



Ruimte. Mensen. Toekomst.

**Ruimtelijke motivering BOPA – De
Kleine Aarde Boxtel**
Woonstichting JOOST

Definitief

colofon

projectnaam
Ruimtelijke motivering BOPA – De Kleine Aarde Boxtel

datum
8 april 2025

projectnummer
P07410

opdrachtgever
Woonstichting JOOST

BRO
projectleider
TSc

projectteam
JRi, TNo

bron kapt
BRO

review
DSt

Willemsplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55
info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

1	Aanleiding en doel	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Projectgebied e.o.	4
1.3	Juridisch - planologisch kader	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Bestaande situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	6
3	Beleid over de fysieke leefomgeving	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	10
3.2.1	Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'	10
3.2.2	Interim Omgevingsverordening	10
3.3	Gemeentelijk beleid	12
3.3.1	Structuurvisie Verfrissend Boxtel	12
3.3.2	Boxtel 2020, duurzaam en dynamisch centrum in het Groene Woud	13
3.3.3	Woonvisie 2016-2025	13
4	Milieuaspecten	14
4.1	Milieueffectrapportage	14
4.1.1	Toetsingskader	14
4.1.2	Onderzoek	14
4.1.3	Conclusie	14
4.2	Bodem	14
4.2.1	Toetsingskader	14
4.2.2	Onderzoek	14
4.2.3	Conclusie	15
4.3	Archeologie, cultuurhistorie & landschap	15
4.3.1	Toetsingskader	15
4.3.2	Onderzoek	15
4.3.3	Conclusie	17
4.4	Activiteiten en milieuzonering	17

4.4.1	Toetsingskader	17
4.4.2	Onderzoek	18
4.4.3	Conclusie	18
4.5	Geur	18
4.5.1	Toetsingskader	18
4.5.2	Onderzoek	19
4.5.3	Conclusie	19
4.6	Geluid	19
4.6.1	Toetsingskader	19
4.6.2	Onderzoek	19
4.6.3	Conclusie	20
4.7	Luchtkwaliteit	20
4.7.1	Toetsingskader	20
4.7.2	Onderzoek	20
4.7.3	Conclusie	20
4.8	Verkeersgeneratie, - afwikkeling en parkeren	21
4.8.1	Toetsingskader	21
4.8.2	Onderzoek	21
4.8.3	Conclusie	21
4.9	Omgevingsveiligheid	21
4.9.1	Toetsingskader	21
4.9.2	Onderzoek	22
4.9.3	Conclusie	22
4.10	Natuur en landschap	22
4.10.1	Toetsingskader	22
4.10.2	Onderzoek	23
4.10.3	Conclusie	24
4.11	Weging van het waterbelang	24
4.11.1	Toetsingskader	24
4.11.2	Onderzoek	24
4.11.3	Conclusie	25
4.12	Gezondheid	25
4.13	Klimaatadaptatie en duurzaamheid	25
5	Financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
5.1	Financieel-economische haalbaarheid	26
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
5.2.1	Omgevingsdialoog	26

5.2.2	Vaststellingsprocedure	26
5.2.3	Bezwaar en beroep	26
6	Belangenafweging en conclusie	27
6.1	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	27
6.2	Conclusie	27

SEPARATE BIJLAGEN
Bijlage 1: Archeologisch onderzoek
Bijlage 2: Quickscan flora en fauna
Bijlage 3: Stikstofonderzoek
Bijlage 4: Besluit ontheffing soorten WNB
Bijlage 5: Watertoets
Bijlage 6: Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 7: Akoestisch onderzoek
Bijlage 8: Onderzoek externe veiligheid
Bijlage 9: Advies veiligheidsregio
Bijlage 10: Presentatie Omgevingsdialoog maart 2024
Bijlage 11: Verslag Omgevingsdialoog maart 2024
Bijlage 12: Presentatie Omgevingsdialoog juni 2024
Bijlage 13: Evaluatierapport Archeologisch onderzoek
Bijlage 14: Ecologisch werkprotocol
Bijlage 15: Verkennend bodemonderzoek

1 Aanleiding en doel

1.1 Aanleiding

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

Op 5 april 2023 is het bestemmingsplan 'Woningbouw De Kleine Aarde' vastgesteld door de gemeente Boxtel. Inmiddels is het bestemmingsplan ook onherroepelijk na een positieve uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State.

Het plan voorzag in de realisatie van 22 appartementen door Woonstichting JOOST. Hiervoor is een omgevingsvergunning verleend. De bouw heeft echter nooit plaatsgevonden door de financiële haalbaarheid hiervan. Om deze reden is Woonstichting JOOST gaan kijken of het bouwplan aangepast kon worden. Dit heeft geresulteerd in 18 volwaardige duurzaam geproduceerde prefab woningen met twee slaapkamers. Aan gezien dit bouwplan afwijkt van het vorige vastgestelde bestemmingsplan is een vergunning op basis van een BOPA nodig. Onderhavig document vormt de ruimtelijke motivering bij deze vergunningsaanvraag.

1.2 Projectgebied e.o.

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

en Munselse Hoeve. De ligging en begrenzing van het projectgebied is indicatief weergegeven op de navolgende afbeeldingen.



Figuur 1: Ligging projectgebied en omgeving

1.3 Juridisch - planologisch kader

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan 'Woningbouw De Kleine Aarde', dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan Boxtel. In figuur 2 is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan weergegeven. In dit bestemmingsplan is voor het projectgebied een groenbestemming opgenomen en ter plaatse van de appartementen een woonbestemming met bouwvlak. Ook geldt hier een maximale bouwhoogte van 9,25 meter en een maximumaantal van 22 toegestane appartementen. Over het gehele projectgebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'.

Het nieuwe plan voorziet in de realisatie van 18 grondgebonden woningen. Deze woningen worden gedeeltelijk buiten het bouwvlak en buiten de woonbestemming gerealiseerd. Ook de bijbehorende (voor)tuinen liggen gedeeltelijk hierbuiten en dus in de groenbestemming. In figuur 3 zijn deze afwijkingen zichtbaar. De maximale bouwhoogte en het aantal te bouwen woningen worden lager dan het bestemmingsplan mogelijk maakt. Er hoeft dus niet afgeweken te worden van de maximale bouwhoogte of het maximale aantal woningen. Ook zal het bebouwd oppervlak afnemen ten opzichte van het eerdere plan. Er worden daarnaast 18 bergingen gerealiseerd met ieder 7 m². De bergingen horen bij de woonfunctie en de toekomstige woningen, maar worden binnen de groenbestemming gerealiseerd. Hier wordt dus ook afgeweken van het geldend bestemmingsplan.

Vanwege de strijdigheden met het geldende bestemmingsplan is het noodzakelijk om af te wijken van het tijdelijke omgevingsplan middels een aanvraag van een BOPA-vergunning, om zo de nieuwe woningen te kunnen realiseren.

1.4 Leeswijzer

Voorliggende ruimtelijke motivering bestaat uit verschillende onderdelen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande situatie ter plaatse van het projectgebied. In hoofdstuk 2 wordt ook nader ingegaan op de voorgenomen ontwikkeling en de relatie met het omgevingsplan. In hoofdstuk 3 wordt gemotiveerd op welke wijze de ontwikkeling past binnen de geldende beleidskaders, regelgeving en visie/doelen op Rijks-, provinciaal-, regionaal- waterschaps- en gemeentelijk niveau. Hierna volgt in hoofdstuk 4 een beoordeling van het planvoornemen aan de milieuaspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief.



Figuur 2: Uitsnede geldend bestemmingsplan



Figuur 3: Gewenste 18 woningen ten opzichte van huidige woonbestemming en bouwvlak (blauw omlijnd)

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het terrein heeft een besloten karakter en is nauwelijks zichtbaar vanuit de omgeving door de aanwezige bomenrijen en andere opgaande groeielementen. Een kenmerkende straat in het gebied is het oude bebouwingslint Munselse Hoeve, deze ligt direct aan de zuidzijde van het projectgebied. De Munselse Hoeve is een fietsstraat en wordt gebruikt als (doorgaande) fietsroute. De Munselse Hoeve is voor gemotoriseerd verkeer doodlopen en daarom geen doorgaande route. Ondanks het verstedelijken van de omgeving is de historische bebouwing en karakteristiek van het lint Munselse Hoeve goed bewaard gebleven. In het lint zijn diverse beeldbepalende langgevelboerderijen aanwezig die nog in goede staat verkeren. Ze zijn gesitueerd op ruime kavels die voorzien zijn van hoog opgaande erfbeplanting.

Het projectgebied is onderdeel van De Kleine Aarde. De Kleine Aarde in Boxtel is een centrum waar bewoners, bedrijven en bezoekers zich op verschillende manieren met duurzaamheid bezighouden. Dat wil onder meer zeggen dat aan hen de gelegenheid wordt geboden kennis te nemen van nieuwe technieken en inzichten om duurzaam om te gaan met voedsel, water en energie. In de huidige situatie is het projectgebied in gebruik als tuin van De Kleine Aarde. Er zijn solitaire bomen, bomen groepen, heesters, gras en enkele bouwwerken aanwezig. In de zuidoostelijke hoek van het projectgebied heeft een kas gestaan maar deze is reeds gesloopt. Figuur 4 geeft een impressie van de huidige situatie van het projectgebied.

2.2 Toekomstige situatie

De doelstelling van alle samenwerkingspartners is om in de geest van De Kleine Aarde het terrein opnieuw te ontwikkelen tot een kennis- en expertisecentrum op het gebied van duurzaamheid, ecologie en circulaire economie. Een van de voorgenomen ontwikkelingen is van wonin-



Figuur 2: Weergave huidige situatie projectgebied

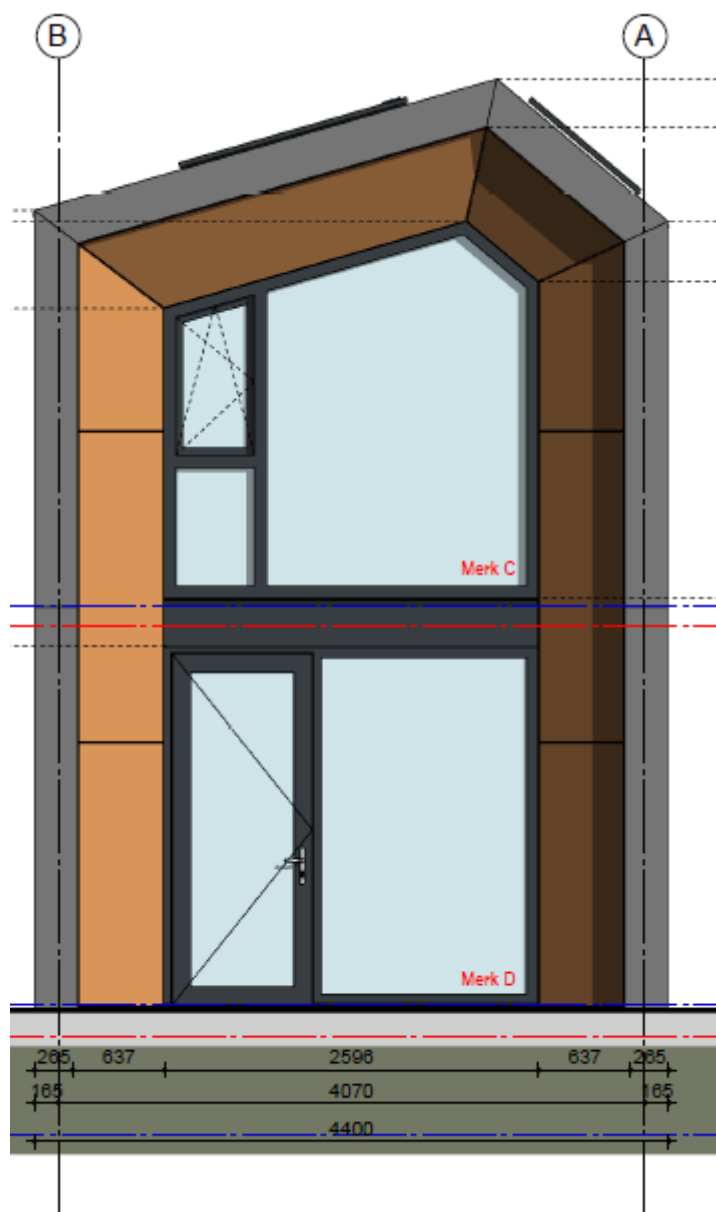
gen door Woonstichting JOOST. In plaats van de eerdere 22 appartementen is nu de wens om 18 volwaardige duurzaam geproduceerde prefab woningen met twee slaapkamers te realiseren. De woningen zijn geschikt voor een- of tweepersoonshuishoudens. De verwachting is dat de huurders die hier komen te wonen hun steentje willen bijdragen aan de doelstelling en visie op De Kleine Aarde. Het plangebied zal groen ingericht worden, met onder andere ruimte voor waterberging middels een wadi en een groene haag langs de Munselse Hoeve. De realisatie van de groene haag komt voort uit de gemaakte afspraken met diverse omwonenden, deze afspraken zijn vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst.

De gebouwen bestaan uit twee bouwlagen met op de begane grond over het algemeen een woonkamer, keuken en badkamer en op de verdieping twee slaapkamers. De woningen krijgen een grondoppervlak van circa 10 x 4,5 meter en een bruto vloeroppervlakte van circa 90 m². De woningen krijgen een bouwhoogte van circa 6,5 meter.

Ten noordoosten van de woningen worden daarnaast 18 bergingen gerealiseerd. Deze hebben een oppervlak van 7 m² en een hoogte van maximaal 2,5 meter. In figuur 8 zijn de bergingen weergegeven.

Figuren 5 t/m 8 geven tekeningen en impressies weer van de toekomstige bebouwing.

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Hier wordt een parkeerterrein aangelegd. Vanaf Het Klaverblad wordt een nieuwe inrit en ontsluiting gecreëerd naar dit parkeerterrein.



Figuur 3: Aanzicht woning

BEGANE GROND



BOVENVERDIEPING



Figuur 4: Impressie plattegronden



Figuur 5: Sfeerimpressies woningen en omgeving

3 Beleid over de fysieke leefomgeving

3.1 Rijksbeleid

Gezien de aard, omvang en locatie van het plan is het Rijksbeleid niet relevant. Het project is niet in strijd met bepaalde doelstelling of ambities op rijksniveau, zoals beschreven in bijvoorbeeld de NOVI of in de instructieregels van het Rijk (AMvB's). De ladder voor duurzame verstedelijking is daarnaast niet van belang, aangezien niet wordt voorzien in een stedelijke ontwikkeling. Er worden namelijk minder woningen gerealiseerd dan planologisch al zijn toegestaan op de locatie. Het plan is wel getoetst aan het relevante provinciaal en gemeentelijk beleid. Hier wordt hierna op ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'

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

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

Duurzame verstedelijking

De toenemende verschillen binnen Brabant maken het des te belangrijker om op het niveau van het daily urban system goed samen te werken

en keuzes te maken. Het daily urban system is het gebied waarin een inwoner zich dagelijks verplaatst vanwege werk, voorzieningen en sociale contacten. Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. Herbestemmen is het nieuwe bouwen: Als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied. Hier liggen interessante kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en ook voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en voor woningbouw. De komende 10 jaar ligt er een forse woningbouwopgave (ca 120.000 woningen), daarna loopt de woningbouwopgave in omvang terug. Dat betekent dat we komende 10 jaar dé kans hebben om de kwaliteit van het stedelijk gebied op orde te brengen en de leegstand aan te pakken. We brengen met onze partners de transformatiepotenties in beeld en onderzoeken gezamenlijk hoe we deze opgaven kunnen aanpakken. We dragen bij aan de realisering van grote, complexe transformatieopgaven.

Doorwerking projectgebied

Met onderhavig planvoornemen wordt gebruik gemaakt van een locatie om in het bestaand stedelijk gebied projectgebied nieuwe, toekomstbestendige woningen te realiseren. Er is derhalve sprake van zorgvuldig ruimtegebruik en het plan past binnen het gedachtegoed van herstructurering van het bestaand stedelijk gebied. Daarnaast is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er worden namelijk minder woningen gerealiseerd dan planologisch al zijn toegestaan op de locatie.

3.2.2 TAM-Omgevingsverordening

Op 5 december 2023 is de TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze die gevraagd wordt in de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Omgevingswet.

Doorwerking projectgebied

Het projectgebied wordt in de TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant aangemerkt als 'Stedelijk gebied'. Daarbij zijn de volgende artikelen relevant: Artikel 2.2 'Omgevingswaarde wateroverlast stedelijk gebied' en Artikel 5.55 'Duurzame stedelijke ontwikkeling'.

Artikel 5.55 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

Een omgevingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt voor wonen, werken of voorzieningen, wijst daarvoor een locatie aan binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken; en*
- het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*

Lid 2

Er is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen als:

- een goede omgevingskwaliteit wordt bevorderd, met een veilige en gezonde leefomgeving;*
- toepassing wordt gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*
- optimaal invulling wordt gegeven aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*
- rekening wordt gehouden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*
- de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit worden benut; en*
- wordt bijgedragen aan een duurzame, concurrerende economie.*

Lid 3

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen op een bedrijventerrein, stelt het omgevingsplan regels over:

- [...]*

Hoofdstuk 3 van onderhavige ruimtelijke motivering voorziet in een toets van het rijks-, provinciaal- en gemeentelijkbeleid. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling passend is binnen de gestelde ontwikkelingsrichtingen en een bijdrage levert aan de diverse opgaven voor onder andere de woningbouwopgave.

De ontwikkeling van de nieuwe woningen op de beoogde locatie zullen gasloos worden opgeleverd. Door middel van de inzet van duurzaam materiaalgebruik wordt er rekening gehouden met klimaatverandering en is er zodoende sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Daarnaast worden in navolgend hoofdstuk 4 de milieuaspecten in de fysieke leefomgeving behandeld en waar nodig getoetst. Met de beoogde ontwikkeling worden er nieuwe woningen ontwikkeld. Onder andere met de toetsing van deze milieuaspecten wordt aangetoond dat er een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Oftewel dat de woningen op de beoogde locatie wenselijk en passend zijn.

Artikel 2.2 Omgevingswaarde wateroverlast stedelijk gebied

Lid 1

Binnen Norm wateroverlast Stedelijk gebied geldt met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, als omgevingswaarde wateroverlast een overstromingskans van:

- a. *1/100 per jaar voor gebieden met de ruimtelijke bestemming hoofdinfrastructuur en spoorwegen;*
- b. *1/10 per jaar voor grasland en overige gebieden.*

Lid 2

Binnen Afwijkende Norm wateroverlast Stedelijk gebied geldt met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, als omgevingswaarde wateroverlast een overstromingskans van:

- a. *1/150 per jaar voor gebieden met de ruimtelijke bestemming bebouwing, hoofdinfrastructuren spoorwegen;*
- b. *1/50 per jaar voor gebieden met glastuinbouw en hoogwaardige land- en tuinbouw;*
- c. *1/25 per jaar voor gebieden met akkerbouw;*
- d. *1/10 per jaar voor grasland en overige gebieden.*

Lid 3

Het verwezenlijken van de omgevingswaarde wateroverlast betreft een inspanningsverplichting.

Voor een nadere uitwerking van de waterhuishoudkundige opgave binnen het planvoornemen wordt verwezen naar paragraaf 4.11 van onderhavige ruimtelijke motivering. Tevens is er een waterparagraaf opgesteld waarin wordt aangetoond dat het planvoornemen in lijn is met de Artikel 2.2. Dit rapport is toegevoegd in de bijlage van onderhavige ruimtelijke motivering.

Lagenbenadering

De lagenbenadering is uitgewerkt in artikel 5.9 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant. De lagenbenadering maakt inzichtelijk welke effecten de ontwikkeling heeft op de lagen afzonderlijk, de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en de factor tijd en hoe negatieve effecten kunnen worden voorkomen.

Voor de toepassing van de lagenbenadering voor ruimtelijke ordening onderscheidt de Omgevingsverordening Noord-Brabant drie lagen:

- 1. de ondergrond, zoals het bodem- en watersysteem, aardkundige- en archeologische waarden;
- 2. de netwerklaag, zoals natuurnetwerk, energienetwerk, infrastructuur inclusief waterwegen, en een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer; en

- 3. de bovenste laag, zoals cultuurhistorische- en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op lucht, milieu, veiligheid en een gezonde leefomgeving.

Doorwerking projectgebied

Het planvoornemen betreft conform het vigerende bestemmingsplan een ontwikkeling binnen een bestaande woonbestemming. De contouren van de toekomstige bebouwing komen nagenoeg overeen met de eerder afgewogen ruimtelijke kaders, in het kader van het bestemmingsplan 'Woningbouw De Kleine Aarde'. Ter toetsing aan artikel 5.9 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant wordt de lagenbenadering als volgt toegepast:

1. Ondergrond

De ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op het bodem- en watersysteem, aardkundige of archeologische waarden. Aangezien de locatie reeds als woonbestemming is vastgesteld, is de ondergrond al in eerdere ruimtelijke afwegingen beoordeeld. In hoofdstuk 4 wordt er nader ingegaan op de aspecten bodem, water en archeologie. Hieruit kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op deze laag worden voorkomen.

2. Netwerklaag

Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de netwerklaag. Voor onderhavig initiatief behoeft geen nieuwe infrastructuur te worden aangelegd, enkel ter plaatse van het plangebied. Voor het overige heeft het planvoornemen geen effect op een natuurnetwerk, het wegennetwerk en waterwegen. De afwikkeling van het verkeer en de impact van het planvoornemen op de natuur is beschreven in hoofdstuk 4.

3. Bovenste laag

De woonbestemming en de beoogde ontwikkeling zijn in lijn met de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het gebied. De omvang van de beoogde bebouwing komt nagenoeg overeen met de eerder vastgestelde contouren. Er zijn geen significante effecten op luchtkwaliteit, milieu, of veiligheid. Daarnaast worden bestaande en toekomstige functies in de omgeving niet negatief beïnvloed, en wordt gestreefd naar een ruimtelijke inpassing die recht doet aan de karakteristieken van het gebied.

Op basis van bovenstaande en de onderzoeken in hoofdstuk 4 kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling in lijn is met artikel 5.9 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant, de lagenbenadering.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Boxtel 2025

De gemeenteraad van Boxtel heeft op 4 februari 2025 de nieuwe Omgevingsvisie vastgesteld. Deze visie beschrijft hoe Boxtel er in 2040 uit moet zien en richt zich op de leefbaarheid, groene omgeving en toekomstige ontwikkelingen zoals woningbouw, bereikbaarheid en duurzame energie. De omgevingsvisie is opgebouwd aan de hand vier hoofdthema's, onderverdeeld in subthema's. De vier thema's worden hieronder kort toegelicht:

Aangenaam leven

- Dit hoofdthema heeft betrekking op wonen en alles wat samenhangt met een aangename woonomgeving. Hieronder vallen onderwerpen, zoals het landschap, natuur, voorzieningen, gezondheid en veiligheid.

Verbindend Netwerk

- Het hoofdthema verbindend netwerk gaat over de netwerken. In fysieke zin gaat het hierbij om netwerken voor verkeer- en vervoer, zowel boven- als ondergronds. In sociale zin gaat het om netwerken die eraan bijdragen dat iedereen volwaardig mee kan doen in de samenleving.

Krachtige economie

- Dit hoofdthema gaat over de economische aspecten, zoals het vestigingsklimaat, kennis en innovatie en de arbeidsmarkt in de gemeente. Ook de transitie van duurzame landbouw en toerisme en recreatie zijn van belang in dit hoofdthema.

Inclusieve duurzaamheid

- Inclusieve duurzaamheid is een breed thema dat ingaat op klimaatadaptatie en klimaatmitigatie. Het gaat hier over de omschakeling naar circulariteit en hernieuwbare energie (energie die afkomstig is uit natuurlijke bronnen die constant worden aangevuld, bijvoorbeeld door zonnepanelen of een warmtepomp). Ook biodiversiteit, bodem en water komen terug binnen dit hoofdthema.

Doorwerking projectgebied

Met onderhavig planvoornemen wordt er een woonomgeving gecreëerd, waar rekening is gehouden met ruimte voor groen en water. Het doel van onderhavig planvoornemen is dat het terrein wordt ontwikkeld tot een kenniscentrum op het gebied van duurzaamheid en ecologie. De woningen die worden gerealiseerd, betreffen volwaardig duurzaam geproduceerde appartementen, in de sociale huursector. De verwachting is dat huurders die hier zullen komen wonen een bijdrage leveren aan de doelstelling. Dit draagt bij aan de sociale cohesie van het plangebied.

3.3.2 Structuurvisie Verfrissend Boxtel

In juli 2011 heeft de gemeenteraad van Boxtel de Structuurvisie Verfrissend Boxtel voor het gemeentelijk grondgebied vastgesteld. Hierin wordt een integrale visie gegeven op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. De visie bestaat ten eerste uit een Atlas, hierin wordt een inventarisatie van het huidige beleid gemaakt en een beschrijving van het huidige Boxtel gegeven. Vervolgens is een analyse gemaakt op vier integrale thema's: wonen en leven, beleven, ondernemen en verbinden.

Daaropvolgend zijn een agenda, welke de belangrijkste vraagstukken bevat, en een bedrijfsplan gemaakt. De vier thema's vormen de rode draad van de visie. In het thema 'wonen en leven' wordt een voorwaardenkaart voor aangenaam leven geschetst, in het thema 'beleven' wordt een troevenkaart van Boxtel gegeven, in het thema 'ondernemen' wordt een kansenkaart voor vitaliteit geschetst en in het thema 'verbinden' wordt een vervlechtingskaart van duurzame relaties gegeven. In de structuurvisie wordt de nadruk gelegd op de ligging van Boxtel en de omringende dorpen in het Nationale Landschap Het Groene Woud. Beide entiteiten zijn onmiskenbaar aan elkaar gekoppeld, het wonen en werken kunnen daar direct van profiteren. Ondanks de wenselijke verschillen tussen de bebouwde kommen en het buitengebied, wordt juist ook gezocht naar overeenkomsten. Hierbij wil de gemeente Boxtel de omgeving niet grondig in aanzien veranderen, maar de bestaande sterke punten van de gemeente beter benutten. Hiertoe worden in de structuurvisie onder andere een aantal concentratiegebieden aangegeven waar de voor de visie belangrijke projecten worden geplaatst.

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

Doorwerking projectgebied

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

3.3.3 Boxtel 2020, duurzaam en dynamisch centrum in het Groene Woud

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

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

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

Boxtel, een prima woongemeente

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

Doorwerking projectgebied

Met het planvoornemen wordt invulling gegeven aan de eerste vijf pijlers van de visie. In het projectgebied worden duurzame woningen van de toekomst gebouwd. Er wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen

en er wordt onder andere gebruikt gemaakt van zonne-energie. Daarnaast wordt de omgeving op een ecologisch verantwoorde manier ingericht. Het initiatief is in lijn met de strategische visie.

3.3.4 Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg 2023-2027

Het Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg 2023-2027 is de vervanger van de woonvisie (2015-2025) waar het enkel over wonen ging. Tegenwoordig zal het programma ook gaan over wonen in relatie tot welzijn en zorg. Om zowel eigen inwoners als de vraag uit de regio te bedienen en verdringing te voorkomen wil de gemeente het bouwvolume fors verhogen.

Het programma beoogt de juiste woning, voor de juiste doelgroep, op de juiste plek en op het juiste moment. Door de gunstige centrale ligging tussen de drie grote Brabantse steden 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Tilburg aan de A2 en met goede OV-verbindingen naar deze steden, is de druk op de woningmarkt extra voelbaar. Daarbij wonen mensen met een ondersteunings- of zorgvraag vaker zelfstandig. Onze inwoners worden steeds ouder, en de groep ouderen steeds groter, waardoor de groep mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag groeit. De gemeente heeft een rol in het bieden van huisvesting aan verschillende aandachtsgroepen.

Ook de vraag naar levensloopbestendige woningen stijgt in de gemeente. Daarom wordt er ingezet op het realiseren van een levensloopgeschikte en passende woonomgeving en woningvoorraad. Mensen met een ondersteuningsvraag moeten volop mee kunnen doen in de samenleving en hulp krijgen als dat nodig is. Het belang van positieve gezondheid en onderlinge steun van mensen aan elkaar, aldus mantelzorg, vervult hierin een belangrijke rol. De gemeente Boxtel biedt daarom ruimte aan initiatieven die mantelzorg makkelijker mogelijk maken. Door de toevoeging van levensloopgeschikte woningen wordt er voorgesorteerd op een toekomst waarin het aandeel ouderen fors toeneemt.

Doorwerking projectgebied

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

4 Milieuaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Toetsingskader

Onderdeel van de beoordeling of een aanvraag om een BOPA volledig is, is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage op basis van paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit.

Of een besluit over een project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, wordt bepaald op basis van bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Bijlage V bij het Omgevingsbesluit heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van projecten waarvoor een mer-(beoordelings)plicht geldt. In kolom 4 zijn de besluiten opgenomen waarvoor de mer-(beoordelings)plicht geldt. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat de omgevingsvergunning. Daarnaast kan de mer-(beoordelings)plicht nog gelden voor enkele bijzondere besluiten uit andere wetten, zoals de vergunning op basis van de Kernenergiewet.

Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Of een project, die voorkomt in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit, aanzienlijke milieueffecten heeft, wordt beoordeeld door het bevoegd gezag. Bij de beoordeling houdt het bevoegd gezag rekening met:

- de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn;
- voor zover relevant: de resultaten van eerder uitgevoerde controles of andere beoordelingen van milieueffecten die op grond van verordeningen, richtlijnen en besluiten als bedoeld in artikel 288 van het

Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie zijn verkregen.

Een initiatiefnemer die voornemens is een project uit te voeren deelt dit voornemen zo spoedig mogelijk mee aan het bevoegd gezag (artikel 16.45 Omgevingswet). Deze mededeling kan plaatsvinden door middel van een aanmeldnotitie.

4.1.2 Onderzoek

Met dit planvoornemen worden 18 woningen gerealiseerd. Op dit moment zijn er al 22 woningen toegestaan in het projectgebied. Het project kan niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject op grond van bijlage V van het omgevingsbesluit. Hierdoor zijn er dus geen (negatieve) effecten op het milieu te verwachten met dit planvoornemen. Aangezien onderhavig planvoornemen niet kan worden geschaard onder de noemer van ‘een stedelijk ontwikkelingsproject’ zal er geen mer-beoordelingsplicht noodzakelijk zijn.

4.1.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect ‘milieueffectrapportage’ is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.2 Bodem

4.2.1 Toetsingskader

Het nieuwe wettelijke instrumentarium voor bodem onder de Omgevingswet berust op drie pijlers (memorie van toelichting bij Aanvullingswet bodem Omgevingswet):

- het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie);
- het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging over de kwaliteit van de leefomgeving in relatie tot functies (evenwichtige toedeling van functies aan locaties);
- het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer historische verontreinigingen).

Het meewegen van de (milieuhygiënische) bodemkwaliteit is onderdeel van een brede afweging over de kwaliteit van de leefomgeving in relatie tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een omgevingsplan bevat daarom in ieder geval waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Het gaat daarbij om een gebouw of een deel van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn. Ook de aangrenzende tuin of perceel maakt hier onderdeel van uit.

Het Bkl bevat instructieregels voor het bouwen van bodemgevoelige gebouwen op bodemgevoelige locaties. Bij het bepalen van de waarden voor de toelaatbare kwaliteit houdt de gemeente rekening met de interventiewaarden voor de verschillende stoffen in de bodem en neemt de gemeente de grenswaarden in acht (artikel 5.89i en 5.89j Bkl). Bij overschrijding van de toelaatbare kwaliteit kan alleen gebouwd worden als de door de gemeente voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (artikel 5.89k en 5.98ka Bkl).

Daarnaast is in het omgevingsplan de landbodem in verband met grondverzet in de bodemfunctieklassen landbouw/natuur, wonen en industrie ingedeeld, rekening houdend met de functie van de locatie (artikel 5.89p Bkl). Ook kunnen in het omgevingsplan bodembeheergebieden zijn aangewezen (artikel 5.89o Bkl).

4.2.2 Onderzoek

Bij het bestemmingsplan ‘Woningbouw De Kleine Aarde’ is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen. De conclusie is hierna beschreven.

De vooraf gestelde hypothese dat het projectgebied als "onverdacht" kan worden beschouwd is op basis van de lichte verontreinigingen niet geheel bevestigd. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging,

bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de ontwikkeling in het projectgebied. Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Het onderzoek is uitgevoerd in juni 2018. Na de uitvoering van dit onderzoek hebben er op de locatie geen activiteiten of werkzaamheden plaatsgevonden. De huidige aanwezige functies zijn nog gelijk aan de eerdere beoordeelde situatie. Om deze reden kunnen de conclusies van het eerdere onderzoek worden aangehouden voor dit project. De nieuwe woningen worden op ongeveer dezelfde positie gesitueerd als het eerdere appartementencomplex. Aangezien uit het eerdere onderzoek bleek dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen heeft voor de ontwikkeling in het projectgebied, zijn er voor dit project in het kader van bodem dan ook geen belemmeringen.

4.2.3 Conclusie

Vanuit het aspect bodem is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.3 Archeologie, cultuurhistorie & landschap

4.3.1 Toetsingskader

De Omgevingswet streeft naar een evenwichtige benadering van het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving, met specifieke aandacht voor diverse belangen, waaronder cultureel erfgoed. Sinds 2016 is de regelgeving met betrekking tot het behoud en beheer van cultureel erfgoed ondergebracht in de Erfgoedwet. Deze wet, in combinatie met de Omgevingswet, biedt een allesomvattende bescherming van het cultureel erfgoed. Provincies en gemeenten moeten in hun

omgevingsplannen rekening houden met het belang en behoud van cultureel erfgoed, inclusief werelderfgoed. Dit vereist een grondige inventarisatie en analyse van het erfgoed binnen hun grenzen, gevolgd door het opnemen van een passend beschermingsregime in het omgevingsplan.

Cultureel erfgoed bestaat uit vijf elementen¹:

- Monumenten (gebouwd en aangelegd (groen) cultureel erfgoed).
- Archeologische monumenten.
- Stads- en dorpsgezichten.
- Cultuurlandschappen.
- Roerend en immaterieel erfgoed.

Provincies en gemeenten hebben de verantwoordelijkheid om deze elementen te beschermen via hun omgevingsplannen. Een cruciale overweging hierbij is welke elementen van cultureel erfgoed zich binnen hun grenzen of direct daarbuiten bevinden, en welke specifieke elementen men wil (of moet) beschermen. Hierbij dienen de instructieregels in de artikelen 5.130 en 5.131 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de algemene regels uit hoofdstuk 13 en 14 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) (met betrekking tot rijksmonumenten en werelderfgoed) in acht te worden genomen.

Provincies en gemeenten krijgen hierbij ondersteuning van specialisten van zowel de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) als het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW). Deze ministeries dragen bij aan de ontwikkeling van de wet en de daarbij behorende regels, zijn betrokken bij het opstellen van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en leveren kennis en informatie voor andere overheidsinstanties.

De wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed en archeologie in Nederland is vastgelegd in het Bkl, Bal, en de provinciale/gemeentelijke omgevingsplannen. Op basis hiervan is het verplicht om bij de afweging van belangen de vijf elementen van cultureel erfgoed in overweging te nemen.

Voor de bescherming van het landschap in Nederland is het Europees landschapsverdrag van toepassing. Dit verdrag erkent de landschappen als integraal onderdeel van de fysieke leefomgeving. Volgens artikel 1.2, lid 1, sub g van de Omgevingswet worden ‘landschappen’ officieel aangemerkt als onderdeel van de fysieke leefomgeving. Het beleid met betrekking tot landschappen kan worden vastgelegd in een omgevingsvisie door het Rijk, de provincie of de gemeente. Sommige landschapswaarden zijn ook verankerd in instructieregels van het Bkl. Een voorbeeld hiervan is te vinden in artikel 5.129 van het Bkl, waar een instructieregel is opgenomen met betrekking tot het behoud van het uitzicht op de vrije horizon van de zee. Een ander voorbeeld betreft de instructieregel over het cultureel erfgoed, waarbij onder andere de bescherming van cultuurlandschappen wordt benadrukt. Overheden dienen ook rekening te houden met landschappelijke kwaliteit bij het toewijzen van functies aan locaties, zoals bepaald in artikel 2.4 en 4.2 van de Omgevingswet.

4.3.2 Onderzoek

Archeologie

Ter plaatse van het plangebied geldt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 1’. De voor ‘Waarde - Archeologie 1’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Binnen de gronden met deze dubbelbestemmingen zijn bodemingrepen niet zondermeer

¹ <https://www.cultureelerfgoed.nl/binaries/cultureelerfgoed/documenten/publicaties/2020/01/01/handreiking-begrippenkader-cultureel-erfgoed-onder-de-omgevingswet/Handreiking-Begrippenkader-cultureel-erfgoed-onder-Omgevingswet-2022.pdf>

toegestaan zonder het uitvoeren van een bodemonderzoek of het verlenen van een omgevingsvergunning. Bij bodemingrepen die tot 40 cm beneden maaiveld plaatsvinden geldt deze plicht niet. Ook bij bouwwerken kleiner dan 250 m2 geldt deze plicht niet. In dit geval worden 18 woningen gerealiseerd met ieder een grondoppervlak (te roeren bodem) van 45 m2. Dit betekent dat minimaal 810 m2 van de bodem geroerd wordt.

In 2014 is voor de Kleine Aarde een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Deze is opgenomen in de bijlagen bij deze motivering. De conclusie is hierna beschreven. Het betrof een onderzoek voor een groter plangebied dan bedoeld in onderhavige vergunning.

Binnen het plangebied geldt een hoge verwachting voor resten/bodemsporen van nederzettingen en eventueel grafvelden uit de late prehistorie, de Romeinse tijd, de middeleeuwen en de periode na 1500 (de nieuwe tijd). Om de bodem binnen het plangebied zo nauwkeurig mogelijk te kunnen bestuderen zijn 34 boringen gezet met behulp van een zandguts. Tevens zijn van drie bodemontsluitingen de wanden schoongemaakt en bestudeerd. Uit de resultaten van het met de zandguts verrichte onderzoek blijkt dat de bodem binnen het plangebied oorspronkelijk heeft bestaan uit een podzolbodem met daarop een akkerdek dat tenminste op één locatie, nog altijd dik genoeg is om als esdek te kwalificeren. Een nog gedeeltelijk intacte bodemopbouw is aangetroffen in vijf van de 34 boringen. In één boring is op dertig centimeter diepte op ondoordringbaar baksteen gestuit. Deze boring staat op het zuidelijke deel van het plangebied waarop in de negentiende eeuw gebouwen stonden. *Op alle overige boorpunten is de bodem recent vergraven ten behoeve van tuinwerkzaamheden. Op veel plaatsen heeft dit echter niet tot bodemverstoring geleid die dieper reikt dan een halve meter beneden het maaiveld. Vanaf ongeveer deze zelfde diepte is in diverse boringen met een nog grotendeels intacte bodemopbouw, eveneens het schone gele zand van de C-horizont aangetroffen. Dit betekent dat op grote delen van het plangebied weinig verstoring zal hebben plaatsgevonden van*

een eventueel sporenniveau. Op het zuidelijke deel van het plangebied moet bovendien rekening worden gehouden met de aanwezigheid van resten van historische bebouwing. Deze kunnen al vanaf dertig centimeter beneden het maaiveld worden aangetroffen. In figuur 10 van het archeologisch onderzoek is weergegeven vanaf welke diepte archeologische sporen in de bodem bewaard gebleven kunnen zijn. Indien graafwerkzaamheden zullen plaatsvinden die deze diepte overschrijden, wordt aanbevolen om in elk geval binnen de delen van het plangebied die groen zijn op deze figuur, proefsleuvenonderzoek te laten verrichten.

Op basis van het archeologisch onderzoek blijkt dat archeologische resten ter plaatse van de projectlocatie voor onderhavige vergunning waarschijnlijk nog intact zijn vanaf een diepte van circa 1 meter.

Er is in oktober 2024 nader archeologisch onderzoek uitgevoerd door Econsultancy op de projectlocatie. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen. Hierna wordt de conclusie hiervan beschreven.

Tijdens het onderzoek zijn sporen en vondsten aangetroffen die gedateerd kunnen worden in de Late Middeleeuwen B. Aangetoond is dat er bewoning in het plangebied aanwezig is geweest daterend vanaf de 12e eeuw. In dit evaluatierapport zullen de aangetroffen sporen en vondsten behandeld worden en zal een voorstel gedaan worden voor de uitwerking van het onderzoek. Pas na goedkeuring van de opdrachtgever en de bevoegde overheid kan de uitwerking gestart worden.

Het bijbehorende selectieadvies is hieronder opgenomen.

Selectieadvies

Tijdens de opgraving is een vindplaats uit de Middeleeuwen opgegraven. Econsultancy adviseert daarom om het hele onderzoeksgebied vrij te geven voor ontwikkeling wat betreft archeologie en de dubbelbestemming te laten vervallen. De delen waar door in het terrein nog aanwezige obstakels niet kon worden opgegraven zijn naar verwachting toch

zo diep verstoord dat de sporen niet behouden zullen zijn. De vindplaats loopt door in de rest van het plangebied, waardoor geadviseerd wordt om hier de dubbelbestemming te handhaven. Door de zeer geringe diepteligging van het sporenvlak en de nu al veelvuldig in het vlak aanwezige rijsporen van graafmachines en tractoren wordt bovendien geadviseerd om in de rest van het plangebied grondwerk tot een minimum te beperken.



Figuur 7: Kaart selectieadvies

De locatie waar de woningen gepland zijn is archeologisch vrijgegeven. Bodemingrepen kunnen hier dus plaatsvinden. Op de overige gronden die niet zijn vrijgegeven zijn slechts beperkte bodemingrepen gepland,

zoals ten behoeve van de aanleg van de bergingen of het parkeerterrein. Deze bodemingrepen zijn niet dieper dan 40 cm beneden maai-veld. Ook de aan te leggen wadi heeft een diepte van slechts 30 cm. Met de bodemingrepen worden eventuele archeologische resten in de bodem dus niet geschaad. Ook wordt hier dus voldaan aan de onder-zoeksgrens vanuit de geldende dubbelbestemming.

Ten aanzien van archeologie is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Cultuurhistorie

De Kleine Aarde

In 1972 werd het centrum De Kleine Aarde werd gesticht naar aanlei-ding van de zorgen die mensen hadden over de toenmalige toestand van het milieu en de verwachtingen voor de toekomst. Zij vonden dat er iets moest veranderen in hoe de mens met zijn omgeving omgaat en dat daartoe concrete alternatieven nodig waren. Het was een centrum dat kleinschalige technieken ontwikkelde om het milieu te ontlasten. Het centrum ontwikkelde projecten op het gebied van wonen, energieopwek-king, voedselproductie, afvalverwerking en besparingen op grondstof-fen. Verder kon men er cursussen volgen op deze gebieden en onder meer leren hoe een windmolen te bouwen. Ook beheerde het centrum biologische tuinen en een vegetarische keuken. Door de jaren heen is verschillende bebouwing op het terrein ontwikkeld en beheerd. De be-bouwing en het gebruik van het terrein zijn niet aangemerkt als cultuur-historisch waardevolle elementen. Echter is het verhaal van De Kleine Aarde en de vroegere landelijke bekendheid van het centrum een we-zenlijk en belangrijk onderdeel van Boxtel en de ontwikkeling van de omliggende nieuwbouwwijken. Onderhavig initiatief biedt een groep nieuwe initiatiefnemers de financiële middelen om De Kleine Aarde weer een nieuw leven in te blazen. Het gebruik en de bebouwing van De Kleine Aarde kan hierdoor in stand worden gehouden en krijgt weer be-tekenis in Boxtel.

Cultuurhistorische Waardenkaart

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

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

4.3.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect archeologie, cultuurhistorie en landschap is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.4 Activiteiten en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ar-tikel 4.2 Omgevingswet) is het van belang dat activiteiten met gebruiks-ruimte en milieugevoelige activiteiten worden toebedeeld in de fysieke leefomgeving. Dit kan in hoofdzaak op twee manieren:

1. Menging van milieugevoelige en milieubelastende functies waar het kan en gewenst is.
2. Scheiding van milieugevoelige en milieubelastende functies waar het moet.

Op deze manier wordt zowel voor ruimte voor bedrijvigheid gezorgd als voor het behoud van bescherming van de woon- en leefomgeving.

Activiteiten met gebruiksruijnte en bijbehorende regels

Activiteiten met gebruiksruijnte verwijzen naar activiteiten die aan speci-fieke locaties worden toegewezen. De regels voor activiteiten met ge-bruiksruijnte (gebiedsgerichte regels) beogen de gebruiksruijnte van een activiteit specifiek te begrenzen, zodat een activiteit op een specifieke locatie kan worden verricht zonder onaanvaardbare gevolgen een ander toegestane activiteit in dat gebied. De regels zijn niet alleen gericht op milieuzaken, maar ook op stedenbouwkundige overwegingen. De term ‘activiteiten met gebruiksruijnte’ kan dus ook worden gebruikt voor activi-teiten die het milieu belasten, maar niet specifiek zijn aangewezen in het Bal. De term is dus ruimer dan de veelgebruikte term ‘milieubelastende activiteiten’.

Het uitgangspunt is dat alle activiteiten met gebruiksruijnte in meer of mindere mate milieu gerelateerde gebruiksruijnte nodig hebben en dus belastend kunnen zijn. Overeenkomstig het Bkl is in de handreiking ‘Ac-tiviteiten en milieuzonering 2023’ van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) alleen het wonen hiervan uitgezonderd. Dat betekent dat wanneer het om wonen gaat, het niet nodig is om specifiek te kijken naar de impact op het milieu bij het bepalen van de ruijnte die voor deze activiteit nodig is.

Handreiking ‘Activiteiten en milieuzonering 2023’

De handreiking ‘Activiteiten en milieuzonering 2023’ van de VNG biedt onder de Omgevingswet een nieuwe systematiek van milieuzonering en vervangt daarmee de publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ onder de oude wetgeving.

De nieuwe systematiek omvat geen koppeling meer van activiteiten aan milieucategorieën per Standaard Bedrijfsindeling code (SBI-code) en de daarbij behorende richtafstanden. In plaats daarvan wordt getoetst aan concrete, juridisch bindende milieuwaarden voor geluid en geur. De systematiek drijft op inwaartse zonering op basis van geluid en geur. Bij de meeste activiteiten is geluid het maatgevende aspect, slechts een enkele activiteit is geurrelevant. De specifieke regels voor geluid en geur in de handreiking ‘Activiteiten en milieuzonering 2023’ gelden aanvullend op de standaard gebiedsgerichte regels in het omgevingsplan van gemeenten.

4.4.2 Onderzoek

Het projectgebied ligt op het terrein van De Kleine Aarde waar maatschappelijke functies en bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. Er kan daarvoor sprake zijn van gemengd gebied. De omgeving wordt echter beschouwd als rustige woonwijk, op deze manier wordt de worst-case situatie van milieuzonering in beeld gebracht. Het projectgebied ligt op het terrein van De Kleine Aarde waar maatschappelijke functies plaats vinden. De activiteiten op De Kleine Aarde hebben maximaal milieucategorie 2 met een grootste richtafstand van 30 meter. De afstand van de grens van de nieuwe woningen tot de grens van het bestemmingsvlak ‘Maatschappelijk’ van De Kleine Aarde bedraagt ongeveer 30 meter. Er is derhalve geen sprake van een belemmering. In het projectgebied zelf gaan geen activiteiten plaatsvinden die tot hinder kunnen leiden bij omliggende milieugevoelige functies.

4.4.3 Conclusie

Vanuit het aspect activiteiten en milieuzonering is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

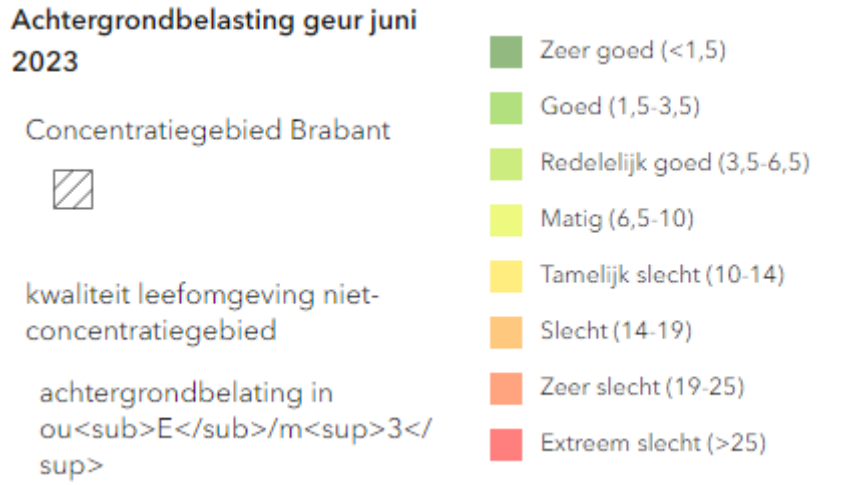
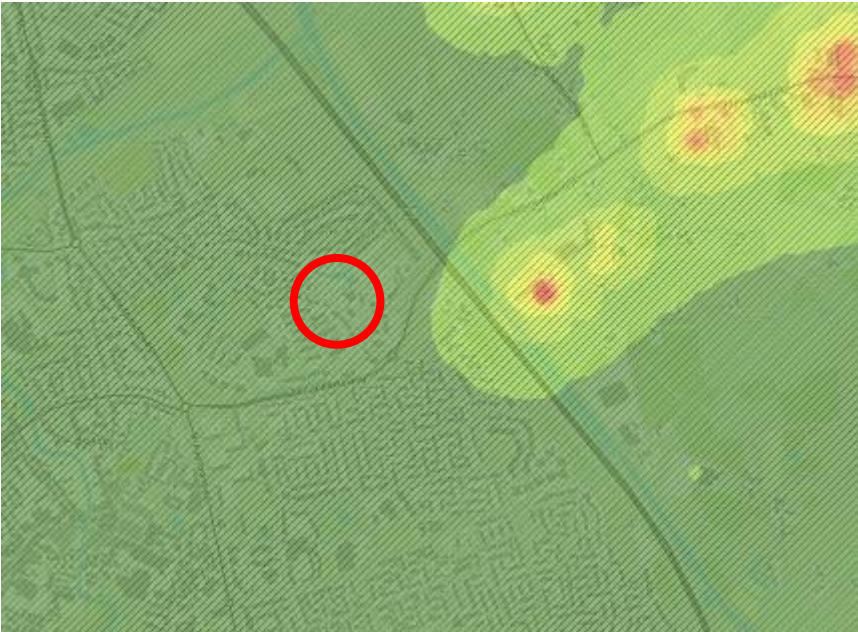
4.5 Geur

4.5.1 Toetsingskader

Om geurhinder en gezondheidsschade te voorkomen, zijn in paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl instructieregels voor geur door het Rijk opgesteld. Het rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven.

In artikel 5.91 zijn geurgevoelige gebouwen aangewezen die beschermd moeten worden. Hieronder vallen gebouwen met een woonfunctie, onderwijsfunctie, gezondheidszorgfunctie en bijeenkomstfunctie voor kinderopvang. De gemeente moet daarmee in het omgevingsplan rekening houden (artikel 5.92, lid 1 Bkl). Voor deze gebouwen zijn specifieke beoordelingsregels aan geurbelasting gesteld. Specifieke beoordelingsregels voor geur voor milieubelastende activiteiten staan in artikel 8.20 van afdeling 8.5 van het Bkl. Het bevoegd gezag gebruikt in beide gevallen de beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. Voor overige gebouwen en/of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming. Dat doet de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties. Voor een aantal activiteiten moet de gemeente geurregels opnemen in het omgevingsplan. Dit geldt voor rioolwaterzuiveringsinstallaties, het houden van landbouwhuisdieren en andere agrarische activiteiten.



Figuur 8: Geurkaart Omgevingsdienst met ligging projectgebied

4.5.2 Onderzoek

Met het plan worden geurgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Het projectgebied ligt niet in de omgeving van veehouderijen of andere geuruitstralende functies. Daarnaast is sprake van een goed woon- en leefklimaat in het kader van geur, zoals blijkt uit figuur 10.

4.5.3 Conclusie

Vanuit het aspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.6 Geluid

4.6.1 Toetsingskader

Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm.

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen, en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluidsregels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- het voorkomen van een onbeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties;
- het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- het bevorderen van bronmaatregelen;
- het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels;
- het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

Geluidsgevoelige gebouwen

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.20 van het Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat bijvoorbeeld een woon-, onderwijs- of zorgfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid op grond van artikel 4.2 van de Omgevingswet. Dat doet de gemeente vanuit haar taak ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’ (ETFAL). Dit kan de gemeente onder andere bereiken door:

- De ordening van locaties van activiteiten ten opzichte van elkaar; hierbij kan worden gedacht aan de afstand tussen een woning en een bedrijf.
- Het stellen van regels aan activiteiten op een locatie; hierbij kan worden gedacht aan normen voor geluidimmissies of preventieve maatregelen.

Geluid door activiteiten

In Bijlage XXII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken. In de bruidsschat is het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 bruidsschat). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- Activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- Geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- Geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

4.6.2 Onderzoek

In het kader van het bestemmingsplan ‘Woningbouw De Kleine Aarde’ is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen. Dit is een onderzoek van Antea Group van juli 2018 en is opgesteld naar aanleiding van de eisen van de Wet geluidhinder. Het bouwplan is gewijzigd sinds uitvoering van dit onderzoek. Wel worden de nieuwe woningen globaal op dezelfde locatie geplaatst. Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat de woningen een gevelbelasting van 42 dB hebben. Deze belasting is berekend conform het eerdere bouwplan en geluids-/verkeersgegevens. Er werd voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Dit zal bij het huidige plan ook het geval zijn. Onder de Omgevingswet gelden standaardwaarden en grenswaarden, zie tabel hieronder.

<i>Geluidbronsort</i>	<i>Standaardwaarde</i>	<i>Grenswaarde</i>
<i>Provinciale wegen</i> <i>Rijkswegen</i>	<i>50 Lden</i>	<i>60 Lden</i>
<i>Gemeentewegen</i> <i>Waterschapswegen</i>	<i>53 Lden</i>	<i>70 Lden</i>

Conform de berekende geluidsbelasting uit het eerdere onderzoek kan geconcludeerd worden dat ook met het nieuwe plan een gevelbelasting zal ontstaan die onder de standaardwaarde ligt. De locatie van de woningen wijkt namelijk slechts minimaal af. Ook worden de woningen niet hoger dan de eerdere geplande woningen. De gecumuleerde belasting bedroeg conform het eerdere onderzoek 48 dB. Dit zal in de nieuwe situatie niet veel wijzigen. Geconcludeerd kan daarom worden dat ook bij het nieuwe plan een acceptabel woon- en leefklimaat in de woningen zal ontstaan.

4.6.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gezien vanuit het milieuaspect geluid.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen ter bescherming van de gezondheid staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl (paragraaf 5.1.4.1). Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

CIMLK

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk

verbeterd. Vanwege deze verbetering is het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet komen te vervallen. Sinds 1 januari 2023 vervangt het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) het NSL. Middels dit nieuwe instrument kan de luchtkwaliteit berekend en gemonitord worden onder de Omgevingswet.

NIBM

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de Rijksomgevingswaarden voor NO2 en PM10 nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO2 en PM10 niet hoger is dan 1,2 ug/m3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

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

- Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze ‘standaardgevallen NIBM’ vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 van het Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

4.7.2 Onderzoek

CIMLK

In het kader van goede ruimtelijke ordening is het van belang om aan te tonen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot luchtkwaliteit. Hierover kunnen uitspraken worden gedaan aan de hand van achtergrondwaarden voor NO2, PM10 en PM2.5 ter plaatse van het projectgebied. De achtergrondwaarden van de vier dichtstbijzijnde rekenpunten zijn in navolgende tabel.

Figuur Achtergrondwaarden ter plaatse van het projectgebied

Id	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2,5} µg/m ³	Jaar
51501	28,70	19,41	7,15	10.6485	2022
52268	28,84	19,45	7,18	10,6616	2022
760229	26,09	19,02	6,86	10,5055	2022
760142	25,77	18,98	6,84	10,49	2022
Norm	40	40	35	25	

De data uit het CIMLK toont aan dat de achtergrondwaarden significant lager zijn dan de gestelde normen. Hieruit kan worden afgeleid dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied.

NIBM

Er is geen sprake van een toename aan woningen in het projectgebied. Op dit moment zijn er al 22 woningen toegestaan en er worden er slechts 18 gerealiseerd. Er zal daarom ook geen sprake zijn van een toename aan verkeer ten opzichte van het eerdere bestemmingsplan. Het plan is daarmee NIBM.

4.7.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.8 Verkeersgeneratie, - ontwikkeling en parkeren

4.8.1 Toetsingskader

Bij het toelaten van een nieuwe functie moet worden aangetoond of sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's en fietsen en wat het effect is op de bereikbaarheid en de verkeersafwikkeling. Er mag geen onaanvaardbaar effect op de omgeving optreden.

Om te bepalen wat de effecten van de activiteit op de verkeersaantrekende werking van het projectgebied zijn, kan gebruik worden gemaakt van de kengetallen van het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek (CROW) (publicatie 381). Deze kengetallen zijn algemeen erkend en geven een indicatie van de met de ontwikkeling gepaard gaande extra verkeersgeneratie. Ook bieden ze richtlijnen voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen. De CROW-kengetallen zijn richtlijnen waarvan afgeweken kan worden. Gemeenten kunnen ervoor kiezen om zelf parkeerbeleid met parkeernormen vast te stellen waar nieuwe ontwikkelingen aan moeten voldoen.

4.8.2 Onderzoek

Parkeren

In het eerdere vastgestelde bestemmingsplan voor de 22 appartementen is een parkeerbalans opgesteld. De 18 grondgebonden woningen zorgen ten opzichte van de 22 appartementen niet voor extra parkeervraag of –behoefte. Het geplande parkeerterrein op eigen terrein voldoet daarmee ook met dit nieuwe plan in de benodigde behoefte. Ter plaatse van het parkeerterrein is ruimte voor 27 parkeerplaatsen. Mocht er sprake zijn van een overschot aan parkeerplaatsen, kunnen enkele parkeerplaatsen ingericht worden met een groene invulling. Hiermee wordt er voldaan aan de parkeernormen.

Verkeersgeneratie

In het eerdere bestemmingsplan voor de 22 appartementen is een berekening gemaakt van de verkeersgeneratie. De 22 appartementen zorgden daar voor circa 100 mvt/etmaal. De verkeersgeneratie van de 18 grondgebonden woningen zullen vergelijkbaar zijn met deze verkeersgeneratie. In figuur 8 is de nieuwe ontsluiting van het projectgebied weergegeven. Deze nieuwe ontsluiting zal het verkeer kunnen verwerken. De ontsluiting takt aan de oostzijde aan op Het Klaverblad. De omliggende wegen kunnen het verkeer hier verwerken.

4.8.3 Conclusie

Gezien vanuit het milieuaspect verkeersgeneratie- ontwikkeling en parkeren is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.9 Omgevingsveiligheid

4.9.1 Toetsingskader

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans op overlijden van een onbeschermde en continu aanwezig persoon buiten de begrenzing van de locatie waar een activiteit wordt verricht, als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door die activiteit.

Voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties betreft de kans van 1 op de 1.000.000 (PR 10-6) een grenswaarde, met uitzondering van kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen op een locatie die parallel aan een tunnel is gelegen of boven een tunnel waardoor het vervoer van brandbare gassen in bulkhoeveelheden en ontplofbare stoffen niet is toegestaan.

Voor de afstanden wordt verwezen naar bijlage VII behorende bij het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In artikel 5.9 van het Bkl wordt aangegeven tot waar deze afstanden gelden.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aandachtsgebieden zijn een kenmerk van een activiteit met externe veiligheidsrisico's.

Er zijn drie typen aandachtgebieden die onderscheid maken tussen drie gevaren:

- Brandaandachtsgebied (BAG) is de locatie begrensd door de afstand, waar als gevolg van een ongewoon voorval dat leidt tot een plasbrand of fakkelbrand, de warmtestraling ten hoogste 10 kW/m² is.
- Explosieaandachtsgebied (EAG) is de locatie begrensd door de afstand, waar als gevolg van een ongewoon voorval dat leidt tot: a. een kokende vloeistof-gasexpansie-explosie (BLEVE) de warmtestraling ten hoogste 35 kW/m² is; b. een explosie, anders dan onder a, de overdruk ten hoogste 10 kPa is.
- Gifwolkaandachtsgebied (GAG) is de locatie begrensd door de afstand, waar als gevolg van een ongewoon voorval dat leidt tot een gifwolk, personen in een gebouw overlijden door blootstelling aan ten hoogste bij ministeriële regeling vastgestelde concentratie van een gevaarlijke stof gedurende een daarbij aangegeven periode.

Een gifwolkaandachtsgebied wordt in het Bkl (voorlopig) begrensd op een afstand van 300 m vanaf de locatie binnen de begrenzing van de activiteit.

Voor wegen, spoorwegen en binnenwateren zijn bij ministeriële regeling de navolgende afstanden aangewezen voor het aandachtsgebied:

- Brandaandachtsgebied: 30 meter
- Explosieaandachtsgebied: 200 meter

Voor een overzicht van de aan te houden afstanden voor de overige activiteiten met vastgestelde afstanden wordt verwezen naar bijlage VII van het Bkl.

Binnen het aandachtsgebied moet rekening gehouden worden met het groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans dat 10 personen of meer per jaar overlijden als rechtstreeks gevolg van een incident binnen een aandachtsgebied. Gewaarborgd dient te worden dat maatregelen getroffen zijn ter bescherming van personen in die gebouwen en op die locaties of dat het aantal doorgaans aanwezige personen of de tijd dat die personen aanwezig zijn beperkt is.

4.9.2 Onderzoek

Er is in het kader van het vastgestelde bestemmingplan “Woningbouw De Kleine Aarde” een onderzoek naar externe veiligheid gedaan ten behoeve van de realisatie van de 22 appartementen. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen. Uit deze analyse blijkt dat het projectgebied is gelegen buiten het invloedsgebied van de Schijndelsedijk/N618 en ook het LPG-tankstation Shell aan de Schijndelseweg 61. Het projectgebied ligt binnen het aandachtsgebied van de A2 en daarnaast binnen het aandachtsgebied van de hogedruk aardgastransportleiding Z-544-01 van Gasunie. Hiervoor is ten dienste van het plan uit het eerdere bestemmingsplan een verantwoording van het groepsrisico voor opgesteld. Deze ging in op de verantwoording van de 22 appartementen. Daarnaast heeft de veiligheidsregio destijds een advies uitgebracht voor het plan. Dit advies is ook opgenomen in de bijlagen bij deze ruimtelijke motivering. De verantwoording van het groepsrisico en ook het advies van de veiligheidsregio zal met dit plan niet wijzigen. Het aantal woningen en het aantal personen in het projectgebied zal niet toenemen met dit project ten opzichte van het eerdere bestemmingsplan. Er is zelfs sprake van een afname. Daarnaast wordt met dit plan geen bebouwing voor minder zelfredzame personen mogelijk gemaakt. Het advies van de veiligheidsregio zal worden meegenomen bij de ontwikkeling van de plannen door woonstichting JOOST.

4.9.3 Conclusie

Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit het aspect omgevingsveiligheid sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.10 Natuur en landschap

4.10.1 Toetsingskader

Met ingang van 1 januari 2024 is de Wet natuurbescherming opgegaan in de Omgevingswet. Binnen het Bkl zijn diverse regels opgenomen ter bescherming van de natuur. Deze regels komen grotendeels overeen met de huidige regelgeving in de Wet natuurbescherming. Het betreft met name voorschriften voor de bescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels ter bescherming van plant- en diersoorten (waar- onder vogels) en voorschriften met betrekking tot de bescherming van houtopstanden. De regelgeving met betrekking tot gebieds- en soorten- bescherming vindt haar oorsprong grotendeels in twee Europese richtlij- nen, namelijk de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

In Nederland zijn er specifieke gebieden van groot belang voor flora en fauna, waaronder Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland-ge- bieden en andere bijzondere natuurgebieden en landschappen. Deze gebieden worden beschermd door verschillende wettelijke instrumenten. In artikel 5.1, lid 1 van de Omgevingswet staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een Natura 2000-activiteit uit te voeren. Daarnaast bepaalt lid 2 van hetzelfde artikel dat het eveneens verboden is om zonder omgevingsvergunning een flora- en fauna-activiteit uit te voeren. Voor beide gevallen geldt dat afwijkende regelingen kunnen zijn opgesteld in het omgevingsplan, de waterschap verordening, de omge- vingsverordening of een ministeriële regeling.

Hoofdstuk 11 van het Bal behandelt de vergunningplicht voor Natura 2000-activiteiten en flora- en fauna-activiteiten. In dit hoofdstuk zijn te- vens de regels voor vergunningsvrije gevallen opgenomen evenals de mogelijkheden tot maatwerk. Indien geen vrijstelling van toepassing is, dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd, waarbij onder- scheid wordt gemaakt tussen enkelvoudige en meervoudige aanvragen, afhankelijk van de aard van de activiteit (flora- en fauna-activiteit en/of Natura 2000-activiteit).

Natura 2000-gebieden

De bescherming van Natura 2000-gebieden is gebaseerd op de Euro- pese Vogel- en Habitatrichtlijn. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst deze gebieden aan via een aanwijzingsbesluit, zo- als bepaald in artikel 2.44 van de Omgevingswet. Bovendien stelt hij op basis van artikel 2.43 van de Omgevingswet de instandhoudingsdoel- stellingen vast. Nederland beschikt over meer dan 160 Natura 2000-ge- bieden.

Bij de voorbereiding van een omgevingsplan dienen mogelijke signifi- cante effecten als gevolg van projecten, plannen en activiteiten, zowel individueel als in combinatie met andere plannen of projecten, te worden geïdentificeerd en beoordeeld, zoals voorgeschreven in artikel 16.53, lid c, van de Omgevingswet. Een activiteit die potentieel significante nade- lige gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied wordt aange- duid als een Natura 2000-activiteit, zoals beschreven in bijlage A van de Omgevingswet. Natura 2000-gebieden hebben externe effecten, wat be- tekent dat ook ingrepen buiten deze gebieden die verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden geëvalueerd op hun impact op soorten en habitats.

Een ruimtelijk plan dat aanzienlijke gevolgen kan hebben voor een Na- tura 2000-gebied kan alleen worden goedgekeurd als uit een passende beoordeling blijkt dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Bij verkregen zekerheid kan vergunningverlening

plaatsvinden, zoals bepaald in artikel 8.74, lid b, van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Als er echter geen zekerheid is verkregen, kan het plan toch worden goedgekeurd mits wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard;
- de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De criteria voor het beoordelen van de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten worden beschreven in afdeling 8.6 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Deze beoordelingsmaatstaven zijn vastgesteld binnen het aanvullingsspoor Natuur.²

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

De aanwijzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is geregeld in de Omgevingsverordening, conform artikel 2.44, lid 4 van de Omgevingswet en artikel 7.6, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Vanuit de Omgevingsverordening draagt de provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met omringende agrarisch gebieden te verbinden. Ook is het gericht op de bescherming, de instandhouding en zo nodig het herstel van een gunstige staat van instandhouding van aanwezige dier- en plantensoorten, typen natuurlijke habitats en leefgebieden van soorten die van nature in Nederland voorkomen. Bijna alle aangewezen Natura 2000-gebieden maken deel uit van het NNN. Het NNN omvat niet alleen natuurgebieden

op land, maar omvat ook alle grote wateren in Nederland, zoals de grote rivieren, het IJsselmeer en de Waddenzee. De provincie wijst in de omgevingsverordening de NNN-gebieden aan.

Activiteiten in deze gebieden mogen alleen plaatsvinden indien ze geen nadelige effecten hebben op de essentiële kenmerken of waarden van het gebied, of als dergelijke effecten kunnen worden voorkomen of verminderd door het implementeren van mitigerende maatregelen.

Bijzondere natuurgebieden en landschappen

Naast de Natura 2000-gebieden heeft de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit de bevoegdheid om bijzondere nationale natuurgebieden aan te wijzen, zoals vastgelegd in artikel 2.44, lid 2 van de Omgevingswet. Daarnaast kan de provincie in de omgevingsverordening specifieke provinciale natuurgebieden en landschappen als bijzonder aanwijzen, conform artikel 2.44, lid 5 van de Omgevingswet.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet worden tal van dier- en plantensoorten beschermd, met aandacht voor soorten van Europees belang die vallen onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn, evenals bepaalde soorten van nationaal belang. De bescherming van soorten vindt zowel binnen als buiten het NNN plaats. Deze bescherming kan variëren van wet- en regelgeving tot concrete maatregelen die gericht zijn op het behouden, vestigen of uitbreiden van populaties van verschillende soorten. In overeenstemming met artikel 2.18, lid 1, sub f van de Omgevingswet rust de primaire verantwoordelijkheid hiervoor doorgaans bij de provincies. Niettemin hebben ook decentrale overheden de mogelijkheid actief beleid te voeren, bijvoorbeeld door het opstellen van programma's voor soortenbescherming.

Door de strike formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving worden nagegaan of er specifieke soorten aanwezig zijn en welke soorten dat zijn. Zoals eerder aangegeven, wordt in hoofdstuk 11 van het Bal bepaald wanneer een omgevingsvergunning vereist is.

Stikstof

Stikstofemissie betreft de uitstoot van stikstof, afkomstig van bijvoorbeeld verkeer, energiecentrales en industriële activiteiten. Stikstofdepositie is de neerslag van stikstof op de grond. Met name voor de natuur vormt dit een uitdaging, omdat het de bodem verrijkt met voedingsstoffen, wat nadelig is voor de biodiversiteit in het betreffende gebied. Het behoud van alle planten- en diersoorten vereist zowel voedingsrijke als voedingsarme bodems.

Wanneer een project zich nabij een Natura 2000-gebied bevindt en potentieel significante stikstofuitstoot en -depositie kan veroorzaken, is het verplicht een stikstofberekening uit te voeren (voor de bouw- en/of gebruiksfase) met behulp van het rekeninstrument AERIUS. In artikel 4.15 van de Omgevingsregeling staat deze methode vermeld voor het berekenen van stikstofdepositie bij Natura 2000-activiteiten. Om het project te kunnen uitvoeren, mogen de berekende resultaten niet hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Wanneer aan deze voorwaarde wordt voldaan, kunnen negatieve significante effecten op het betreffende Natura 2000-gebied op voorhand worden uitgesloten, waardoor het project op basis daarvan kan worden voortgezet.

4.10.2 Onderzoek

Er is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De conclusie is hierna beschreven.

² 'Vergunningplicht Natura 2000-activiteit', aandeslagmetdeomgevingswet.nl

Ten aanzien van jaarrond beschermde vogelsoorten zijn, wegens het ontbreken van beschikbare nesten, geen aanvullende onderzoeken benodigd. Overtredingen ten aanzien van algemene broedvogels kunnen worden voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Indien binnen het broedseizoen de bomen worden gekapt, kan dit enkel nadat tijdens een broedvogelinspectie door een deskundig ecooloog is bevestigd dat er geen broedgevallen aanwezig zijn.

Ten aanzien van mogelijke vliegroutes van vleermuissoorten, zijn overtredingen van de Omgevingswet te voorkomen. Omliggende groenstructuren dienen functioneel behouden te blijven en additionele verlichting tijdens de werkzaamheden en in de toekomstige situatie richting deze groenstructuren dienen voorkomen te worden.

Ten aanzien van beschermde amfibiesoorten en de steenmarter en kleine marterachtigen, is er voor het uitvoeren van werkzaamheden een ontheffing verleend. De ontheffing voor de soortenbescherming loopt per 1 mei 2025 af. Hierdoor is er een aanvraag gedaan voor een verlenging van de ontheffing.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Omgevingswet wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde.

Ten aanzien van algemene amfibieën en grondgebonden zoogdieren is het in het kader van de zorgplicht noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient te worden gedaan om het doden van individuen te voorkomen.

Ecologisch werkprotocol

Voor het uitvoeren van de werkzaamheden is een ontheffing van de Wet natuurbescherming verkregen voor de soorten wezel, poelkikker en Alpenwatersalamander. De resultaten van de quickscan, het nader onderzoek en de eisen van de ontheffing zijn verwerkt in een ecologisch werkprotocol. Het ecologisch werkprotocol is opgenomen in de bijlagen. Voor dit onderzoek wordt hier dan ook naar verwezen. Door de maatregelen uit het ecologisch werkprotocol te volgen worden overtredingen van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming voorkomen.

Stikstof

Er is een nieuw onderzoek gedaan naar stikstofdepositie op basis van de laatst vrijgegeven Aeries-calculator. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen bij deze motivering. Uit deze berekening blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. In de bijlagen is de door AERIUS gegenereerde rapportage voor de aanleg- en gebruiksfase opgenomen.

4.10.3 Conclusie

Gezien vanuit het aspect natuur en landschap is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.11 Weging van het waterbelang

4.11.1 Toetsingskader

Het milieuaspect water vormt een integraal onderdeel van het omgevingsbeleid. Onder de Omgevingswet is het wettelijk verplicht om, in het kader van het Besluit kwaliteit leefomgeving artikel 5.37, lid 1, een ‘weging van het waterbelang’ uit te voeren bij ruimtelijke plannen, zoals nieuwbouwprojecten. De weging van het waterbelang is een instrument waarmee de waterhuishoudkundige belangen een doorlopende positie krijgen in het ruimtelijke beleid, niet alleen op basis van concrete ontwikkelingen. Middels de weging van waterbelangen dient inzicht te worden geboden in de effecten van het initiatief op afvalwater, grondwater, oppervlaktewater, hemelwater/regenwater en drinkwater. De weging van

het waterbelang zorgt ervoor dat per initiatief de klimaatbestendigheid van het watersysteem en een water robuuste inrichting van de omgeving vroegtijdig in de planvorming worden betrokken (artikel 5.37 lid 1 van het Bkl).

Daarbij is het van belang dat waterbeheerders vroegtijdig worden betrokken bij de planvorming. Ook is het belangrijk dat er op een gestructureerde wijze afstemming tussen het waterschap en de gemeente plaatsvindt, waarbij een constructieve en doorlopende afstemming van belang is.

Naast het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerders bij de planvorming kunnen initiatiefnemers online middels de digitale watertoets nagaan of hun project voldoende rekening houdt met de waterbelangen. Uit de digitale watertoets volgt een advies welke wateraspecten relevant zijn voor het project en waarom. Aanvullend op dit advies dient in onderhavige ruimtelijke motivering verantwoording afgelegd te worden over de manier waarop is omgegaan met de inbreng van de waterbeheerders. Dit gebeurt meestal in de ‘weging van het waterbelang’ van het ruimtelijke project. Dit proces krijgt onder de naam ‘weging van waterbelangen’ (onder de oude wetgeving bekend als de watertoets) een plaats bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties.

4.11.2 Onderzoek

In het kader van het bestemmingsplan “Woningbouw De Kleine Aarde” is een waterparagraaf opgesteld voor het projectgebied ten behoeve van de realisatie van de 22 appartementen. Deze waterparagraaf is geactualiseerd op basis van het aangepaste planvoornemen. De watertoets is te raadplegen in de bijlagen, hieronder worden de belangrijkste conclusies samengevat. De conclusies ten aanzien van afvalwater, grondwater en oppervlaktewater blijven in de situatie van het nieuwe plan met 18 grondgebonden woningen gelijk.

De planlocatie is in de huidige situatie geheel onbebouwd en onverhard. Ten aanzien van het toekomstig verhard oppervlak wordt vooralsnog uitgegaan van een oppervlak van ca. 1.520 m². Op basis van het toekomstig af te koppelen verhard oppervlak en de bergingseis bedraagt de water-bergingsopgave voor het plangebied in totaal circa 91 m³ (1.520 m² x 0,06 m). Hiervoor wordt ervan uitgegaan dat beide wadi's worden aangelegd met een diepte van 0,3 meter, een talud van 1 op 3 en dat de wadi zich volledig kan vullen. Uitgaande van de afmetingen opgenomen in tabel VI kan ca. 93 m³ geborgen worden.

Tabel VI. Waterbergingscapaciteit wadi's

Wadi	Oppervlak waterhoogte (m²)	Oppervlak bodem (m²)	Waterberging (m³)
1	206	142	52
2	156	116	41
Totaal			93



Figuur 9 Wadi's binnen het plangebied

Op basis van de watertoets kan geconcludeerd worden dat er met de wadi's voldoende bergingscapaciteit ter plaatse van het plangebied.

4.11.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect weging van het waterbelang is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.12 Gezondheid

In het tijdelijke deel van het Omgevingsplan Boxtel wordt 'het beschermen van de gezondheid' van belang geacht (artikel 22.42 en 22.44 lid 2 onder b).

Uit de voorgaande paragrafen blijkt dat geen negatieve effecten zijn te verwachten op daarin genoemde gezondheidsaspecten, zoals geluid, bodemkwaliteit, water, luchtkwaliteit, geur en omgevingsveiligheid etc. Er wordt voldaan aan relevante wet- en regelgeving.

De nieuwe bewoners komen te wonen in een groen gebied, waar het prettig wonen zal in groene en natuurlijke omgeving. De nieuwe plannen zijn zodanig dat de omwonenden een aantrekkelijk woon- en leefklimaat behouden, waar het goed toeven blijft.

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.13 Klimaatadaptatie en duurzaamheid

Omdat het klimaat in hoog tempo verandert, is het bij nieuwbouwplannen van belang dat ruimte wordt ingebouwd voor klimaatadaptatie. Bij de oude plannen was hier al de nodige aandacht voor. Ten opzichte van het oude plan zal het verhard oppervlak afnemen. Bovendien komt er in plaats van 1 groot bouwblok kleinschalige woningbouw die open is en ruimte biedt aan flora en fauna. Er is meer dan voldoende groen om hit-testress te voorkomen.

Ook is de nieuwbouw veel minder milieubelastend gelet op de gebruikte duurzame en milieuvriendelijke materialen en het feit, dat er sprake is van prefab. De impact op het milieu is een stuk minder.

Er wordt dan ook voldaan aan afdeling 4.4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5 Financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Financieel-economische haalbaarheid

De realisatie van de ontwikkeling is in handen van één initiatiefnemer. In de verkoopovereenkomst met de gemeente zijn er afspraken gemaakt over de financiële haalbaarheid. Het kostenverhaal is geregeld in de verkoopovereenkomst en het addendum daarop tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Doordat het appartementsgebouw uit het vorige planvoornemen niet financieel haalbaar bleek, is er gekozen voor 18 prefab grondgebonden woningen. De ontwikkeling is economisch uitvoerbaar.

De ontwikkeling betreft een bouwactiviteit waarvan kosten moeten worden verhaald, zoals bepaald in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Om de verschuldigde kosten te verhalen, is de gemeente op basis van artikel 13.13 van de Omgevingswet een overeenkomst aangegaan met de initiatiefnemer. Daarin zijn alle kosten voor de grondexploitatie meegenomen inclusief eventuele financiële bijdragen en nadeelcompensatie. Het opnemen van vergunningvoorschriften is dus niet noodzakelijk.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Omgevingsdialoog

Over de nieuwe plannen is uitgebreid overleg geweest met omwonenden. Bij deze motivering is een presentatie gevoegd, die op 19 en 20 maart 2024 is getoond tijdens twee informatieavonden. Een verslag van beide avonden is ook als bijlage bij deze motivering gevoegd. Op 18 juni heeft een tweede informatieavond plaatsgevonden. De presentatie hiervan is ook opgenomen in de bijlagen.

5.2.2 Vaststellingsprocedure

Voor de omgevingsvergunningaanvraag voor onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de reguliere procedure gevolgd. De beslistermijn begint te lopen zodra de aanvraag is ontvangen. Als het bevoegd gezag de beslissing op de aanvraag aanhoudt, begint de termijn te lopen op de dag waarop de aanhouding eindigt.

In de reguliere procedure bedraagt de beslistermijn in beginsel 8 weken. Het bevoegd gezag kan deze termijn eenmaal met maximaal 6 weken verlengen. Een omgevingsvergunning die is voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure treedt in werking vanaf de dag na bekendmaking door het bevoegd gezag.

5.2.3 Bezwaar en beroep

Na de besluitvorming bestaat voor belanghebbenden de mogelijkheid om bezwaar aan te tekenen. Na het bezwaar is er nog de gelegenheid voor beroep en hoger beroep.

6 Belangenafweging en conclusie

6.1 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Om te beoordelen of het planvoornemen resulteert in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zijn alle relevante aspecten voor de fysieke leefomgeving nauwkeurig onderzocht en afgewogen.

Met name uit hoofdstuk 4 ‘Milieuaspecten’ kan worden geconcludeerd dat de beoogde activiteit leidt tot een situatie waarin er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er heeft een zorgvuldige belangenafweging plaatsgevonden, waarbij doeltreffend verband is gelegd tussen de instrumenten van de Omgevingswet en recent beleid. Er is een duidelijke link gecreëerd tussen de belangen van de initiatiefnemer, de doelen van de gemeente, en de belangen van omwonenden en andere belanghebbenden.

6.2 Conclusie

Op grond van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit adequaat gemotiveerd is, en derhalve de omgevingsvergunning verleend kan worden.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Archeologisch onderzoek

Bijlage 2: Quicksan flora en fauna

Bijlage 3: Stikstofonderzoek

Bijlage 4: Besluit ontheffing soorten WNB

Bijlage 5: Watertoets

Bijlage 6: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 7: Akoestisch onderzoek

Bijlage 8: Onderzoek externe veiligheid

Bijlage 9: Advies veiligheidsregio

Bijlage 10: Presentatie Omgevingsdialoog maart 2024

Bijlage 11: Verslag Omgevingsdialoog maart 2024

Bijlage 12: Presentatie Omgevingsdialoog juni 2024

Bijlage 13: Evaluatierapport Archeologisch onderzoek

Bijlage 14: Ecologisch werkprotocol

Bijlage 15: Verkennend bodemonderzoek

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Nachtwachtlaan 20
1058 EA Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

's-Hertogenbosch

Willemssplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl