

# Programma van Eisen Baroniestraat 24 Boxtel

Eisen: Waterschap Provincie t.a.v. het ontwerpbestemmingsplan Baroniestraat 24 Boxtel

		Eisen	
Nr.	Aspect	Waterschap	Provincie
1	Planregels - Bebouwingsvrije zone (25m)	Geen <u>bijgebouwen</u> / <u>bebouwing</u> toestaan binnen de 25 meter. Gemeten vanaf de <u>huidige</u> insteek. Borgen in de planregels.	
2	Inrichtingsschets EVZ	Een verplichte natuurzone van minimaal 10 meter moet worden ontwikkeld gemeten vanaf de <u>huidige</u> insteek tot in de natuurzone.	
		De inrichtingsschets moet overeenkomen met de verbeelding (plankaart)	
		Het inrichtingsschets moet als bijlage worden toegevoegd aan de planregels. Hier moet naar worden verwezen in de artikelen 4.4.1 en 5.3.2.	
3	Planregels – beschermende regels: behoud en herstel watersystemen	Opnemen beschermende regels 'behoud en herstel watersystemen' (artikel 3.27 IOV). En aanduiding op de verbeelding (plankaart) 'behoud en herstel watersystemen'.	
4	<u>Toekomstige functionering Ecologische Verbindingszone</u>		Er moet voldoende inzicht worden geboden in de wijze waarop de EVZ in groter geheel kan gaan functioneren.
5	<i>Natuur netwerk Brabant – ecologische verbindingszone (artikel 3.25) (Provincie)</i>		Er moet een herbegrenzing van de EVZ in het plan worden opgenomen. Het besluit tot herbegrenzing moet zijn genomen voor vaststelling van het bestemmingsplan.
6	<u>Advies - Regenwaterberging</u>	De voorkeur gaat uit naar bovengrondse regenwaterberging in de vorm van een wadi.	

**Commented [5.1.2.e]:** Valt 'verharding' zoals de parkeerplaats hier ook onder? Of alleen bouwwerken?

**Commented [5.1.2.e]:** Bij voorkeur ook geen verharding maar groen, maar er is gesteld dat de corridor minimaal 10 meter breed dient te zijn vanuit de insteek én dat een gebouw in de 25 meter een negatief effect heeft (met name schaduwwerking) en dat dit niet is toegestaan. Verharding kan dus in principe wel

**Commented [5.1.2.g]:** Moet hierbij ook de huidige functionering worden toegelicht?

**Commented [5.1.2.e]:** Wat mij betreft niet, het is vooral van belang dat onderbouwd wordt dat een stapsteen zoals in Groen Blauwe levensader hier niet noodzakelijk is (wel wenselijk) aangezien aan de overzijde al een stapsteen ligt. Daarnaast dient duidelijk te zijn dat er dus wel nog (in het grotere geheel) op een afstand van 300 a 400 meter een stapsteen nodig is langs het Smalwater

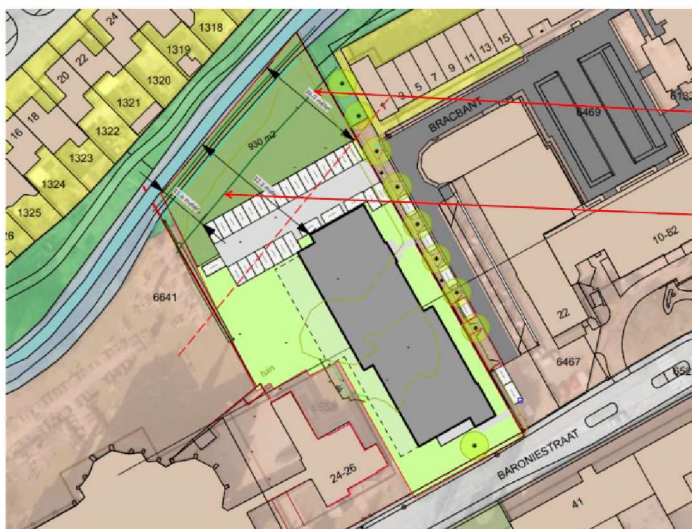
**Commented [5.1.2.e]:** Inderdaad onderbouwen waarom afgeweken wordt van stapsteen zoals in GBL is aangegeven. Maar er stond ook in het document dat het niet duidelijk was of een stapsteen gerealiseerd was. Er moet duidelijkheid zijn over de stapstenen in het groter geheel.

# Bijlagen / verdere toelichting

## 1. Planregels (Waterschap en Provincie)

- **De bebouwingsvrije zone van 25 meter breed langs het Smalwater moet worden geborgd in de planregels. Dus géén bijgebouwen toestaan binnen de 25 meter.**

**Commented [5.1.2.6]:** Inderdaad goed om een 10 meter en 25 meter lijn vanuit de insteek aan te geven



Moeten we hier niet de 25 meter lijn aanhouden, gemeten vanaf de insteek?

Moeten we hier niet de 10 meter lijn, gemeten vanaf de insteek, maatvoeren? En overige maatvoering eruit halen?

### 4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

- bijbehorende bouwwerken zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan;
- de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerst verdiepingsvloer van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 meter;
- de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- de bouwhoogte van niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- buiten het bouwvlak bedraagt het maximum bebouwingspercentage 50%, waarbij de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan:
  - 50 m<sup>2</sup> bij een oppervlakte van het bouwperceel van niet meer dan 250 m<sup>2</sup>;
  - 20% van de oppervlakte van het bouwperceel indien de oppervlakte van het bouwperceel tussen de 250 m<sup>2</sup> en 750 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - 150 m<sup>2</sup> bij een oppervlakte van meer dan 750 m<sup>2</sup>;

is wat mij betreft akkoord.

## 2. Inrichtingsschets EVZ (Waterschap)

- **Moet aansluiten bij de verbeelding (plankaart).**
- **Vanaf de insteek van het Smalwater moet er een natuurzone van minimaal 10 meter breed ontstaan.**

De onderstaande afbeelding is afgeleid van de inrichtingsschets van de evz (onderaan). De inrichtingsschets suggereert dat de huidige insteek in het midden van het Smalwater begint, waarmee het smalste stuk 12 meter is. Hiermee wordt de gehele evz ook smaller. Dit komt niet overeen met de parktijk. Gemeten vanaf de insteek tot de rand komt het verschil uit op slechts 7.5m breed. En dus niet de verplichte 10 meter.

Groen omkaderd: natuurbestemming. Oranje omkaderd: bouwvlak.



### Legenda

- Ligusterhaag (52m<sup>1</sup>)
- Afstand (meter)
- Uiterste grens bebouwing
- Natuurvriendelijke oever (308m<sup>2</sup>)
- Nat grasland (317m<sup>2</sup>)
- Struweel (254m<sup>2</sup>)
- Indicatieve locatie bebouwing met nokhoogte 11m
- Boom
- Plangebied



- **Het inrichtingsplan moet als bijlage worden toegevoegd aan de planregels. Hier moet naar worden verwezen in de artikelen 4.4.1 en 5.3.2.**

#### 4.4.1 Voorwaardelijke verplichting inrichtingsplan

Moet hier een verwijzing naar 4.1 sub d?

In aanvulling op het gestelde in 4.1 sub d, geldt dat het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken met de bestemming 'Maatschappelijk' slechts is toegestaan indien het inrichtingsplan, of een nadere uitwerking daarvan, wordt gerealiseerd, met dien verstande dat:

- het inrichtingsplan, zoals opgenomen in bijlage 1 van deze regels, of een nadere uitwerking daarvan is gerealiseerd binnen drie jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de bouw van het woonzorgcomplex;
- het inrichtingsplan, zoals opgenomen in bijlage 1 van deze regels, of een nadere uitwerking daarvan, duurzaam in stand wordt gehouden.

#### 5.3.2 voorwaardelijke verplichting inrichtingsplan

In aanvulling op het gestelde in 5.1 sub e, geldt dat het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken met de bestemming 'Maatschappelijk' slechts is toegestaan indien het inrichtingsplan, of een nadere uitwerking daarvan, wordt gerealiseerd, met dien verstande dat:

- het inrichtingsplan, zoals opgenomen in bijlage 1 van deze regels, of een nadere uitwerking daarvan, is gerealiseerd binnen drie jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de bouw van het woonzorgcomplex;
- het inrichtingsplan, zoals opgenomen in bijlage 1 van deze regels, of een nadere uitwerking daarvan, duurzaam in stand wordt gehouden.

Moet dit niet zijn 'Natuur'? Of moet 4.4.1, er niet uit en dit artikel handhaven?

?

### 3. *Behoud en herstel watersystemen (artikel 3.27 IOV) (Provincie)*

- **Opnemen beschermende regels in de planregels en aanduiding op de verbeelding (plankaart) 'behoud en herstel watersystemen'.**

*In de toelichting op pagina 32 wordt de volgende passage toegelicht. (zie hieronder). Dit moet een plek krijgen in de planregels.*

#### Artikel 3.27 Behoud en herstel van watersystemen

- Een bestemmingsplan van toepassing op Behoud en herstel van watersystemen strekt mede tot de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen.
- Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid stelt regels die:
  - het oprichten van bebouwing beperken;
  - het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten beperken;
  - het ophogen van gronden beperken.

#### Toetsing

In dit bestemmingsplan is in overleg met de provincie, waterschap en gemeente gekomen tot een nieuwe inrichting van het gebied aangrenzend aan Smalwater. Waterbergingscapaciteit wordt toegevoegd en een gedeelte van het plangebied wordt ingericht ten behoeve van een ecologische corridor. Met die nieuwe inrichting wordt een bijdrage geleverd aan het behoud en het herstel van het watersysteem ter plaatse.

#### Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden uit de Iov N-b.

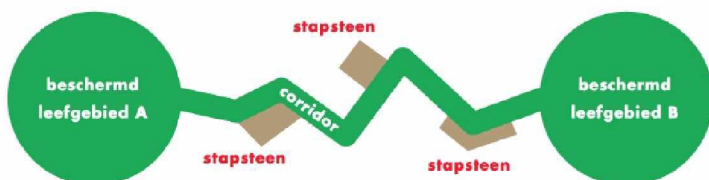
### 4. *Ecologische verbindingzone (Provincie)*

- **Er moet voldoende inzicht worden geboden in de wijze waarop de EVZ in groter geheel kan gaan functioneren.**

Onderstaande passage komt uit bladzijde 31 van de toelichting. Deze dient als uitleg voor het functioneren van de EVZ in zijn geheel. De onderstaande afbeelding illustreert dit, maar geeft hiermee onvoldoende inzicht. Het grotere geheel: beschermd leefgebied A, de corridor tot aan beschermd leefgebied B, moet worden aangegeven.

De provincie hanteert als uitgangspunt dat een ecologische verbindingzone (in de stad) een gemiddelde breedte heeft van circa 50 meter. In de praktijk moet binnen dit beleid worden gestreefd naar een flexibele invulling van 2 à 2,5 hectare per strekkende kilometer in de vorm van een corridor met stapstenen.

- Corridors zijn langgerekte aaneengesloten linten tussen twee natuurgebieden met een breedte van 10 tot 25 meter;
- Stapstenen zijn vlakvormige landschapselementen met een oppervlakte van 0,5 tot 1,5 hectare. De onderlinge afstand tussen de stapstenen is maximaal 300 tot 400 meter.



Op minder dan 50m ten noordoosten van het onderhavige plangebied aan de Baroniestraat/ het Smalwater is al een stapsteen ingericht achter het Ursulaklooster. Zie daartoe de rapportage van Habitus (bijlage 2) "Inrichting ecologische verbindingzone Baronietuin te Boxel". Gezien de korte afstand van het plangebied tot de bestaande stapsteen, is door de ecologen van Habitus bepaald dat er geen andere stapsteen nodig is ter plaatse van het

plangebied en hier kan worden volstaan met een corridor functie. Een corridor moet volgens eerdergenoemde beleidsdocumenten een breedte hebben van minimaal 10 meter. Als de corridor op de juiste manier wordt ingericht, acht Habitus een habitat van 10 meter voor de doelsoorten ook voldoende. Een bredere zone van bijvoorbeeld 50 meter is voor een corridorfunctie niet noodzakelijk.



kloopt dit, deze 50 meter, nog met ons plan?

5. Natuur netwerk Brabant – ecologische verbindingzone (artikel 3.25) (Provincie)
  - Er moet een herbegrenzing van de EVZ in het plan worden opgenomen. Het besluit tot herbegrenzing moet zijn genomen voor vaststelling van het bestemmingsplan.

## 6. Advies / wensen

Regenwaterberging (Waterschap)

- De voorkeur gaat uit naar bovengrondse regenwaterberging in de vorm van een wadi.

**Commented [5.1.2.6]:** De 50 meter komt uit provinciaal beleid: een ecologische verbindingzone in stedelijk gebied dient gemiddeld 50 meter breed te zijn (5ha/km). Er dient onderbouwd te worden als de evz smaller wordt ingericht. Dit kan alleen als vanuit de doelsoorten en functioneren evz ook met minder volstaan kan worden. Badius heeft onderbouwd dat een corridor van 10 meter op deze plek voldoende is (gezien het feit er in nabijheid reeds een stapsteen ligt en dit voor de doelsoorten hier voldoet) mits gebouw wel op groter afstand komt gezien de invloed op de zone van een bouwwerk.

**Commented [5.1.2.6]:** Dit is geen directe eis vanuit de evz, maar kan wel meerwaarde hebben voor. Het waterschap (en gemeente) hebben altijd grote voorkeur voor bovengrondse berging, dit is een minder technisch maatregel, is handiger in onderhoud en maakt ook zichtbaar, duidelijk dat het regenwateropvang is. Als deze ingericht wordt met natuurlijk vormen (wadi met flauwe oevers) en extensief beheerd wordt draagt deze bij aan de evz.