, dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond op het project NIBM is.

De Regeling NIBM geeft voorsnog invulling aan de volgende relevante categorieën:

• woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan.

In de Regeling NIBM is opgenomen dat een plan van maximaal 1.500 woningen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Naast toetsing aan de NIBM, moet er ook worden beoordeeld of initiatieven voorzien in een goede ruimtelijke ordening.

4.6.2 Onderzoek en conclusie

De beoogde woningbouwontwikkeling is vele malen kleiner dan 1.500 woningen met één ontsluitingsweg. De ontwikkeling zal dan ook 'niet in betekenende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

De heersende luchtkwaliteit voor $PM_{2,5}$, PM_{10} en NO_2 is weergegeven op kaarten in de Atlas Leefomgeving. Hieruit blijkt dat de volgende waarden zijn aangetoond binnen het plangebied $17 \mu g PM_{10}/m^3$, $9-10 \mu g PM_{2,5}/m^3$ en circa $14 NO_2 \mu g/m^3$. Deze waarden liggen onder de grenswaarden voor de jaargemiddelde concentratie zodat sprake is van een goede luchtkwaliteit.



Afbeelding 4.3a: Uitsnede kaart Lucht – PM_{10} (bron: Atlas Leefomgeving)



Afbeelding 4.3b: Uitsnede kaart Lucht - PM_{2,5} (bron: Atlas Leefomgeving)



Afbeelding 4.3c: Uitsnede kaart Lucht - NO₂ (bron: Atlas Leefomgeving)

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Wet- en regelgeving

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid rondom externe veiligheid is vastgelegd in circulaire, regelingen, AMvB's en wetten.

In Nederland worden twee maten gehanteerd voor externe veiligheidsrisico's, namelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Bij het plaatsgebonden risico (PR) gaat het om de kans per jaar dat een denkbeeldig persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich onafgebroken en onbeschermd in de nabijheid van een risicovolle inrichting of transportas bevindt. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven als een contour rondom de risicovolle inrichting of de transportas.

Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans dat een (werkelijk) aanwezige groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens; de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf (invloedsgebied).

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Het besluit is op 27 oktober 2004 in werking getreden.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Daarin wordt geregeld hoe een gemeente moet omgaan met risico's langs relevante buisleidingen. De hogedruk gasleidingen van de Gasunie zijn het meest relevant.

Op 1 april 2015 is de regeling 'Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' in werking getreden. Het Basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van infrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

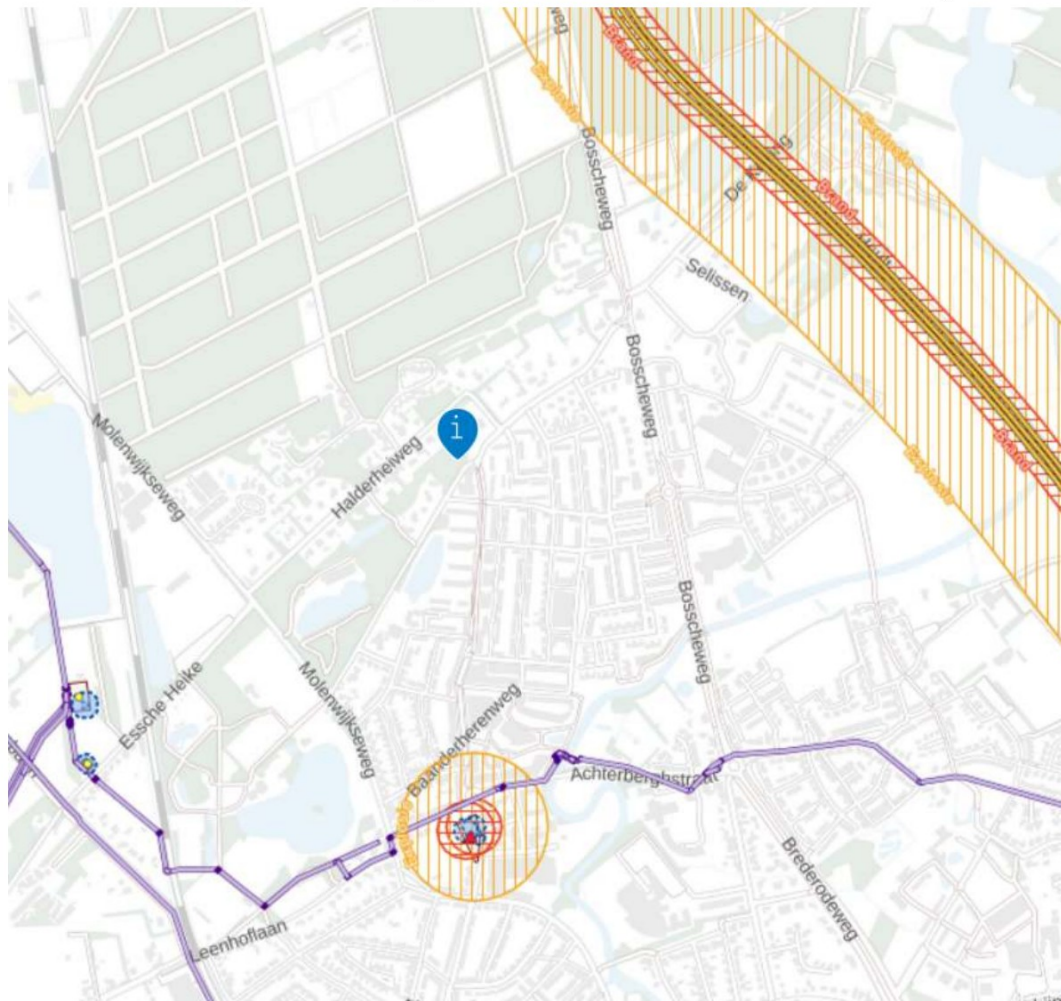
4.7.2 Onderzoek en conclusie

Risicovolle inrichtingen

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de kaart Veilige leefomgeving van de Atlas leefomgeving geraadpleegd.

Uit bijgaande afbeelding blijkt dat het plangebied geen beperkingen op het gebied van veiligheid gelden.

In paragraaf 4.2.2. is al aangegeven dat de afstand tot het tankstation aan de Baanderherenweg waar ook lpg wordt verkocht ruim 800 meter bedraagt.



Afbeelding 4.4: Uitsnede kaart Veilige omgeving (bron: atlasleefomgeving.nl)

Rijkswegen, vervoeren gevaarlijke stoffen

In de omgeving van het plangebied bevindt zich de rijksweg A2 voor transport van gevaarlijke stoffen. De rijksweg bevindt zich op een afstand van minimaal 800 meter vanaf het plangebied.

Buisleidingen

In de omgeving van het plangebied bevinden zich op grote afstand buisleidingen voor transport van gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering oplevert voor de beoogde woningbouwontwikkeling.

4.8 Flora en fauna

4.8.1 Wet- en regelgeving

De Wet natuurbescherming ziet zowel op de bescherming van waardevolle gebieden (waaronder de Natura 2000-gebieden) als op de bescherming van planten- en diersoorten. Voor gebieden die deel uitmaken van het NatuurNetwerk Nederland (NNN, voorheen de ecologische hoofdstructuur) is daarnaast sprake van planologische bescherming. Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of beschermde planten- en diersoorten. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

4.8.2 Onderzoek en conclusie

Soortenbescherming

Op 26 november 2021 heeft Ecoresult een quickscan uitgevoerd, zie bijlage 4. Hieruit blijkt het volgende:

- Het plangebied is ongeschikt voor jaarrond beschermde voortplantingsplaatsen of vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouw- en boombewonende vogels. Geschikte nestplaatsen ontbreken.
- De bebouwing binnen het plangebied biedt potentie voor vaste rust- en verblijfplaatsen voor gebouw- en boombewonende vleermuizen. Tijdens het verkennend veldonderzoek zijn in het woonhuis drie dwergvleermuizen gezien. Er is nader onderzoek noodzakelijk.
- Het plangebied is geschikt voor Nationaal beschermde soorten waarvoor in de provincie Noord-Brabant geen vrijstelling geldt. Het betreft de wezel, bunzing en steenmarter. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van deze soorten is noodzakelijk.

Nader onderzoek

In 2024 zal het nader onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen, wezel, bunzing en steenmarter worden afgerond.

Gebiedenbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is Kampina & Oisterwijkse vennen ligt op circa 3,5 kilometer ten zuidwesten van het plangebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Gelet op de afstand tot het Natura-2000 gebied is alleen het extern effect als gevolg van stikstofdepositie onderzocht.

Het plangebied is niet gelegen in Natuurnetwerk Brabant (NNB). Het dichtstbijzijnde NNB-gebied betreft het bosgebied Sparrenrijk op circa 117 meter ten noorden van het plangebied. De wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN zullen door de beoogde woningbouwontwikkeling niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNN wordt niet noodzakelijk geacht.

Onderzoek stikstofdepositie

De berekening van het projecteffect van zowel de aanleg- als gebruiksfase is verricht met behulp van het programma AERIUS Calculator (versie 2023.0.1), zie bijlage 5. Het projecteffect op Natura 2000-gebieden als gevolg van zowel de aanleg- als gebruiksfase is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten.

4.9 Water

4.9.1 Wet- en regelgeving

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Het Nationaal Water Programma 2022-2027

Het Rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn.

Provinciaal Water en Bodem programma 2022-2027

Doel van dit provinciale beleid is een klimaat adaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie.

Ambitie: Brabant heeft in 2050 een klimaatbestendig en veerkrachtig water- en bodemsysteem en is bestand tegen extremen.

Een belangrijke rode draad in het programma is het herstellen van de systeemwerking. Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we beter en is het duidelijk geworden dat het roer om moet: we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem, en het water en bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden.

De Keur

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen.

Gemeente Boxtel

De gemeente Boxtel heeft haar gemeentelijke water- en rioleringsbeleid voor de jaren 2020-2024 vastgelegd in het 'Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan' (VGRP). In het VGRP zelf is vastgelegd wat onder dit instrument moet worden verstaan, namelijk: "een strategische beleidsnota waarin op hoofdlijnen de visie van het gemeentebestuur voor de komende planperiode is neergelegd met betrekking tot aanleg en beheer van het rioleringsstelsel. Het VGRP is een verplicht planinstrument volgens de Wet Milieubeheer".

In het VGRP wordt ten aanzien van de strategie voor hoe om te gaan met hemelwater aangesloten bij het beleid van waterschap De Dommel. Er wordt expliciet benoemd dat het uitgangspunt bij ontwikkelingen hydrologisch neutraal ontwikkelen is. In de kern betekent dat dat hemelwater dat op daken en verhardingen valt niet versneld mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater. In lijn met wat waterschap De Dommel heeft opgenomen in de 'Tweede partiële herziening Hydrologische uitgangspunten voor afvoeren van hemelwater' dient voor de behandeling van hemelwater de zogenoemde waterkwantiteitsrits doorlopen te worden.

Gelet op de geohydrologische omstandigheden hanteert de gemeente Boxtel het uitgangspunt dat perceeleigenaren in nieuw- en herbouwsituaties – wat zoveel inhoudt als bij uit- en inbreidingen – hun hemelwater altijd redelijkerwijs zelf kunnen verwerken. Meer specifiek houdt in dat aan een bergingseis van 60 mm/24 uur moet worden voldaan. Pas vanaf die grens wordt van perceeleigenaren in nieuw- en herbouwsituaties niet meer verwacht dat ze hemelwater redelijkerwijs zelf kunnen verwerken. In tegenstelling tot wat in de Keur het geval is hanteert de gemeente Boxtel een ondergrens van 250 m² in plaats van 500 m² als minimale toename in verharding vanaf wanneer compensatie moet plaatsvinden. In specifieke gevallen, zoals in bestaand stedelijk gebied en/of lokaal minder geschikte geohydrologische omstandigheden kan van het door de gemeente vastgestelde richtlijnen worden afgeweken.

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit ruimtelijke ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

4.9.2 Onderzoek en conclusie

Zoals hiervoor is aangegeven, is het uitgangspunt dat perceeleigenaren hemelwater bij her- en nieuwbouw in beginsel redelijkerwijs zelf het hemelwater kunnen verwerken. Door de vernieuwbouw zal het verhard oppervlak toenemen. De toename van het verhard oppervlak is in onderstaande tabel opgenomen.

	Bestaand (m ²)	Nieuw (m ²)	Toename (m ²)
Bebouwde oppervlakte	518	633	115
Oppervlakteverharding	315	445	130
totaal	833	1.078	245

Omdat de toename minder dan 250 m² bedraagt, geldt er op grond van het beleid geen compensatieplicht.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

4.10.1 Wet- en regelgeving

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Erfgoedwet en gemeentes hebben dit in hun bestemmingsplannen opgenomen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Erfgoedwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat, waar nodig, die waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet met de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang rekening worden gehouden. De provincie heeft hiertoe in haar Verordening, zogeheten cultuurhistorische vlakken aangeduid. Deze vlakken verdienen specifieke aandacht vanwege de onvervangbaarheid van de aanwezige waarden. Gemeenten dienen de cultuurhistorische waarden en kenmerken van deze gebieden te behouden, herstellen en/of duurzaam te ontwikkelen. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hier enkel worden toegestaan, indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied niet aantasten. De cultuurhistorische waarden van een gebied zijn in kaart gebracht in de zogenaamde cultuurhistorische waardenkaart.

6.1.2. Onderzoek en conclusie

De gemeente beschikt over een archeologische beleidskaart. Op basis van deze beleidskaart heeft het plangebied nagenoeg geheel een hoge verwachtingswaarde (categorie 4: oppervlakte ondergrens binnenstedelijk gebied 250 m²).

Aangezien alleen twee aanbouwen worden gebouwd met een oppervlakte van circa 60 en 75 m² blijven de bodemingrepen beneden de oppervlakte van 250 m² en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Het plangebied ligt niet binnen een cultuurhistorisch waardevol gebied.

De bestaande woning met aangebouwd kantoor is een gemeentelijk monument. In 1954 bouwt architect [REDACTED] voor zichzelf dit mooie woonhuis met kantoorvleugel. [REDACTED] is een bekende architect uit de wederopbouwperiode (1945-1965). Het geheel bestaat uit een rondom een voorplein gegroepeerde kantoorvleugel, woonhuis en grote vrijstaande garage. Het gebouw bevat zowel traditionalistische als functionalistische elementen (shake-hands architectuur)

Nadat [REDACTED] het pand in 1976 verlaat, wordt het aangekocht door de paters Assumptionisten die er tot 2005 een kleine gemeenschap huisvesten. Daarna staat het leeg en komt het in ernstig verval. Voorafgaand aan de planvorming is een bouwhistorische quickscan uitgevoerd (zie bijlage). De status van de huidige bebouwing is daarin goed te zien.

Afbeelding 4.5: Uitsnede archeologische beleidskaart Boxtel

4.11 Kabels en Leidingen

In het plangebied bevinden zich geen planologisch te beschermen kabels en leidingen.





Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Naar aanleiding van overleg met omwonenden zijn de oorspronkelijke bouwplannen die waren gericht op sloop-nieuwbouw aangepast. Het aangepaste bouwplan voorziet in vernieuwbouw en splitsing in drie woningen.

Tijdens de open monumentendag in het najaar van 2023 zijn de aangepaste plannen op locatie gepresenteerd. Het bouwplan zoals beschreven in deze ruimtelijke onderbouwing is zeer positief ontvangen.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een nieuw ruimtelijk project dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het project. Onderdeel daarvan is een onderzoek naar de financiële haalbaarheid van het project. Een tweede bepaling omtrent het financiële aspect is het eventueel verhalen van projectkosten. In principe dient bij vaststelling van het ruimtelijke besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van projectkosten zeker te stellen.

Op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeente een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Bro zijn deze bouwplannen nader omschreven: