

BESTEMMINGSPLAN
RODERWEG 38-40, LIEMPDE
GEMEENTE BOXTEL

TOELICHTING

Crijns Rentmeesters bv

Juli 2023

INHOUD

1.	INLEIDING.....	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Plangebied	6
1.3	Doel.....	8
1.4	Geldend bestemmingsplan	8
1.5	Leeswijzer	9
2.	BESTAANDE SITUATIE	10
2.1	Ruimtelijke structuur	10
2.1.1	Historische context	10
2.1.2	Huidige ruimtelijke structuur van de omgeving.....	11
2.2	Gebruik binnen het plangebied.....	12
3.	SITUATIE NA HERONTWIKKELING	14
3.1	Inleiding	14
3.2	Verkaveling en stedenbouwkundige inpassing	14
3.3	Planologische uitwerking	16
3.4	Landschappelijke inpassing.....	17
3.5	Beeldkwaliteit.....	18
3.6	Ontsluiting en parkeren	19
4.	BELEIDSKADER.....	20
4.1	Rijksbeleid	20
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	20
4.1.2	Ladder duurzame verstedelijking	20
4.2	Provinciaal beleid.....	21
4.2.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant	21
4.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.....	22
4.3	Gemeentelijk beleid	28
4.3.1	Handreiking Ruimte-voor-Ruimte kavels.....	28
4.3.2	Gebiedsvisie Hamsestraat – Roderweg.....	29
5.	MILIEUHYGIËNISCHE PLANOLOGISCHE ASPECTEN	32
5.1	Water	32
5.1.1	Inleiding.....	32
5.1.2	Relevant beleid.....	32
5.1.3	Hemelwaterafvoer na herontwikkeling	35
5.1.4	Afvalwater	36
5.2	Natuur	37
5.2.1	Inleiding.....	37
5.2.2	Gebiedsbescherming.....	37
5.2.3	Soortenbescherming	38
5.3	Archeologie	42

5.3.1	Verdrag van Valletta	42
5.3.2	Wet op de archeologische monumentenzorg	42
5.3.3	Archeologiebeleid gemeente Boxtel	42
5.4	Cultuurhistorie	43
5.4.1	Omgeving plangebied	43
5.4.2	Scheekenlandschap	43
5.4.3	Plangebied	44
5.5	Agrarische bedrijvigheid	44
5.5.1	Inleiding	44
5.5.2	Voorgrondbelasting	44
5.5.3	Achtergrondbelasting	45
5.5.4	Woon- en leefklimaat	45
5.5.5	Belangenafweging	45
5.5.6	Conclusie	46
5.6	Gezondheid	46
5.6.1	Endotoxinen	46
5.6.2	Geitenhouderij	47
5.7	Niet-agrarische bedrijvigheid	47
5.7.1	Inleiding	47
5.7.2	Niet-agrarische bedrijvigheid in omgeving plangebied	47
5.7.3	Niet-agrarische bedrijvigheid binnen plangebied	49
5.8	Geluid	49
5.8.1	Wegverkeerslawaaï	49
5.9	Luchtkwaliteit	50
5.9.1	Inleiding	50
5.9.2	Uitstoot van schadelijke stoffen	50
5.9.3	Blootstelling aan verontreiniging	50
5.10	Bodem	52
5.11	Externe veiligheid	54
5.11.1	Inleiding	54
5.11.2	Risico's	54
5.11.3	Beleidskader	55
5.11.4	Beoordeling van plangebied	55
5.11.5	Conclusie	56
5.12	Besluit milieueffectrapportage	57
5.13	Sputzones	57
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	58
6.1	Inleiding	58
6.2	Algemene toelichting verbeelding	58
6.3	Algemene toelichting regels	58
6.4	Toelichting bestemmingen	58
6.4.1	Agrarisch met waarden - Natuur en Landschap	58
6.4.2	Wonen	58
6.4.3	'Waarde - Attentiegebied EHS	59
6.4.4	Waarde - Leefgebied soorten van kleinschalig cultuurlandschap	59

6.4.5	Waarde - Archeologie - Categorie 4.....	59
7.	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	60
8.	PROCEDURE.....	61
8.1	Inleiding	61
8.2	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	61

BIJLAGEN:

1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
2. Verkennend bodemonderzoek
3. Stikstof onderzoek
4. Ecologische QuickScan

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan 'Herziening Roderweg 38, 40, Liempde' heeft betrekking op de locaties Roderweg 38 en Roderweg 40 en de aangelegen gronden te Liempde, gemeente Boxtel. De locatie Roderweg 40 is thans in gebruik als agrarische bedrijfslocatie, ter plaatse wordt een glastuinbouwbedrijf geëxploiteerd. Roderweg 38 betreft een burgerwoning. Centraal tussen de burgerwoning Roderweg 38 en de bedrijfswoning Roderweg 40 ligt de bedrijfsoprit voor het glastuinbouwbedrijf. Initiatiefnemer is voornemens de locatie te herontwikkelen. De herontwikkeling omvat:

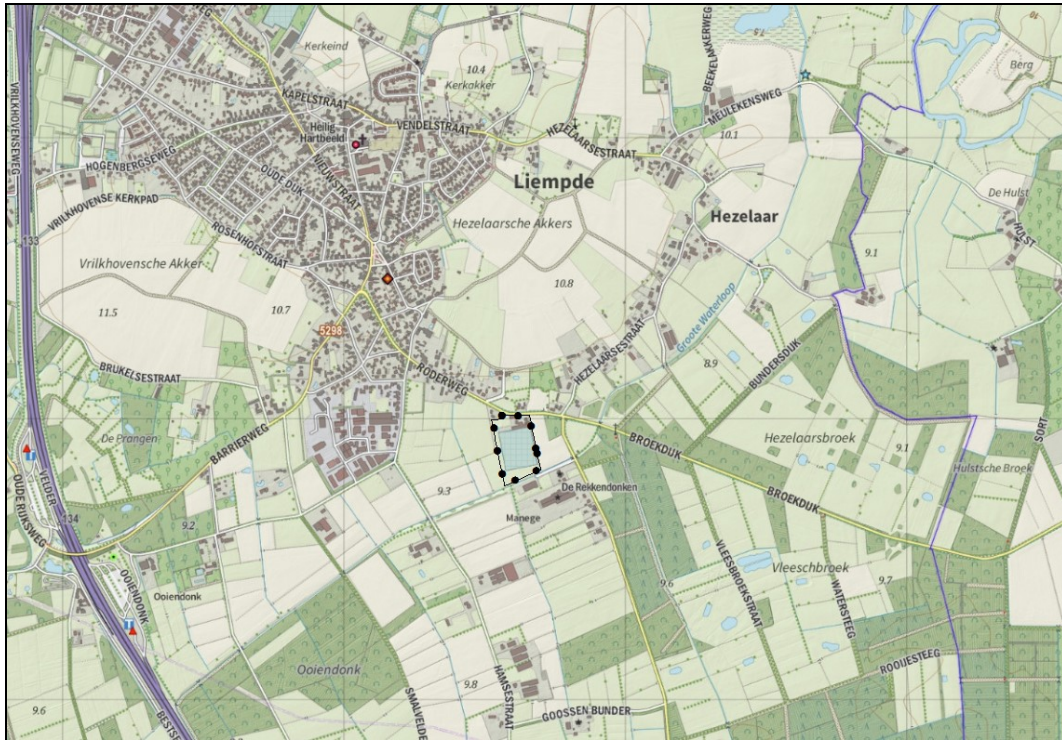
- de sanering van het glastuinbouwbedrijf inclusief alle voorzieningen;
- het herbestemmen van de bedrijfswoning Roderweg 40 in een burgerwoning;
- het verruimen van het woonbestemmingsvlak Roderweg 38;
- het realiseren van een extra bijgebouw bij de woning Roderweg 38 à 400 m² ten behoeve van de stalling van landbouwwerktuigen en ten behoeve van statische opslag;
- het realiseren van een extra woningbouwkwartel in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte.

De beoogde herontwikkeling is als een principeverzoek voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Boxtel. Ambtelijk is aangegeven mee te werken aan de voorgestelde ontwikkelingen.

Om de beoogde herontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken, dient het vigerende bestemmingsplan te worden herzien. Derhalve is dit bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan 'Herziening Roderweg 38 en 40' bestaat uit onderhavige toelichting, regels, verbeelding en bijlagen. Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.2 Plangebied

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan betreft de locatie Roderweg 38 en Roderweg 40 te Liempde en de aangelegen gronden in gebruik voor de glastuinbouw. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied weer, waarbij het plangebied met een bolletjeslijn is aangeduid.



Figuur 1: Topografische kaart met ligging plangebied

Het betreft de percelen Liempde sectie G, nummers 447, 574, 659 en 660. Het plangebied heeft een omvang van 30.369 m². Navolgende figuur betreft een kadastraal overzicht waarbij het plangebied is aangeduid.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

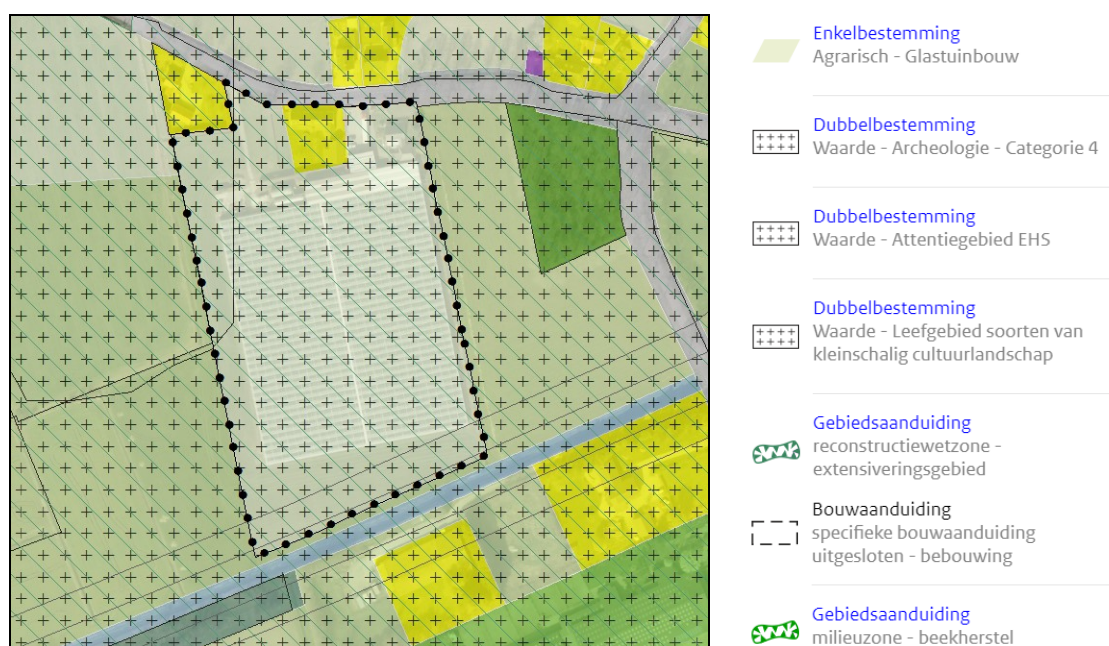
1.3 Doel

Dit bestemmingsplan heeft de herontwikkeling van de locatie Roderweg 38 en 40 en aangelegen gronden en het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied tot doel. Onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' vigerend. Dit bestemmingsplan is op 10 april 2012 door de raad vastgesteld en is onherroepelijk sinds 10 juli 2014.

Het plangebied is bestemd als 'Agrarisch - Glastuinbouw', deels 'Wonen' met de dubbelbestemmingen 'Waarde - Attentiegebied EHS' en 'Waarde - Leefgebied soorten van kleinschalig cultuurlandschap'. Een klein gedeelte van het plangebied, aan de westzijde, is tevens bestemd als 'Waarde - Archeologie - Categorie 4'. Het plangebied is geheel voorzien van de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' en aan de achterzijde is de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing' opgenomen. De gronden direct gelegen aan de beek de Grote Waterloop zijn aangeduid als 'milieuzone - beekherstel' en als 'milieuzone - ecologische verbindingen'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 3: Vigerend bestemmingsplan

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 betreft een beschrijving van de bestaande situatie. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van de toekomstige situatie gegeven. In hoofdstuk 4 wordt het geldende beleidskader weergegeven. Het relevante Europees- en Rijksbeleid, het provinciale beleid, het regionale en het gemeentelijke beleid wordt toegelicht. In hoofdstuk 5 worden de milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de beoogde herontwikkeling toegelicht. Hoofdstuk 6 bevat een juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 7 wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan aangetoond. In hoofdstuk 8 wordt de procedure nader toegelicht.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur

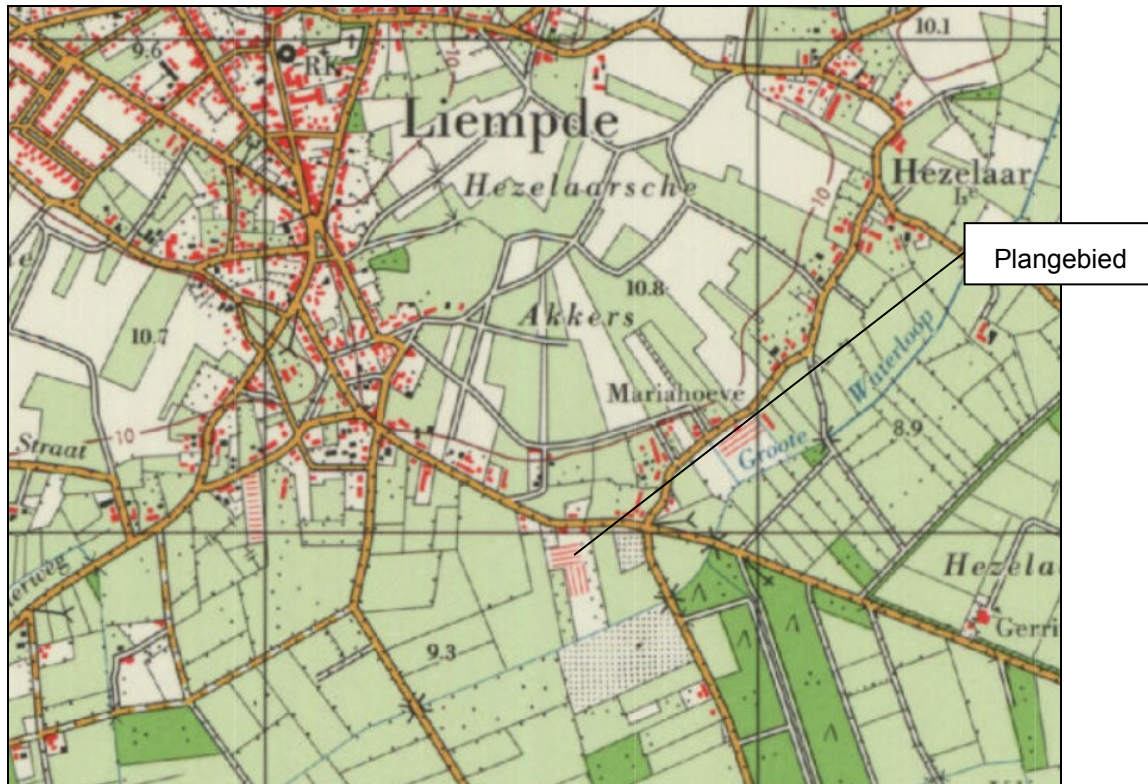
2.1.1 Historische context

Het plangebied is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie ten oosten van Liempde. Op de kaart uit 1930 is goed te zien dat het dorp Liempde in deze periode nog beperkt van omvang was. De Roderweg, toen nog Koestraat genoemd, vormde de overgang van de hogere akkers naar de lagere weidegronden langs de Groote Waterloop. Aan de rand van deze akker lag een krans van boerderijen. Ten noordoosten van het plangebied lag het gehucht 'Hezelaar' als typische kransakkernederzetting. De bebouwing aan de Roderweg behoorde ook tot deze krans van bebouwing. De Groote Waterloop is rond 1920 rechtgetrokken en meer naar het zuiden toe verlegd. Hierdoor is (later) ruimte ontstaan voor het ontwikkelen van een glastuinbouwbedrijf binnen het plangebied. De omgeving van het plangebied is thans te kenmerken als een halfopen landschap, in het oosten overgaand in een gesloten landschap richting de Scheeken. Navolgende figuur betreft de topografische kaart uit circa 1930, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 4: Uitsnede Topografische kaart circa 1930 met de ligging van het plangebied aangeduid (Bron: Topotijdreis)

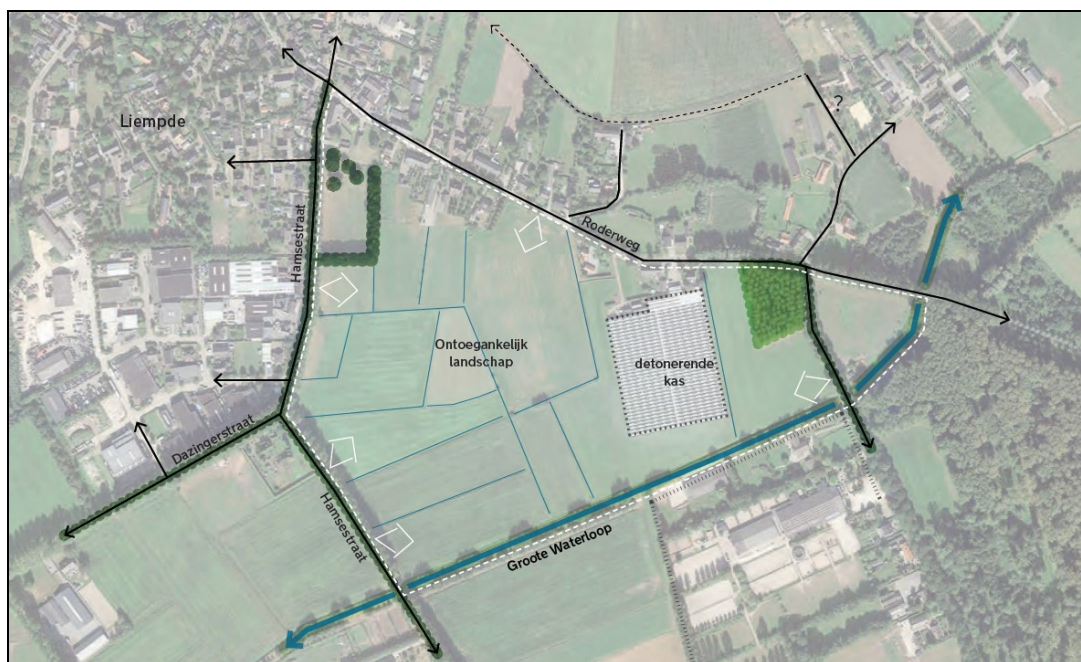
Het plangebied is vanaf circa 1970 in gebruik als teeltlocatie voor tomaten onder glas. Navolgende figuur geeft een kaart uit circa 1972 weer, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 5: Uitsnede topografische kaart omstreeks 1972 waarop de ligging van het plangebied is aangeduid (Bron: Topotijdreis)

2.1.2 Huidige ruimtelijke structuur van de omgeving

De Roderweg is in de huidige situatie een typisch dorpslint, in oostelijke richting overgaand in een verbindingsweg naar de Scheeken. De bebouwing neemt in oostelijke richting dan ook sterk af. Het plangebied bevindt zich op de overgang van een dorpsmilieu naar het buitengebied. De kas is een storend element in de beleving van het landschap. De kas steekt diep in het gebied in en reikt tot nagenoeg aan de Grote Waterloop. Het achtergelegen landschap is hierdoor moeilijk te beleven. Aan de Roderweg zijn enkele historische boerderijen gesitueerd met daartussen woningen van een recenter jaartal. De wegen- en verkavelingsstructuur is nog vrijwel oorspronkelijk. Navolgende figuur geeft een beeld van de huidige ruimtelijke structuur. Het beeld is ontleend uit de structuurvisie 'Hamsestraat - Roderweg'.



Figuur 6: Beeld van ruimtelijke structuur van de omgeving. Bron: structuurvisie 'Hamsestraat - Roderweg'.

De kas is in de structuurvisie 'Hamsestraat - Roderweg' aangeduid als een 'detonerende kas'. De kas belemmert het zicht vanuit de oostkant van Liempde op het bosgebied van de Scheeken.

2.2 Gebruik binnen het plangebied

Het plangebied is in gebruik ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf met een bedrijfswoning aan Roderweg 40. Roderweg 38 is in gebruik als een reguliere woonbestemming. Het perceel is voor het grootste gedeelte bebouwd met een tuinbouwkas voor de kweek van tomaten. Ter plaatse is een omvang van circa 15.300 m² kassen aanwezig. Voor deze kassen ligt de tuinbouwloods (ca. 890 m²) en overige voorzieningen (o.a. warmte-opslag) voor het bedrijf. Geheel aan de voorzijde ligt de bedrijfswoning Roderweg 40 en de burgerwoonbestemming Roderweg 38. Rondom het glastuinbouwbedrijf zijn nog enkele stroken cultuurgrond gelegen. Navolgende luchtfoto geeft een beeld van de locatie.



Figuur 7: Luchtfoto van het plangebied

3. SITUATIE NA HERONTWIKKELING

3.1 Inleiding

Beoogd wordt het kassenbedrijf volledig te saneren, waarbij de woning Roderweg 40 wordt omgezet van een bedrijfswoning naar een reguliere woning. De burgerwoning Roderweg 38 verkrijgt een extra oppervlakte bijgebouwen van 400 m². Dit supplement aan bijgebouwen zal dienst doen voor de opslag van machines en voor de opslag van gereedschap voor de achtergelegen landbouwgrond. Tevens wordt dit bijgebouw deels gebruikt voor statische opslag bijvoorbeeld caravans. In samenhang met de sanering wordt ten westen van Roderweg 38 een Ruimte voor Ruimte-kavel ontwikkeld ten behoeve van een vrijstaande woning. Op deze kavel wordt 200 m² aan bijgebouwen toegestaan bij de woning, die over een eigen ontsluiting wordt ontsloten aan de Roderweg. Gebruik wordt gemaakt van de regeling 'Beleidsregeling maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant'.

Door het amoveren van de kassen en de tuinbouwloods en bijbehorende voorzieningen wordt de zichtrelatie naar het achtergelegen landschap hersteld. De vrijkomende gronden kunnen (deels) ingezet worden voor het versterken van de natuur- en landschapswaarden. De kavelgrenzen zijn herkenbaar door sloten, greppels en plaatselijk ook nog enige beplanting van voornamelijk eiken. Dit biedt goede kansen om het landschap te ontwikkelen tot natuur en de zichten over het landschap te versterken.

3.2 Verkaveling en stedenbouwkundige inpassing

Op topografisch kaartmateriaal is de oorspronkelijke kavelstructuur nog grofschalig herkenbaar. In de nieuwe beoogde situatie is de agrarische functie in het plangebied verdwenen. De kas en de tuinbouwloods wordt geamoveerd en het zuidelijke deel van het plangebied heeft een nieuwe functionele invulling gekregen als landelijk gebied. De bebouwing concentreert zich langs de Roderweg en deels in een 2^e lijn aan een langs deze weg. Centraal tussen de woningen Roderweg 38 en Roderweg 40 is een erf gelegen. Het erf doet in de huidige situatie dienst als centrale oprit voor de kas en de beide woningen. In de nieuwe situatie zal dit erf worden gehandhaafd en dienst doen als centraal erf voor de beide woningen en het extra bijgebouw bij de woning Roderweg 38. De nieuwe bebouwing bestaat uit woonbebouwing met bijgebouwen op een grote kavel binnen een historisch en landschappelijk raamwerk. In een 2^e lijn wordt de extra hoeveelheid bijgebouwen voor de woning Roderweg 38 gerealiseerd.

Met het amoveren van de kas ontstaat de mogelijkheid om een extra woning te realiseren. In de gebiedsvisie 'Hamsestraat – Roderweg' wordt hier al een aanzet voor gegeven. Door 'Buro Verhoeven de Ruijter ideeën voor stad en land' is voor de gemeente Boxtel een gebiedsvisie opgesteld waarin een aantal uitgangspunten zijn opgenomen voor een boerenenerfmodel. Hoewel dit bestemmingsplan slechts toeziet op het toevoegen van één woning zijn de door hen gestelde uitgangspunten wel, indien relevant, van toepassing. Deze uitgangspunten zijn hierna opgenomen:

- *De nieuwe woning(en) worden gegroepeerd in een samenhangend erfensemble en omgeven door een erfbeplanting. Het erf wordt ontsloten middels één inrit.*

- *Er is een duidelijk verschil in korrelgrootte van de bouwvolumes. Het hoofdgebouw staat aan de straat en is georiënteerd met de lange gevel aan het lint. De overige woningen en bijgebouwen op de kavel liggen achter de rooilijn van het hoofdvolume. Ze zijn direct aan het erf gesitueerd en zijn ondergeschikt qua volume en hoogte aan het hoofdvolume.*
- *De woningen hebben een landelijke typologie van één bouwlaag en een zadeldak. De maximale inhoudsmaat betreft 800 m³. Bijgebouwen eveneens één laag met kap, ondergeschikt aan het hoofdgebouw, met een maximale oppervlaktemaat van 80 m².*
- *Middels de erfbeplanting wordt er samenhang gebracht in het ensemble van gebouwen en wordt het erf begrensd met het omliggende landschap.*
- *Toepassing van sobere, gebiedseigen erfbeplanting. De voortuinen en zijdelingse erf grenzen: hagen en aan voorzijde bloemperken. De achterzijde van het erf dient te worden ingepast met losse heggen, houtwallen en/of bomenrijen. Daarbij dienen gebiedseigen soorten als eik, berk, sleedoorn, meidoorn, vuilboom etc. gebruikt te worden. Geen vormbomen als zuileik of bolacaccia.*
- *Als overgang van de achtertuin naar het landschap en aan de voorzijde van de straat is er ruimte voor een dierweide of boomgaard.*

Op basis van de stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten uit de gebiedsvisie is een inrichtingsvoorstel voor het plangebied opgesteld. Hierbij is niet gekozen voor een erfmodel ter plaatse van de nieuwe woning. Wel is het bestaande erf tussen de woningen Roderweg 38 en Roderweg 40 gehandhaafd. Ten westen van de bestaande woning Roderweg 38 wordt één nieuwe woning gerealiseerd in het kader van de provinciale 'Beleidsregeling Maatwerk omgevingskwaliteit'. De ontsluiting van deze woning vindt plaats rechtstreeks op de Roderweg. De woning ligt aan een eigen oprit schuin achter de woning Roderweg 34. De woning krijgt een bijgebouw van 200 m². De bestaande tuinbouwloods aan de voorzijde van de tuinbouwkassen zal evenals de tuinbouwkassen worden afgebroken. Hier voor in de plaats wordt een extra oppervlakte bijgebouwen opgericht van 400 m² bij de woning Roderweg 38. De toegestane hoeveelheid bijgebouwen voor deze woning bedraagt derhalve 500 m². Deze hoeveelheid bijgebouwen is te verantwoorden uit de sloop van de kassen, de tuinbouwloods en de bijbehorende voorzieningen. De initiatiefnemer beschikt over 3,5 hectare achtergelegen grond. Deze grond wil hij hobbymatig gaan gebruiken voor de teelt van oude landbouwgewassen. De extra hoeveelheid bijgebouwen is benodigd voor de opslag van machines en oude tractoren die hobbymatig gebruikt gaan worden door de initiatiefnemer. De oppervlakte bijgebouwen wordt tevens gebruikt voor de verhuur van statische opslag bijvoorbeeld caravans.

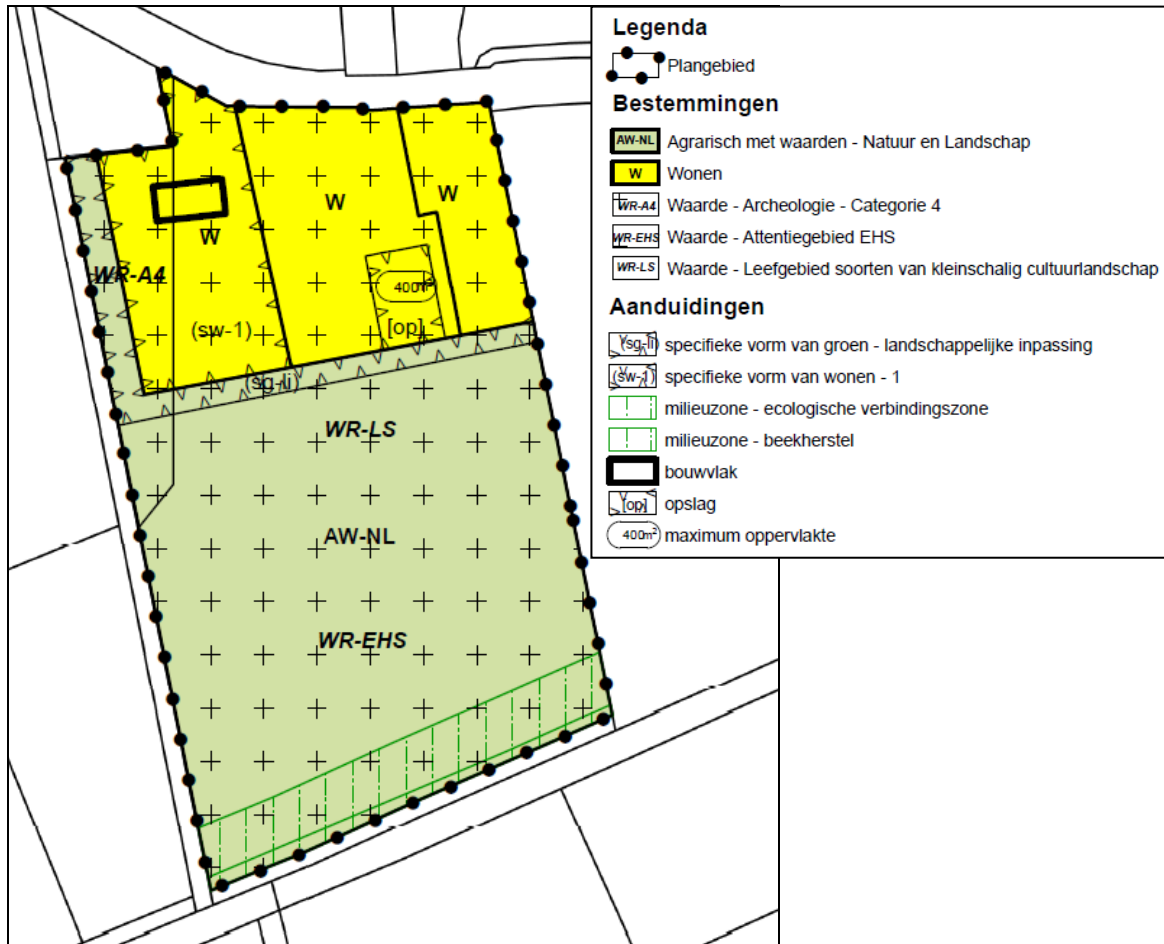
De woning Roderweg 38 heeft een gezamenlijk erf met de woning Roderweg 40. Dit erf dient als oprit en als toegang tot de beide woningen. Dit erf is in de huidige situatie reeds aanwezig. Door het verwijderen van de huidige tuinbouwloods en de tuinbouwkassen ontstaat er zicht op het achtergelegen landschap. Navolgende figuur geeft de indicatieve inrichtingsschets voor deze locatie na herbestemming weer.



Figuur 8: Beoogde uitwerking (indicatief). Het extra bijgebouw (400 m²) is eveneens aan het centrale erf ontsloten.

3.3 Planologische uitwerking

Het agrarische glastuinbouwbedrijf binnen het plangebied wordt gesaneerd en herbestemd. De bedrijfswoning (Roderweg 40) wordt daarbij herbestemd als reguliere burgerwoning. Ter vervanging van de agrarische bedrijfsgebouwen wordt voorzien in een extra oppervlakte van 400 m² bijgebouw bij de woning Roderweg 38. Ten westen van de woning Roderweg 38 wordt een nieuwe woonbestemming gerealiseerd in het kader van de 'Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant'. Het bestemmingsvlak van de woning aan Roderweg 40 wordt daarbij tevens vergroot. De relevante dubbelbestemmingen en aanduidingen worden overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Navolgende figuur geeft een overzicht van de beoogde situatie na herontwikkeling.



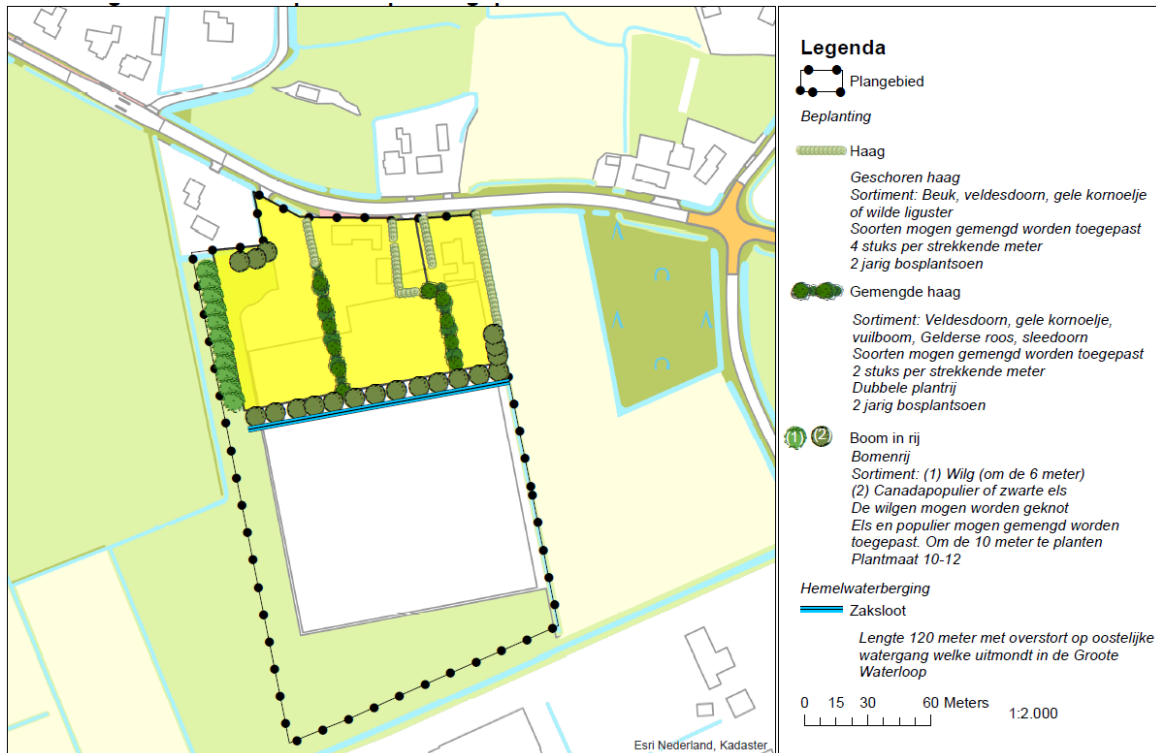
Figuur 9: Beoogde planologische situatie

3.4 Landschappelijke inpassing

Het saneren van het kassenbedrijf biedt de mogelijkheid de landschappelijke inpassing ter plaatse te versterken. Doordat de kassen worden verwijderd is er eveneens ruimte om aan de Grote Waterloop een ecologische verbingszone te realiseren. De kas, zoals deze nu nog aanwezig is, onderbreekt deze beoogde ecologische verbingszone.

Binnen het plangebied dient gebruik te worden gemaakt van gebiedseigen erfbeplanting. Voor de voortuinen worden geen directe voorschriften opgenomen maar gedacht kan worden aan toepassing van hagen (beuk, veldesdoorn, liguster, meidoorn).

De zij- en achterzijden van de bestemmingen dienen te worden ingepast met oftewel losse heggen, houtsingels en/of bomenrijen. Daarbij dienen gebiedseigen soorten als eik, berk, sleedoorn, meidoorn, vuilboom, etc. gebruikt te worden.



Figuur 10: Uitsnede beplantingsplan

3.5 Beeldkwaliteit

Nieuwe functies en bebouwing dienen te passen binnen de ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van de omgeving. De nieuwbouw zal worden uitgevoerd in een bouwstijl die passend is voor woningen in het buitengebied. De woningen in de omgeving van het plangebied bestaan voornamelijk uit één tot anderhalve bouwlaag voorzien van een forse kap. Een gedeelte van deze woningen is eveneens gerealiseerd met toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling. De woningen staan in het algemeen met de lange gevel naar de weg gericht. De nokrichting is dan ook parallel aan de weg. De woningen zijn allen gedekt met kap, in de kapvorm bestaat weinig variatie. Uitsluitend zadeldaken worden toegepast, al dan niet met wolfseinden.

Aangesloten zal worden op de algemene kenmerken van de bestaande bebouwing in de bebouwingsconcentratie, namelijk een ruime vrijstaande woning op een ruime kavel. De basiskarakteristiek van de nieuwe woning is te omschrijven als:

- Grondplan is rechthoekig;
- Gedekt met een zadeldak;
- Zadeldak (mansarde of wolfseinden zijn ook mogelijk);
- In principe 1 tot maximaal 1,5 bouwlaag plus kap (maximaal 4,50 meter goothoogte);
- Geveldetailering opbouw asymmetrisch;
- Kleurstelling aardse tinten;
- Gebakken pannen, leien of (deels)snijriet;
- Moderne interpretatie van een traditionele langgevelboerderij is mogelijk

Navolgende figuren geven een overzicht van passende verschijningsvormen.



Figuur 11: Impressie passende verschijningsvorm

3.6 Ontsluiting en parkeren

Binnen het plangebied wordt op eigen perceel ruimte gevonden voor parkeren. Er worden minimaal twee parkeerplaatsen per woning gerealiseerd, exclusief garage. De woningen zullen worden ontsloten middels inritten van variabele lengte. De toe te voegen Ruimte voor ruimtewoning krijgt een eigen ontsluiting ten oosten van Roderweg 34. De ontsluiting voor de nieuwe Ruimte voor ruimtewoning vindt plaats over de bestaande duiker naar de Roderweg.

De ontsluiting voor de beide woonbestemmingen Roderweg 38 en Roderweg 40 vindt plaats over het centrale erf naar de Roderweg. Door deze ontwikkeling neemt de hoeveelheid verkeer af. Er hoeven immers geen transporten meer plaats te vinden t.b.v. het glastuinbouwbedrijf. Het betreft vooral een afname van zwaar verkeer. Ook het aantal personenauto's zal fors afnemen. Er vindt immers geen verkoop meer plaats van tomaten aan particulieren en er komen ook geen werknemers meer voor het glastuinbouwbedrijf in de nieuwe situatie.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid, zoals uiteengezet in de SVIR, van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudiger regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Hiervoor is de beoogde ontwikkeling te kleinschalig van aard.

4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro is het verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Het doel van deze wijziging is het vereenvoudigen van de regeling. Waar de 'Ladder' voorheen bestond uit drie treden waaraan getoetst diende te worden, is de kern van de gewijzigde 'Ladder' nu terug gebracht tot navolgende tekst:

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

In de ‘Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking’ (Ministerie van Infrastructuur en Milieu, oktober 2012) is aangegeven dat toepassing van de ladder niet nodig is bij ruimtelijke plannen welke bebouwing reduceren of verplaatsen. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de bouw van één of enkele woningen niet gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking niet nodig.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’ met bijbehorende plan-MER vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie geeft antwoord op de vraag hoe de Brabantse leefomgeving er in het jaar 2050 uit zou moeten zien. En waar de provincie in het jaar 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De visie benoemt daarbij een aantal hoofdpunten:

- De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
- Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
- Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Dit heeft gevolgen voor hoe we onze leefomgeving vormgeven.
- Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en Brabanders stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor hoe het netwerk van steden en dorpen functioneert en verder vorm krijgt.
- Concurrerende, duurzame economie: we willen top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij we de omslag naar een verregaande circulaire economie maken en digitalisering steeds belangrijker wordt.

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. Gesteld wordt dat gemeenten de eerstverantwoordelijken zijn waar het gaat om ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. Bevoegdheden en verantwoordelijkheden worden zo laag mogelijk weggelegd. Gemeenten en waterschappen moeten een eigen invulling geven aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. De kwaliteit van de fysieke leefomgeving verbeterd sterk door onderhavig plan. Een grote tuinbouwkas wordt geamoveerd waardoor de zichten op het landschap toenemen, het bestrijdingsmiddelen gebruik afneemt en een grote besparing op het gebruik van fossiele brandstof voor het verwarmen van de kassen plaats vindt.

4.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

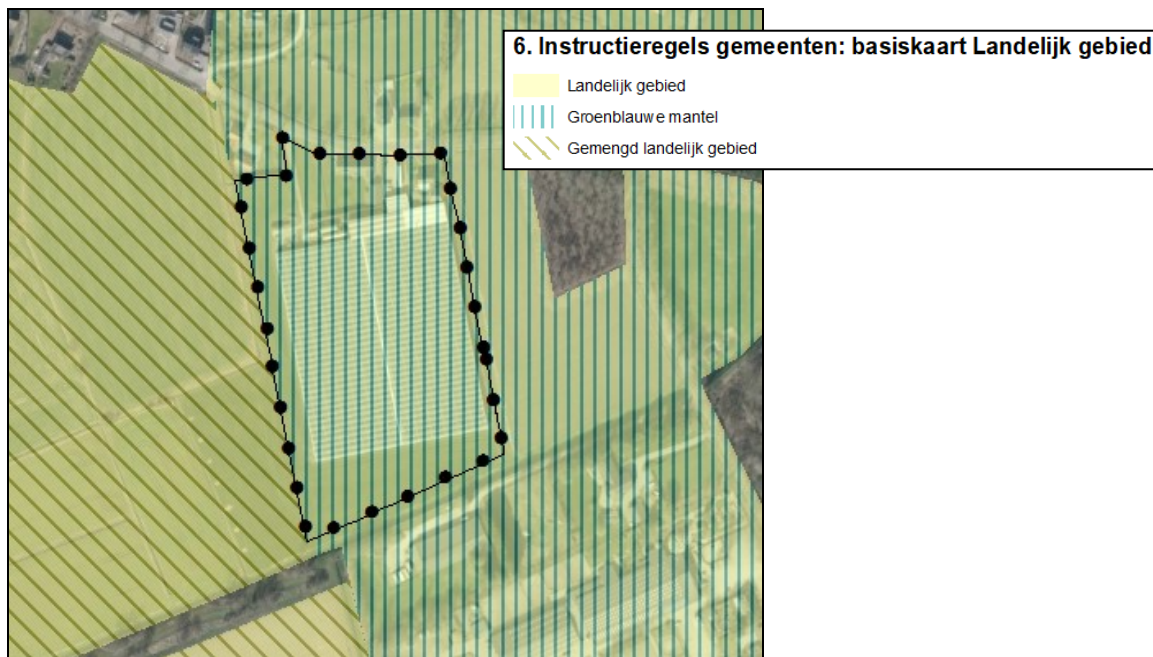
4.2.2.1 Inleiding

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, hierna ook Interim omgevingsverordening genoemd, is op 5 november 2019 in werking getreden en betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels die betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen zijn samengevoegd in een Verordening.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de omgevingsvisie. Er heeft voor de Interim omgevingsverordening geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moeten worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. In het algemeen geldt daarbij dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

4.2.2.2 Aanduidingen plangebied Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Navolgende figuur geeft een uitsnede van basiskaart voor het landelijk gebied uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 12: Aanduiding plangebied in Interim omgevingsverordening Noord-Brabant op de basiskaart Landelijk gebied

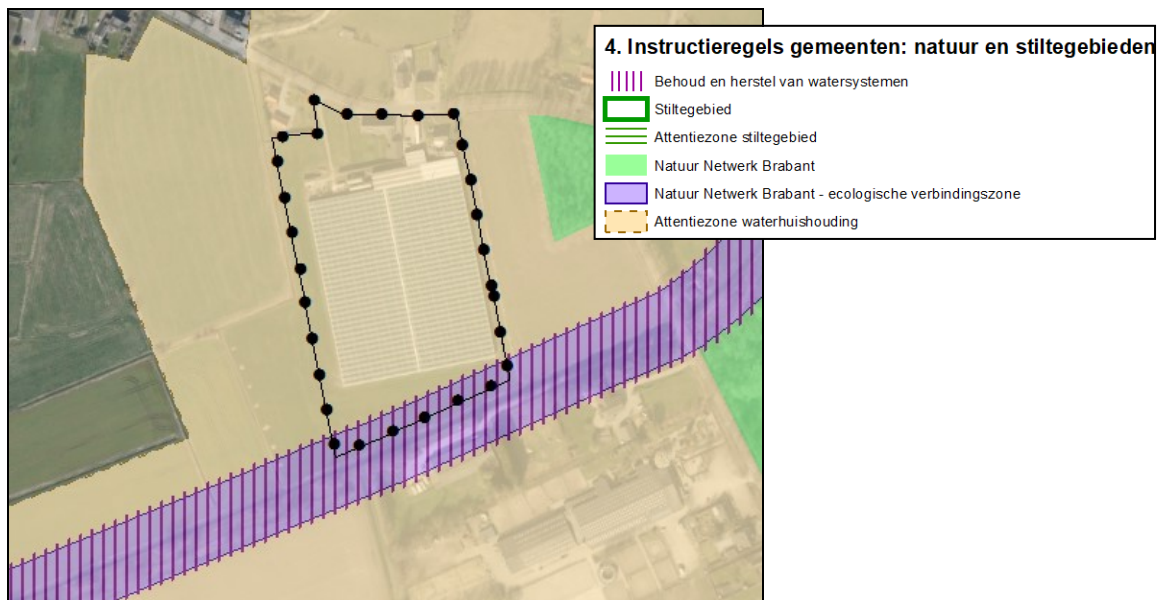
Het grondgebied van Brabant is onderverdeeld in 'Stedelijk gebied' en 'Landelijk gebied'. Het plangebied is gelegen in het 'Landelijk gebied', in de subzone 'Groenblauwe mantel'.

Het plangebied is tevens binnen de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' gelegen. Als een veehouderij binnen 'Beperkingen veehouderij' ligt, gelden er afwijkende regels. In deze gebieden gelden sinds 1 oktober 2010 (vergaande) beperkingen voor intensieve veehouderijen, ook wel bekend als het 'slot op de muur'.

Het plangebied is gelegen binnen 'Verbod uitbreiding veehouderij'. Binnen het werkingsgebied 'Beperkingen veehouderij' is het beleid gericht op een afwaartse beweging van de veehouderij. Daarom is in deze gebieden geen toename van de bestaande gebouwen of bestaande bouwwerken toegestaan. Het vervangen van een bouwwerk door een gebouw (of andersom) ten behoeve van de veehouderij is ook niet mogelijk.

Het plangebied is ook aangeduid als gelegen binnen 'Stalderingsgebieden'. Binnen deze aanduiding gelden extra randvoorwaarden voor de ontwikkeling van veehouderijen. Middels deze voorwaarden wordt sturing gegeven aan het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en aan het tegengaan van leegstand. Vanwege deze extra randvoorwaarden is een toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen een bouwperceel alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen; het zogenaamde stalderen.

Het plangebied is op de kaart met instructieregels voor natuur- en stiltegebieden aangeduid als gelegen binnen 'Attentiezone waterhuishouding'. De gronden grenzend aan de Grote Waterloop zijn aangeduid als 'Behoud en herstel watersystemen' en 'Natuur Netwerk Brabant – ecologische verbindingszone'. Het plangebied is voor een beperkt deel in deze ecologische verbindingszone (EVZ) gelegen. Realisatie van de EVZ is voorzien voor 2023. Navolgende kaart geeft een uitsnede van deze kaart waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 13: Aanduiding plangebied in Interim omgevingsverordening Noord-Brabant Instructieregels voor gemeenten: natuur- en stiltegebieden

4.2.2.3 Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering van het landschap

'Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap' bevat regels voor de benodigde kwaliteitsverbetering van het landschap bij een ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied.

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies.

In de Interim omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Sommige regels zijn gericht op bescherming, zoals natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daarnaast wil de provincie ook ruimtelijke kwaliteit ontwikkelen, bijvoorbeeld door ontwikkelruimte te bieden in het buitengebied, op voorwaarde dat dit bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Indien uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is bij rood voor groen regelingen nadrukkelijk bepaald dat dit artikel niet van toepassing is omdat de rood voor groen regelingen zelf al voorzien in kwaliteitsverbetering, zoals de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen en landgoederen. Er is derhalve geen sprake van een stapeling van regelingen.

4.2.2.4 Artikel 3.26 Attentiezone waterhuishouding

Het doel van de regels voor de Attentiezone waterhuishouding is om ontwikkelingen die een negatieve invloed hebben op de binnen de attentiezone gelegen natte natuurplek tegen te gaan. Stromingen in het grondwatersysteem kunnen veranderen door verandering van bodemopbouw of het doorboren van lagen (bij grondverzet of diepploegen). Voor activiteiten die een negatief effect op de (grond)waterstand in een natte natuurplek kunnen hebben, is een vergunning nodig. Bij het toelaten van functies die een negatief effect kunnen hebben op de waterhuishouding, geldt dat overleg met het waterschap nodig is.

4.2.2.5 Artikel 3.69 Afwijkende regels voor burgerwoningen

De beoogde ontwikkeling omvat de omzetting van een bedrijfswoning in een burgerwoning. 'Artikel 3.69 Afwijkende regels burgerwoningen' bevat afwijkende regels voor wonen in het landelijk gebied:

3.69 Afwijkende regels burgerwoningen

In afwijking van artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in:

- a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel, als is verzekerd dat: de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;*
 - 1. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;*
 - 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.*

- b. *de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.*
- c. *in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:*
 - 1. *er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;*
 - 2. *overtollige bebouwing wordt gesloopt.*

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de regels zoals gesteld in 'Artikel 3.69 Afwijkende regels burgerwoningen' van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Overtollige bebouwing wordt gesloopt, splitsing in meerdere woonfuncties wordt niet beoogd.

4.2.2.6 Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant

Op 19 juli 2022 heeft de Provincie Noord-Brabant de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant gepubliceerd. Deze beleidsregel is bedoeld om gelijke uitgangspunten te hanteren bij de toepassing van de kwalitatieve invulling van de fysieke tegenprestatie in de artikelen 3.69 en 3.78 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

In deze beleidsregel worden de volgende artikelen benoemd.

4.2.2.6.1 Artikel 3 Maatwerk omgevingskwaliteit toevoegen van een woning

1. Het toevoegen van een woning kan alleen op een aanvaardbare locatie als bedoeld in artikel 3.78, derde lid van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.
2. Gedeputeerde Staten hanteren voor het realiseren van een voldoende fysieke tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit, in de hierna opgenomen situaties, de volgende regels:
 - a. bij de beëindiging van een agrarisch bedrijf en omzetting naar woning wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1°. als basisinspanning voor de omzetting van de bedrijfswoning naar woning geldt de sloop van ten minste 250 m² bedrijfsgebouw;
 - 2°. voor het toevoegen van een woning geldt als drempelwaarde voor de fysieke tegenprestatie dat ten minste 750 m² bedrijfsgebouw moet worden gesloopt;
 - 3°. de afname van de bestemmingswaarde ter plaatse van een te slopen bedrijfsgebouw telt mee als tegenprestatie, waarbij per m² sloop bedrijfsgebouw een totaalbedrag van € 42 geldt;
 - 4°. de afname van de bestemmingswaarde ter plaatse van een aanwezige voorziening, niet zijnde een gebouw of teeltondersteunende voorziening, telt gedeeltelijk mee als tegenprestatie, waarbij per m² te verwijderen voorziening een totaalbedrag van € 8,50 geldt;
 - 5°. Is tegenprestatie worden fysieke maatregelen ingezet als bedoeld in artikel 7;
 - 6°. het is niet mogelijk om de sloop van restanten van bebouwing elders in te zetten;
 - 7°. bij realisatie van één woning is de fysieke tegenprestatie qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een maatwerk omgevingskwaliteit kavel;
 - 8°. de beëindiging van het agrarisch bedrijf en het treffen van maatregelen is feitelijk en juridisch geborgd.

b. bij de beëindiging van een glastuinbouwbedrijf en omzetting naar woning wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- 1°. als basisinspanning voor de omzetting van de bedrijfswoning naar woning geldt de sloop van ten minste 250 m² bedrijfsgebouw of ten minste 1000 m² glasopstand;
- 2°. De afname van de bestemmingswaarde ter plaatse van een te slopen bedrijfsgebouw telt mee als tegenprestatie, waarbij per m² sloop bedrijfsgebouw een totaalbedrag van € 42 geldt;
- 3°. voor het toevoegen van een woning geldt als drempelwaarde voor de fysieke tegenprestatie dat ten minste 3000 m² glasopstand moet worden gesloopt;
- 4°. de afname van de bestemmingswaarde ter plaatse van een aanwezige kas kan gedeeltelijk worden ingezet als tegenprestatie, waarbij per m² sloop kas een totaalbedrag van € 17,75 geldt;
- 5°. de afname van de bestemmingswaarde ter plaatse van een voorziening, niet zijnde een gebouw of teeltondersteunende voorziening, kan deels worden ingezet als tegenprestatie, waarbij per m² te verwijderen voorziening een totaalbedrag van € 8,50 geldt;
- 6°. als tegenprestatie worden fysieke maatregelen ingezet als bedoeld in artikel 7;
- 7°. het is niet mogelijk om de sloop van restanten van bebouwing elders in te zetten;
- 8°. bij de realisatie van één woning is de fysieke tegenprestatie qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een maatwerk omgevingskwaliteit kavel;
- 9°. de beëindiging van het glastuinbouwbedrijf en het treffen van maatregelen is feitelijk en juridisch geborgd.

4.2.2.6.2 Toets

De planlocatie is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Hezelaar'. De planlocatie betreft een planologisch aanvaardbare locatie binnen een bebouwingsconcentratie. Dit wordt in de volgende paragraaf nader toegelicht. In dit verzoek is de planologische aanvaardbaarheid van de woning op basis van de regeling artikel 3.78 van de Interim omgevingsverordening aangetoond.

De sanering van de glasopstanden (15.300 m²) en de sanering van de tuinbouwloods (890 m²) wordt gezien als tegenprestatie voor het toevoegen van een Ruimte voor Ruimte woning, de omzetting van een agrarische bedrijfswoning in een reguliere burgerwoning en het toevoegen van een extra hoeveelheid bijgebouwen bij een woning. De Provincie Noord-Brabant heeft op 19 juli 2022 de 'Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant gepubliceerd'. In deze beleidsregel is de waarde van de sloop van glasopstanden, inclusief het bestemmingsplanverlies voor het verwijderen van de bestemming glastuinbouw, bepaald op € 17,75 per m² te slopen glas. Voor de sloop van de tuinbouwloods inclusief de afname van de bestemmingswaarde wordt uitgegaan van een waarde van € 42,00 per m² te slopen gebouw.

Om een extra woning te realiseren is een tegenprestatie gelijk aan de tegenprestatie van een Ruimte voor Ruimte kavel benodigd. De tegenprestatie voor een Ruimte voor Ruimte kavel bedraagt € 125.000,-. De sloop van 7.043 m² glas inclusief de afname van de bestemmingswaarde ($7.043 \times € 17,75 = € 125.000,00$) staat hier garant voor. Voor de bedrijfswoning die omgezet wordt in een reguliere burgerwoning geldt een basisinspanning van sloop van 250 m² bedrijfsgebouw of tenminste 1000 m² glasopstand.

Het bouwen van een extra hoeveelheid bijgebouwen (400 m²) vraagt een tegenprestatie van € 35,00 /m². De gemeente Boxtel heeft geen beleid voor een grotere oppervlakte bijgebouwen. De

waarde is ontleend aan de waarde voor de uitbreiding van een bedrijf.

In de 'Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant' is aangegeven dat voor vrijstaande woningen een minimale inspanning van € 125.000,00 als bijdrage in het versterken van de omgevingskwaliteit wordt vereist. Voor de ontwikkeling van de vrijstaande woning, de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning en de toename van de oppervlakte bijgebouwen wordt een investering van € 156.750,00 vereist. In onderstaande tabel is dit aangegeven.

	Tegenprestatie benodigd	Te slopen glasopstanden
Extra woning (cf. RvR)	€ 125.000,00	7.043 m ² sloop glasopstand
Agr. bedrijfswoning naar burgerwoning	€ 17.750,00	1.000 m ² sloop glasopstand
Toevoegen 400 m ² extra bijgebouw	€ 14.000,00	789 m ² sloop glasopstand
Totaal	€ 156.750,00	8.832 m² sloop glasopstand

Tabel 1: Benodigde waarde van de tegenprestatie

Onderdeel van de beleidsregel zijn een tweetal rekenmodules, waarmee de fysieke tegenprestatie kan worden berekend. De ingevulde rekenmodules zijn als separate bijlagen bij onderhavige toelichting gevoegd. Uit deze berekeningen blijkt dat als gevolg van de sanering van het glastuinbouwbedrijf een bijdrage geleverd wordt van € 291.205,00. Met de sloop van het glastuinbouwbedrijf en de bedrijfsgebouwen wordt dan ook in ruime mate voldoen aan de basisinspanning. Uit de beide tabellen wordt duidelijk dat de tegenprestatie ruimschoots volstaat om de bestemmingsplanwijziging te faciliteren.

In de beantwoording van de vragen over de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant is aangegeven dat de kassen en de tuinbouwloods ook daadwerkelijk gesloopt dienen te zijn op het moment van vaststelling van onderhavig bestemmingsplan. De Provincie heeft voor deze voorwaarde gekozen omdat ze willen uitsluiten dat de sloop niet daadwerkelijk plaats heeft gevonden en het bestemmingsplan toch wordt vastgesteld. De nieuw te realiseren woning en de extra hoeveelheid bijgebouwen worden gerealiseerd ter plaatse van de aanwezige kassen. Hiermee is veilig gesteld dat de sloop van de kassen ook daadwerkelijk plaats vindt voordat de nieuwe woning en de extra hoeveelheid bijgebouwen worden gerealiseerd. De woning en de extra hoeveelheid bijgebouwen kunnen immers niet gerealiseerd worden zolang de kassen er staan.

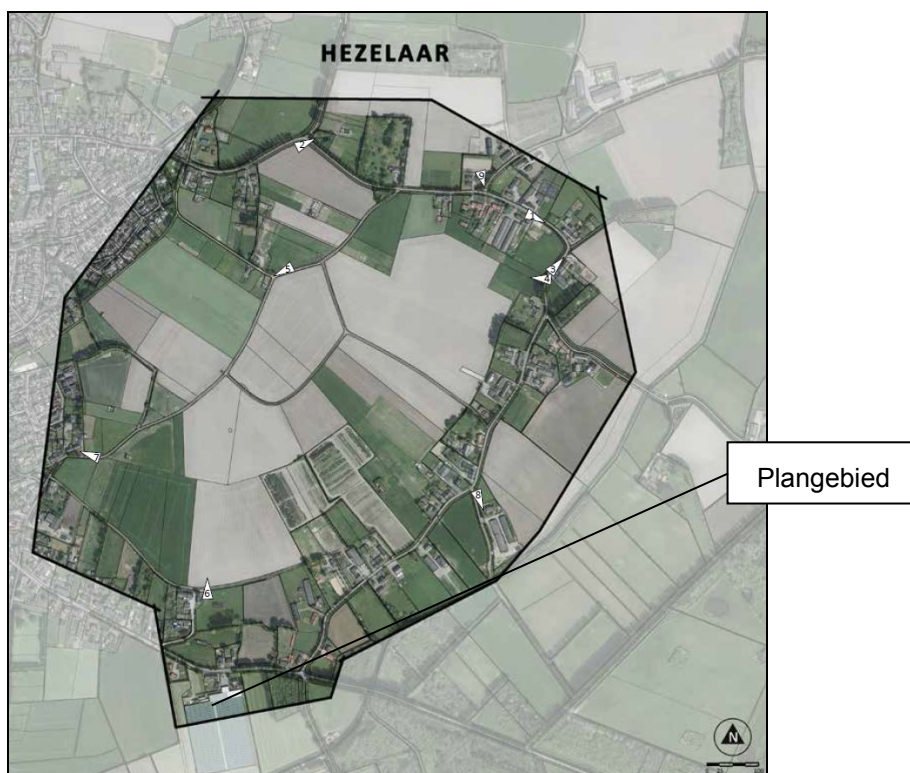
In de regels van dit bestemmingsplan is dit zeker gesteld doordat in de bouwregels is opgenomen dat een omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woning en de bouw van de extra bijgebouwen slechts kan worden verleend indien de kassen en bijbehorende voorzieningen volledig gesloopt zijn. Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels dat de kassen en voorzieningen gesloopt dienen te zijn binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van onderhavig bestemmingsplan.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Handreiking Ruimte-voor-Ruimte kavels

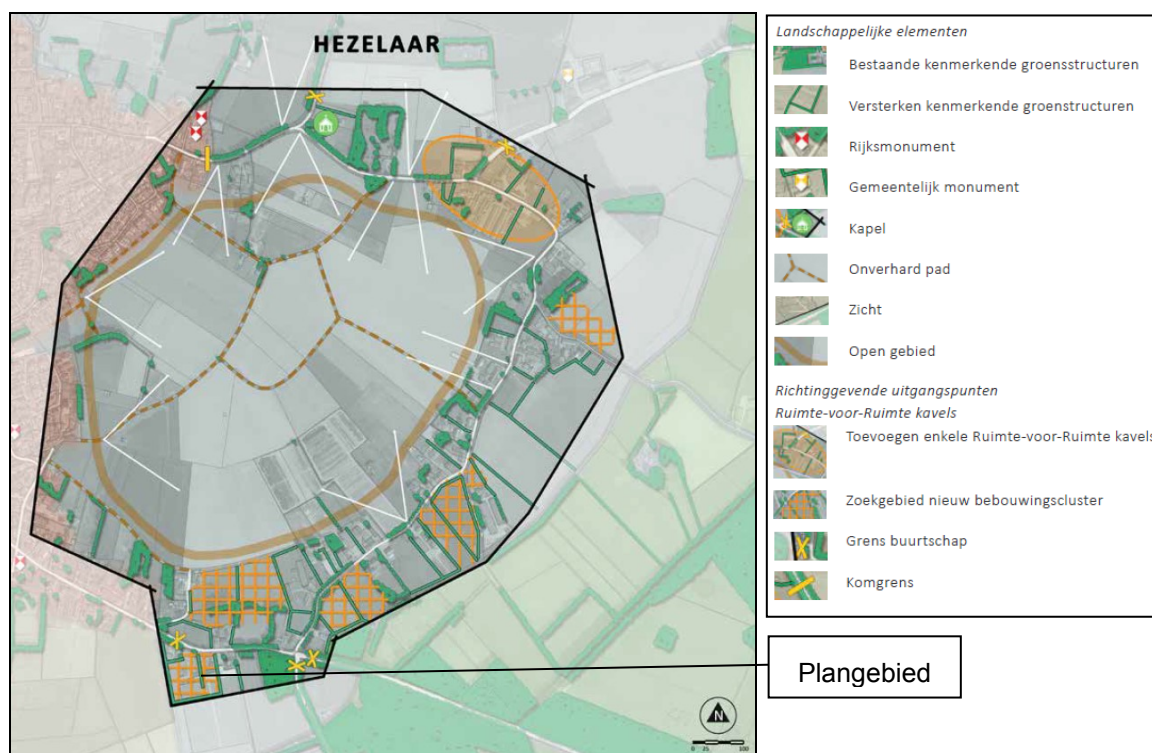
4.3.1.1 Beleidskader

De 'Handreiking Ruimte-voor-Ruimte kavels' van 10 maart 2020 bevat globale kaders voor de ontwikkeling van Maatwerk omgevingskwaliteit woningen. De gemeente Boxtel heeft de taakstelling voor het realiseren van 30 Maatwerk omgevingskwaliteit kavels. Deze dienen onder andere gebouwd te worden in en nabij de buurtschappen. Het plangebied is gelegen aan de Roderweg. In de Handreiking valt de Roderweg binnen het buurtschap 'Hezelaar'. Navolgende figuur geeft een beeld van dit buurtschap, waarin de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 14: Ligging planlocatie binnen buurtschap Hezelaar

In de 'Handreiking Ruimte-voor-Ruimte kavels' is het volgende opgenomen over de draagkracht voor realisatie van Maatwerk omgevingskwaliteit woningen binnen het buurtschap 'Hezelaar'.



Figuur 15: Uitsnede kaart met mogelijkheden voor Maatwerk omgevingskwaliteit binnen de bebouwingsconcentratie Hezelaar

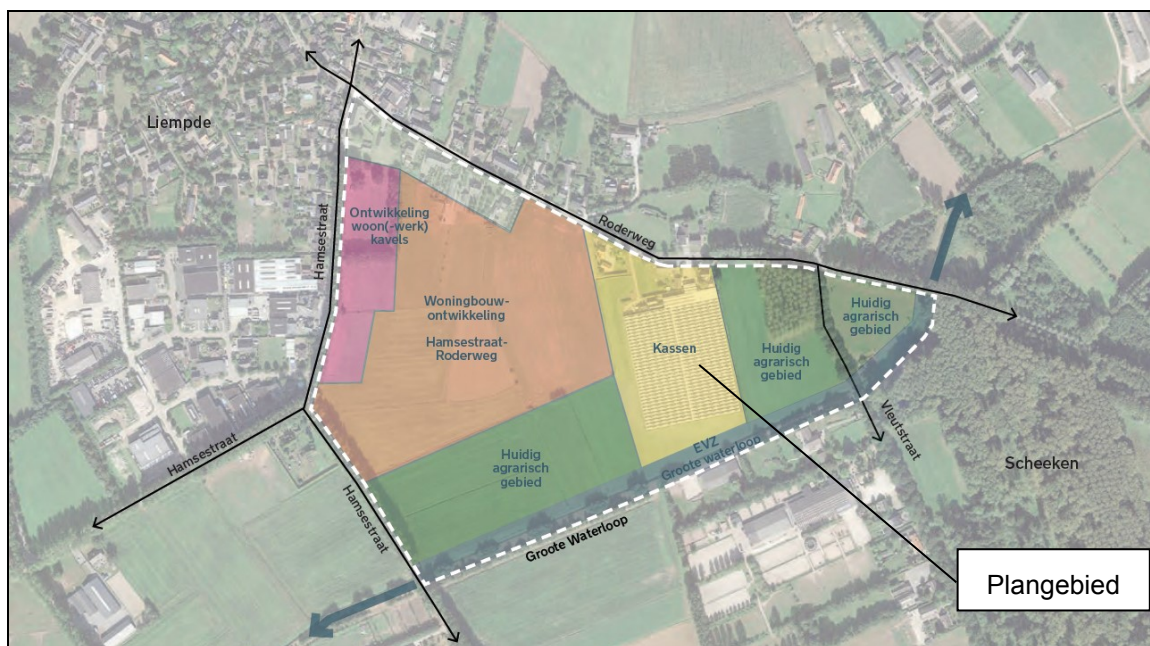
Dit verzoek ziet toe op de sanering van de glastuinbouwlocatie binnen het plangebied en het in samenhang hiermee realiseren van een woning, achter de bestaande woningen. Realisatie van deze woning past binnen de visie voor Maatwerk omgevingskwaliteit woningen van de gemeente Boxtel.

4.3.2 Gebiedsvisie Hamsestraat – Roderweg

4.3.2.1 Inleiding

De kern Liempde heeft een groot tekort aan betaalbare woningen voor starters, jonge gezinnen en beperkt ook voor ouderen. Gebleken is dat er op de beschikbare inbreidingslocaties in Liempde onvoldoende geschikte ruimte is om in de opgave te kunnen voorzien. Daarom heeft de gemeente Boxtel in haar ruimtelijke beleid ingezet op de uitbreidingslocatie 'Hamsestraat-Roderweg'. Deze locatie is in de gemeentelijke Structuurvisie aangewezen als woningbouwproject met groene woonmilieus aan de randen van de kern.

Het gebied dat in beeld is voor woonontwikkeling ligt ten zuidoosten van de kern Liempde en wordt globaal begrensd door de Hamsestraat, Roderweg, de Groote Waterloop en de oostelijk gelegen kassen. In de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is dit gebied aangeduid als 'verstedelijke afweegbaar'. Binnen deze aanduiding zijn nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het gebied mogelijk, mits dit in omvang evenwichtig en evenredig is met de groenblauwe landschapsonwikkeling. Daartoe is een visie nodig die de ontwikkelingsrichting en de kwalitatieve ontwikkeling van dit landschap onderbouwt. Dit is de visie 'Hamsestraat – Roderweg' geworden. Navolgende figuur geeft een beeld van het ontwikkelingsgebied binnen de visie 'Hamsestraat – Roderweg' en de ligging van het plangebied binnen deze visie (aangeduid als 'kassen').



Figuur 16: Aanduiding plangebied binnen visie 'Hamsestraat - Roderweg'

4.3.2.2 Beleidskader

Binnen het gebied 'Hamsestraat – Roderweg' spelen verschillende planopgaven:

1. De stedelijke planontwikkeling in 'verstedelijking afweegbaar'.
2. De kavels langs de Hamsestraat, de zogenaamde woon-werkkavels, behorende bij het gebied Integratie Stad Land (verstedelijking afweegbaar).
3. Mogelijke Maatwerk omgevingskwaliteit-kavels aan de Roderweg, ter hoogte van de kas.

Voor alle drie de planonderdelen is een gebiedseigen woonkwaliteit, passend bij zowel Liempde als het Scheekenlandschap, en een goede landschappelijke inbedding leidend. Voor de eerste twee onderdelen dient de stedelijke ontwikkeling in omvang en ruimtelijke kwaliteit evenredig te zijn met de beoogde groene en blauwe landschapsontwikkeling. Navolgende figuur geeft een beeld van deze totaalontwikkeling.



Figuur 17: Totaalontwikkeling binnen het gebied 'Hamsestraat - Roderweg' waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

4.3.2.3 Toets

In de visie 'Hamsestraat – Roderweg' is het plangebied aangeduid als gewenste saneringslocatie. In de visie is opgenomen:

Gewenste sanering kas Roderweg

Aan de Roderweg ligt momenteel een tuinbouwbedrijf met een flink perceel aan kassen. Deze kassen liggen nu in de Groenblauwe Mantel (Interim omgevingsverordening). De ambitie is er om in de toekomst de kassen te amoveren ten behoeve van de groene en blauwe landschapskwaliteit. De vraag is wat deze kwaliteit dient te zijn. Tevens dient te worden onderzocht en zijn er uitspraken nodig in de mogelijkheden voor Ruimte-voor-Ruimte woningen aan de Roderweg.

In de visie is opgenomen dat ter plaatse van de kassen het mogelijk is 3 tot 4 woonvolumes in een erf-ensemble te plaatsen. Het nieuwe erf dient zich te gedragen naar de typologie van de andere erven aan de Roderweg en de erfgrenzen dienen landschappelijk te worden ingepast.

Onderhavig initiatief zit toe op enkel de toevoeging van één woning in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte en een extra hoeveelheid bijgebouwen bij de woning Roderweg 38. Verder sluit de herontwikkeling van het plangebied aan bij deze visie.

5. MILIEUHYGIËNISCHE PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Water

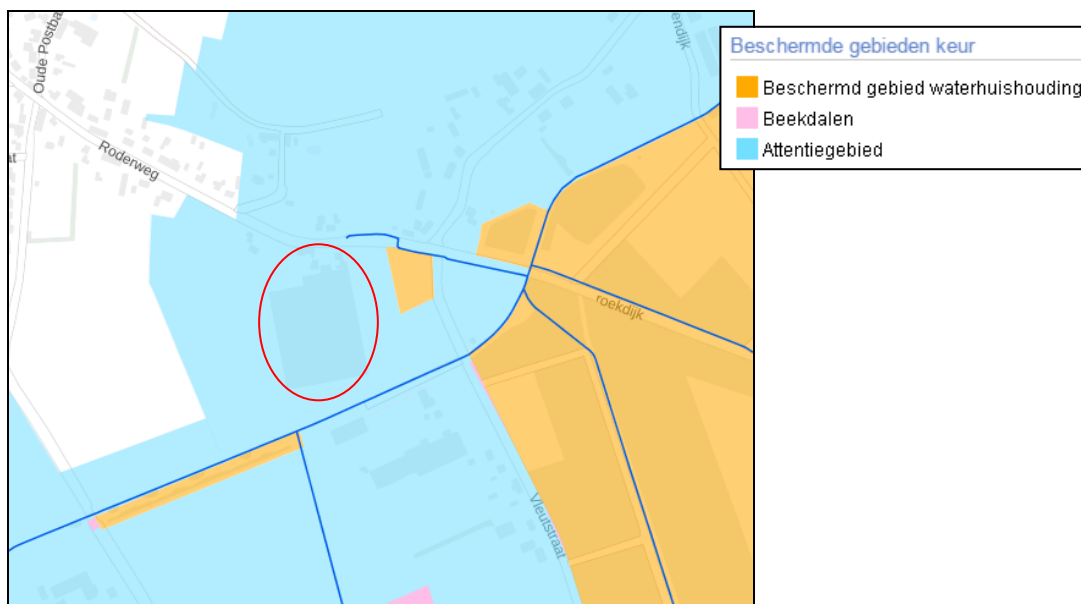
5.1.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke invloeden van de oprichting van de woning en de nieuwe bedrijfsbestemming binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap De Dommel.

5.1.2 Relevant beleid

5.1.2.1 Keur 2015

Waterschap De Dommel beheert het grond- en oppervlaktewater (zoals rivieren en beken) en waterkeringen met bijbehorende kunstwerken (bijvoorbeeld stuwen en gemalen). Om het grond- en oppervlaktewater en de waterkeringen goed te kunnen beheren en beschermen zijn er regels nodig, vastgelegd in een verordening, de 'Keur Waterschap De Dommel 2015'. In de Keur staan algemeen geformuleerde geboden en verboden. Naast deze geboden en verboden zijn er een groot aantal algemene regels opgesteld. Daarnaast zijn in veel gevallen activiteiten in en rondom kleine waterlopen helemaal vrijgesteld van regels. Navolgend figuur geeft de ligging van het plangebied op de kaart 'Beschermd gebieden Keur' weer, waarbij het plangebied met een rode cirkel is aangeduid.



Figuur 18: Uitsnede kaart 'Beschermd gebieden Keur'

Het plangebied is gelegen in een attentiegebied. Onderhavige ontwikkeling ziet niet toe op grondwateronttrekking of andere negatieve gevolgen voor het watersysteem. Door de sanering van een grote oppervlakte glasopstanden en gebouwen neemt de waterinfiltratie in de bodem ter plaatse sterk toe. Het plangebied grenst aan de zuidzijde nagenoeg aan de A-watergang Groote Waterloop. Langs deze waterloop is een ecologische verbindingszone (EVZ) aangeduid die voor een klein deel samenvalt met het plangebied. In het najaar 2023 zal de ecologische verbindingszone worden gerealiseerd. Naar verwachting zal de grondwaterstand als gevolg van de aanleg van de EVZ niet meteen stijgen. Op termijn wordt mogelijk wel een stijging voorzien wanneer een verder herstel van de Groote Watergang plaats vindt en het realiseren van natuurherstel in de Natte Natuurparel De Scheeken.

5.1.2.2 Waterbeheerprogramma 2022-2027

Vanaf 1 januari 2022 geldt het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5). Hiermee wil waterschap De Dommel de watertransitie in gang zetten: een aanpak die moet zorgen voor een toekomstbestendig watersysteem. Het Waterbeheerprogramma schetst de visie en ambities van het waterschap voor de lange termijn (2050). In 2050 wil De Dommel een leefomgeving die klaar is voor de toekomst en een watersysteem dat daarbij past. Dat laatste wil zeggen; een waterhuishouding die robuust, flexibel en in balans is met de natuur en de omgeving én zorgt voor een goede waterkwaliteit.

In de komende planperiode, die loopt van 2022 tot en met 2027, starten we met de watertransitie. We zien de wateropgaven niet als een optimalisatieprobleem, maar gaan fundamenteel anders te werk. We ontwikkelen vanuit de huidige situatie (A) naar de gewenste situatie in 2050 (B) via de werkwijze die de gewenste situatie in 2050 (B) vraagt. Dat vraagt om een omslag in denken en handelen van zowel het waterschap, onze gebiedspartners als alle watergebruikers. Daarbij zullen drie principes inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie. De drie richtinggevende principes zijn:

1. Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt
2. Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan
3. Wat schoon is moet schoon blijven

De beoogde herontwikkeling past binnen de gestelde principes voor de komende periode. Binnen het plangebied vindt ontstening (ontglazing) plaats en het hemelwater wordt in zijn geheel geïnfiltreerd op het eigen perceel. Door het weg bestemmen van het agrarische bedrijf wordt extensiever gebruik gemaakt van het perceel wat de bodemkwaliteit positief beïnvloed.

5.1.2.3 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het

beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², toename van een verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt ruim 17.000 m² aan bedrijfsbebouwing c.q. verhard oppervlak gesloopt. Er is sprake van een significante afname van verharding.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist. Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

5.1.2.4 Watervisie Boxtel

De 'Watervisie Boxtel' d.d. 2 maart 2010 geeft een eenduidige visie op water (exclusief drinkwater). De watervisie dient als een algehele overkoepelende visie voor de uitwerking van maatregelen op gebied van water en riolering.

In de 'Watervisie Boxtel' is aangegeven dat de gemeente Boxtel voor het omgaan met afvalwater in het kader van de bescherming van het milieu belang hecht aan de navolgende voorkeursvolgorde:

1. Afvalwaterstromen zo veel mogelijk gescheiden houden, tenzij het niet-scheiden geen nadelig effect heeft op het beheer;
2. Afvalwater en hemelwater doelmatig her te gebruiken, zonodig voorgezuiverd of geborgen;
3. Het vasthouden en bergen van hemelwater, zonder nadelig effect van wateroverlast;
4. Hemelwater terug in de bodem of op het oppervlaktewater te brengen, tenzij nadelige effect ontstaat voor het milieu;
5. Afvalwater transporteren naar de zuivering.

De gemeente Boxtel streeft naar een robuust systeem voor de verwerking van hemelwater op de lange termijn. Dit kan plaatsvinden met transport naar het oppervlakte water of in de bodem naar het grondwater. Het afvalwater en hemelwater dienen daartoe bij de bron te worden gescheiden en afzonderlijk te worden getransporteerd of verwerkt.

5.1.2.5 Verbreed gemeentelijk Rioleringsplan Gemeente Boxtel 2020-2024

Het VGRP is een beleidsplan dat op hoofdlijnen de invulling van de gemeentelijke watertaken weergeeft. Door middel van het VGRP legt de gemeente vast wat zij wil bereiken en wat de rol van burgers en bedrijven is ten aanzien van afval-, hemel-, en grondwater. Het VGRP is sinds de wet Milieubeheer voorgeschreven en sinds 1995 is steeds voor een periode van 5 jaar een plan gemaakt. In de eerste VGRPs lag de nadruk op kostenbeheersing en de basisinspanning. Vanaf het huidige VGRP 5 zijn ook de grondwater- en hemelwater zorgplichten nader ingevuld. Om het zorgproces voor de riolering gaande te houden heeft de gemeente gekozen voor een geldigheidsduur van vijf jaar (2020 t/m 2024). De riolering ligt echter veel langer dan deze planperiode onder de grond. Om deze reden heeft de gemeente het VGRP opgesteld met een doorkijk over de gehele levensduur van de riolering. De rioolheffing en de lange termijn

doelstellingen, ook die voor hemel- en grondwater, zijn dan ook gebaseerd op deze doorkijk. Zo komt de gemeente tot een doelmatige invulling van de gemeentelijke zorgplichten, tegen zo laag mogelijke lasten voor de burger.

De nieuw te realiseren woning zal voor wat betreft het vuil afvalwater aangesloten worden op het riool. Het schone hemelwater zal geïnfiltreerd worden in de bodem. Een grote oppervlakte gebouwen en kassen verdwijnt. Waardoor het hemelwater weer rechtstreeks op de bodem kan vallen en ter plaatse kan infiltreren.

5.1.3 Hemelwaterafvoer na herontwikkeling

5.1.3.1 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

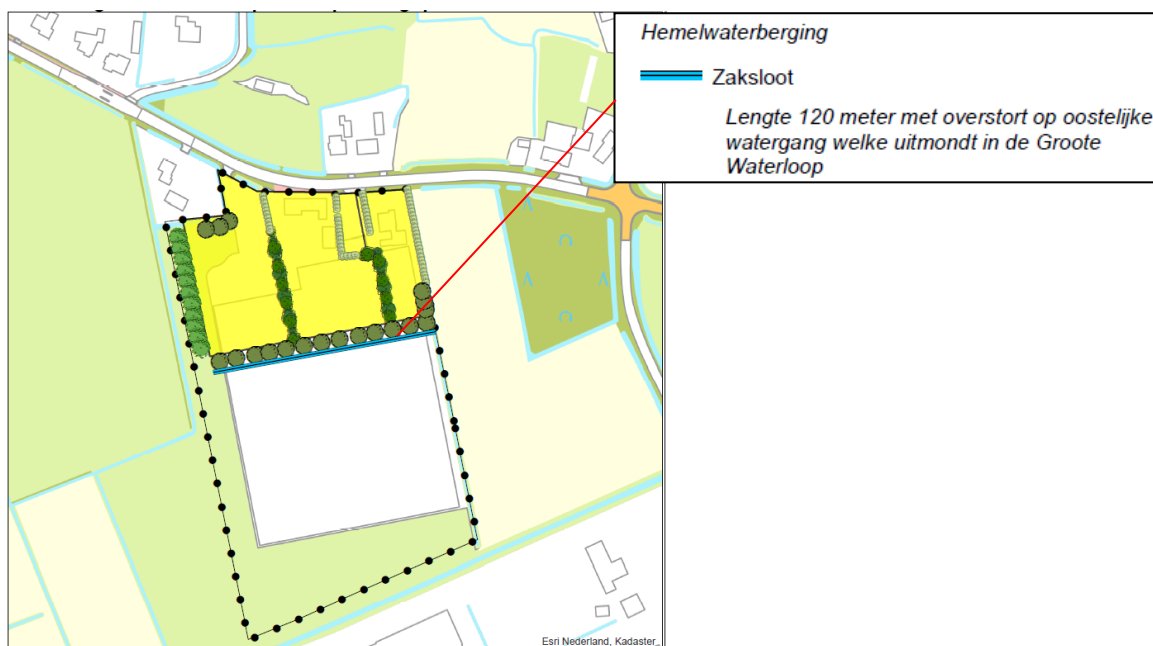
De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt circa NAP +9 meter. De GHG ter plaatse van het plangebied is gelegen tussen 40-60 cm-mv. Het plangebied is gelegen in een vlakte van ten dele verspoelde dekzanden of löss waarbij er sprake is van Gooreerdgronden; lemig fijn zand.

5.1.3.2 Verhard oppervlak

Binnen het plangebied worden een vrijstaande woning met bijgebouwen mogelijk gemaakt en een nieuw groter bijgebouw bij de woning Roderweg 38. De tuinbouwkassen, de tuinbouwloods en de erfverharding worden gesaneerd. Per saldo neemt het verhard oppervlak significant af.

5.1.3.3 Hemelwaterinfiltratie

Het schone hemelwater dat valt op de daken van de nieuwe woning met bijgebouw(en) en de extra oppervlakte bijgebouw bij de woning Roderweg 38 zal via dakgoten en regenpijpen worden afgevoerd naar transportriolen of via een afvoergoot naar een ondiepe zaksloot. Ook het regenwater dat valt op de erfverharding zal op deze wijze worden afgevoerd. Op navolgende figuur is dit uitgewerkt.



Figuur 19: Voorstel hemelwaterberging

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal het totale plan voor hemelwaterinfiltratie worden uitgewerkt en worden voorgelegd aan de gemeente en/of het waterschap.

5.1.3.4 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen, dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt etcetera).

Door het gebruik van niet-uitlogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

5.1.4 Afvalwater

Het afvalwater afkomstig van het plangebied wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. Voor de nieuwe woningbouwkavel dient een extra aansluiting te worden gemaakt op het rioolsysteem. De initiatiefnemer zal de aansluitingskosten betalen.

5.2 Natuur

5.2.1 Inleiding

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Zowel in de voorgaande als nieuwe wetgeving zijn de nationale natuurwetgeving en internationale richtlijnen en verdragen verankerd, zoals Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, Wetland-Convention, Conventie van Bern, Cites en Verdrag van Ramsar. De wet is opgesplitst in de bescherming van gebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van soorten (soortenbescherming).

5.2.2 Gebiedsbescherming

5.2.2.1 Inleiding

De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en heeft daarbij het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten (respectievelijk 'gebiedsbescherming' en 'soortenbescherming'). Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogel- en Habitatrichtlijn als uitgangspunt genomen. De gebiedsbescherming van de Wnb richt zich in hoofdzaak op de bescherming van de Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van gebiedsbescherming is in de Wet natuurbescherming opgenomen dat beoordeeld dient te worden of plannen (en projecten) significante gevolgen kunnen hebben voor de Natura 2000-gebieden. Een plan kan worden vastgesteld indien op grond van objectieve gegevens kan worden uitgesloten dat een plan, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen, een verslechterend of een significant verstorend effect kan hebben voor de Natura 2000-gebieden. Er gelden dan geen verdere restricties of procedurele vereisten vanuit de Wet natuurbescherming.

5.2.2.2 Natura 2000-gebieden

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op een afstand van circa 5.500 meter ten westen van het plangebied. Het betreft het Natura 2000- gebied 'Kampina & Oisterwijkse Vennen'.

Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, verzilting, optische verstoring, verzuring en vermessing. Potentiële externe effecten, niet zijnde ten gevolge van stikstofdepositie, kunnen in de regel reeds met voldoende zekerheid worden uitgesloten indien een locatie op ruime afstand van een Natura 2000-gebied is gelegen. De potentiële effecten ten gevolge van stikstofdepositie (en diensgevolge verzuring en vermessing) kunnen ook op grotere afstanden merkbaar zijn.

In Nederland zijn er 118 (van de 161) Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige habitats, waarvan de kritische depositiewaarde (KDW) reeds wordt overschreden. De KDW geeft aan bij welke mate van stikstofdepositie wordt aangenomen dat niet langer op voorhand kan worden uitgesloten dat er een risico is dat de kwaliteit van het habitatype wordt aangetast als gevolg van de verzurende en/of vermestende invloed van de stikstofdepositie. Indien een planvoornemen

geen stikstofdepositie veroorzaakt op de Natura 2000-gebieden, of per saldo geen toename ten opzichte van de referentiesituatie, kan worden uitgesloten dat het plan een significant gevolg kan hebben.

5.2.2.3 Effecten herontwikkeling op Natura 2000-gebied

Door de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling, effectbereik van de ingreep en de ruime afstand tot de Natura 2000-gebieden kunnen overige effecten, niet zijnde ten gevolge van stikstofdepositie, reeds met zekerheid worden uitgesloten. In de Natura 2000-gebieden worden geen ingrepen verricht, dan wel zijn geen effecten merkbaar vanuit het plangebied.

Onderhavige ontwikkeling ziet toe op sanering van een glastuinbouwbedrijf. Het energieverbruik van deze glastuinbouwlocatie bedraagt circa 550.000 m³ gas. Het gas wordt ter plaatse verstoekt voor de verwarming van de kassen. Nu de kassen worden geamoveerd vindt er tevens een grote afname van het gasverbruik ter plaatse plaats. Hierdoor is er sprake van een significante afname van de stikstofemissie (NO_x). Negatieve effecten als gevolg van de stikstofdepositie door dit plan vallen dan ook zondermeer uit te sluiten. Desondanks is door bureau NO_x advies d.d. 11 april 2023 een tweetal Aeries-berekeningen gemaakt en is een toelichtende memo opgesteld. De Aeries-berekeningen en de toelichtende memo zijn in de bijlage opgenomen.

Onderstaand is de conclusie uit dit onderzoek weergegeven.

'In dit onderzoek zijn de stikstofeffecten in beeld gebracht van de sanering van glastuinbouw en realisatie en het gebruik van een woning aan de Roderweg 38 te Liempde.

'Uit dit onderzoek blijkt dat de emissie die als gevolg van dit plan vrijkomt in zowel de bouw- als gebruiksfase leidt tot een depositieresultaat van 0,00 mol N/ha/jaar. Om die reden zijn significante gevolgen op Natura 2000-gebieden uit te sluiten en vormt het plan geen bedreiging voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Een passende beoordeling is derhalve niet aan de orde. Stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmeringen voor de haalbaarheid van het bestemmingsplan.'

5.2.3 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. De verbodsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden in de Wet natuurbescherming zijn uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit de vereisten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern, het Verdrag van Bonn, het Biodiversiteitsverdrag en de Benelux-overeenkomst op het gebied van de jacht en de vogelbescherming. Het gaat daarbij om alle op het Europees grondgebied in het wild levende vogels en voorts om de dieren en planten van de soorten van Europees belang die van nature op het Nederlands grondgebied voorkomen.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling worden bedrijfsgebouwen in de vorm van een tuinbouwloods en kassen met bijbehorende voorzieningen gesloopt. Door de aanzienlijke afname van kassen en gebouwen en het toevoegen van een landschappelijke beplanting in de nieuwe situatie neemt het potentiële leefgebied voor beschermde dier- en plantsoorten alleen maar toe. Het agrarische bouwvlak, dat voor een deel is gelegen binnen de ecologische verbindingzone van de Groote Waterloop, komt te vervallen. Het aanbrengen van verhardingen en erfvoorzieningen is hierdoor uitgesloten.

Voor de algemene broedvogelsoorten die binnen het plangebied te verwachten zijn geldt dat, indien het groen buiten het broedseizoen wordt verwijderd, er geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot deze soorten. Artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming (Het is verboden nesten te beschadigen, te vernielen of weg te nemen) is van toepassing. De nesten mogen echter wel worden weggenomen wanneer deze op dat moment niet in gebruik zijn. In de Wet natuurbescherming wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen. Indien er toch binnen het broedseizoen gewerkt gaat worden dient er voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie plaats te vinden.

Voor de te verwachten algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën geldt dat de werkzaamheden mogelijk verstorend kunnen werken. Als gevolg van graafwerkzaamheden kunnen dieren verwond of gedood worden en holen kunnen worden verwijderd. Dit houdt een overtreding van artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming in. Voor de te verwachten soorten geldt, op grond van het provinciale soortenbeleid, bij ruimtelijke ontwikkelingen echter een vrijstelling, waardoor geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd. Het is echter in het kader van de zorgplicht wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Het doden of verwonden kan plaatsvinden indien schuil- of voortplantingslocaties worden beschadigd. Dit kan door het verwijderen van stenenstapels, takkenhopen, bladeren en andere materialen die door langdurige opslag of aanwezigheid schuilplaatsen bieden. Het verwijderen van de materialen dient daarom buiten de gevoelige periode van voortplanting of winterrust plaats te vinden. Aanwezige dieren moeten de gelegenheid krijgen om veilig weg te komen. Dit betekent concreet dat als tijdens de werkzaamheden toch soorten worden aangetroffen, de betreffende activiteit moet worden stilgelegd en de aangetroffen fauna de tijd moet krijgen om weg te komen dan wel moet deze worden weggevangen en naar een geschikt biotoop buiten het plangebied worden verplaatst.. Dit geldt in het bijzonder voor grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Verder zal aandacht aan natuurinclusief bouwen worden besteed.

Alle in Nederland voorkomende vleermuizen zijn strikt beschermd. Alle vleermuizen staan vermeld in Tabel 3 bijlage IV van de Europese Habitatrichtlijn. Dit betekent dat ze beschermd zijn tegen verstoring van vaste rust- en verblijfplaatsen. Onder deze vaste rust- en verblijfplaatsen wordt verstaan: "het gehele systeem waarvan een populatie gebruik maakt tijdens de jaarcyclus van de soort". Dit houdt in dat niet alleen verblijfplaatsen, maar ook belangrijke verbindingen hiertussen (vlieg- en foerageroutes) beschermd zijn.

Verblijfplaatsen voor vleermuizen kunnen worden gevonden in spouwmuren, achter betimmering,

daklijsten of onder dakpannen. Het is dan ook niet waarschijnlijk dat vleermuizen de kassen als verblijfplaats kiezen. Het plangebied wordt thans intensief gebruikt ten behoeve van de tomatenteelt, waardoor binnen het plangebied zelf geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor beschermde flora en fauna aanwezig zijn. Geconcludeerd kan worden dat de betekenis van het plangebied voor flora en fauna vanwege het intensieve gebruik en het ontbreken van rust- en verblijfsplaatsen voor vleermuizen zeer gering is. Een overtreding van de Wet natuurbescherming ligt niet in de lijn der verwachting. Om dit verder te onderbouwen is door Maassen Ecologisch Advies en Onderzoek een Ecologische quickscan uitgevoerd d.d. 12-4-2022. De ecologische quickscan is opgenomen in de bijlage. Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies uit deze Ecologische quickscan opgenomen.

'Toetsing Wet natuurbescherming en provinciale regelgeving

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebied

Negatieve effecten ten gevolge van de projectontwikkeling op Natura 2000-gebied die een verslechtering of meer significante negatieve effecten van meer permanente aard opleveren, kunnen op basis van schaal, aard en ligging van de projectontwikkeling geheel uitgesloten worden, waardoor nader onderzoek en toetsing niet noodzakelijk wordt geacht. Mogelijk eist het bevoegd gezag een Aeriusberekening om deze conclusie te onderbouwen en om technisch vast te stellen dat de gestelde drempelwaarden niet overschreden wordt.

Natuur Netwerk Nederland en Ecologische verbindingszone

Negatieve effecten op nabijgelegen NNB-gebied en Ecologische verbindingszone die een overtreding van de Interim omgevingsverordening NB §3.2.3 artikel 3.15 en 3.25 betekenen worden niet verwacht. Op basis van aard en reikwijdte van de ontwikkeling kunnen deze vrijwel uitgesloten worden, zowel effecten van tijdelijke aard in de uitvoerende fase als van meer permanent aard in de gebruiksfase. Als gevolg van de sanering van een tuinbedrijf kan eerder een verbetering ten opzichte van de huidige situatie verwacht worden. Aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken is niet aan de orde en daarmee geen noodzaak tot vervolgonderzoek.

Soortenbescherming

Vaatplanten

Het plangebied toont momenteel een inrichting die momenteel ongeschikt is om beschermde plantensoorten te verwachten. Negatieve effecten op beschermde plantensoorten en hun groeiplekken ten gevolge van de voorgenomen ontwikkelingen kunnen geheel uitgesloten worden.

Vogelrichtlijn

Binnen het plangebied kunnen jaarrond beschermde nestelplekken van huismussen verwacht worden binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden. Er zijn afdoende voorzorgsmaatregelen mogelijk om een overtreding van Wnb §3.1 art 3.1 lid 4 (verbod tot verstoring) te voorkomen. Verder worden geen negatieve effecten verwacht op jaarrond beschermde nesten en

verblijfplaatsen en leefgebied van vogels die wettelijk als strikt beschermd worden aangemerkt.

Binnen het plangebied kunnen nestelplaatsen van algemene vogelsoorten uit deze categorieën niet geheel uitgesloten worden. Indien het broedseizoen in acht wordt genomen kan een overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van deze bescherming categorieën uitgesloten worden. Indien onverwachts toch een broedgeval bij aanvang van de werkzaamheden of tijdens de uitvoering daarvan wordt vastgesteld, dient het broedseizoen ook in acht worden genomen.

Fauna (Habitatrichtlijn)

Zoogdieren (grondgebonden)

Aantasting van verblijfplekken van strikt beschermde grondgebonden zoogdiersoorten en het functioneel leefgebied voor de instandhouding van deze verblijfplekken kan geheel uitgesloten worden.

Vleermuizen

Verblijfplekken van vleermuizen binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden kunnen niet geheel uitgesloten worden. Er zijn afdoende maatregelen mogelijk om een overtreding Wnb §3.2 art 3.5 lid 2 (verbod tot verstoring) te voorkomen. Er worden geen verblijfplekken verwacht in het deel van de bebouwing dat gesloopt wordt en daarmee geen overtreding van Wnb §3.2 art 3.5 lid 4. Ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling wordt geen aantasting van essentieel foerageergebied verwacht, nog aantasting van structuren die van belang zijn als trek en foerageroute.

Overige soortgroepen

Uit de soortgroepen van ongewervelden, vissen, amfibieën en reptielen waarvoor het zware beschermingsregiem van de habitatrichtlijn worden geen soorten binnen het plangebied of de invloedssfeer daarvan verwacht, noch aantasting van hun beschermd habitatgebied.

Fauna (Nationale bescherming)

Zoogdieren

Negatieve effecten op jaarrond beschermde verblijfplekken van nationaal beschermde grondgebonden zoogdiersoorten waarvoor geen vrijstelling geldt worden als gevolg van de ingrepen niet verwacht en daarmee geen overtreding van Wnb §3.3 art 3.10 lid 1b. Kleine beschermde zoogdieren waarvoor een vrijstelling en alleen de zorgplicht geldt, als huisspitsmuis, egel, veldmuis en bosmuis, kunnen nooit geheel uitgesloten worden. Voor deze soorten dient uitsluitend de zorgplicht in acht worden genomen.

Overige soortgroepen

Uit de soortgroepen van ongewervelden, vissen, amfibieën en reptielen waarvoor het middelzware nationale beschermingsregiem zonder vrijstelling geldt worden geen soorten verwacht. Wel kunnen een aantal algemene amfibieën verwacht worden waarvoor een vrijstelling en alleen de zorgplicht geldt.

5.3 Archeologie

5.3.1 Verdrag van Valletta

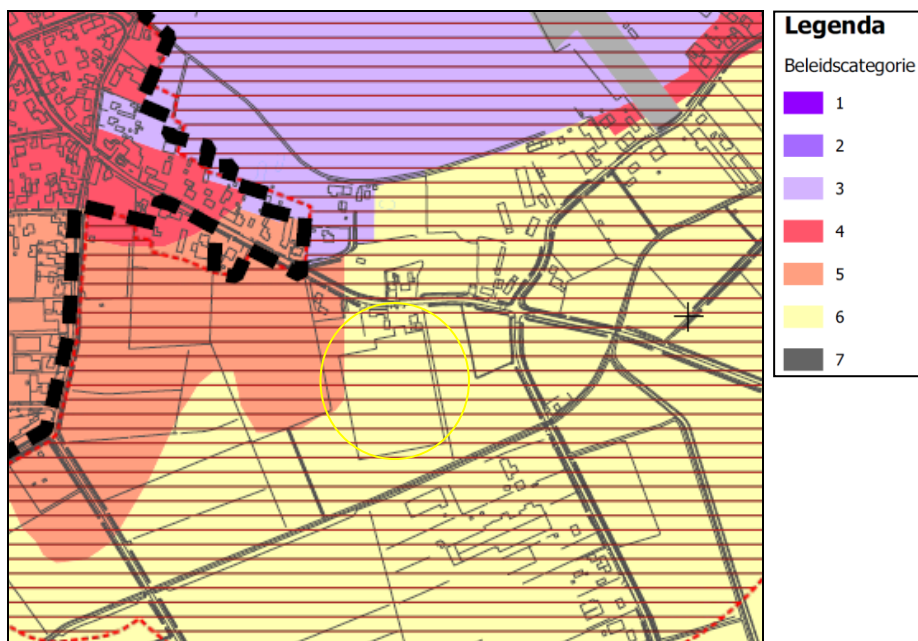
In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

5.3.2 Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt omgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

5.3.3 Archeologiebeleid gemeente Boxtel

De gemeente Boxtel heeft in 2012 de 'Nota gemeentelijk Archeologiebeleid Boxtel' vastgesteld. Hierin zijn de beleidsuitgangspunten van de gemeente ten aanzien van het gemeentelijke archeologiebeleid beschreven. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de archeologische beleidskaart van de gemeente Boxtel, waarbij het plangebied met een gele cirkel is aangegeven.



Figuur 20: Uitsnede archeologische beleidskaart

Het plangebied is aangemerkt als gelegen in 'Categorie 6 en deels in 'Categorie 5'. Categorie 6 betekent 'Gebieden met een lage archeologische verwachting'. Categorie 5 zijn gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. De kans op het aantreffen van archeologische vindplaatsen is in deze gebieden/terreinen in vergelijking met andere landschappelijke zones,

lager. Geomorfologisch gezien kan het gaan om relatief laag gelegen (nattere) landschappelijke zones, zoals delen van beekdalen, vroegere veengebieden en/of zones die in een recenter verleden rigoureus tot op aanzienlijke diepte zijn ontgonnen. Het aantal vindplaatsen dat van gebieden met vergelijkbare omstandigheden bekend is, is uiterst laag. Al wil dit niet zeggen dat geheel geen vindplaatsen in het gebied aanwezig kunnen zijn. De kans op het aantreffen van archeologische resten is echter gering en vaak zoeken naar een speld in een hooiberg. Hiervoor zijn vooralsnog geen geschikte onderzoeksmethoden voorhanden.

Op de gebieden met categorie 6 zijn geen ondergrenzen of een vergunningstelsels van toepassing vanuit het gemeentelijke bestemmingsplan. Voor de categorie 5 gebieden is een minimale oppervlakte van 2.500 m² verstoring door een bodemingreep relevant. Een dergelijke oppervlakte wordt met dit plan niet bereikt.

De kans op het aantreffen van behoudenswaardige archeologische relictten is hiermee gering. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

5.4 Cultuurhistorie

5.4.1 Omgeving plangebied

Het plangebied ligt op de overgang van de hogere gronden, de Hezelaarsche akkers en de kleine kampen behorende bij de boerderijen aan de Koestraat (nu Roderweg), naar de lagere en natte gronden aan de Groote Waterloo. Deze gronden waren ooit in gebruik als hooilandjes. Zij bestonden uit kleine percelen omzoomd door opgaande beplanting. Het gebied heeft in de afgelopen eeuw een grote verandering doorgemaakt. Het historische besloten landschap met kleinschalige percelering en opgaande perceelrandbeplanting kreeg na de ruilverkaveling een grotere percelering en de Groote Waterloo werd naar het zuiden verlegd. In de decennia erna heeft er verdere schaalvergroting plaatsgevonden en is het plangebied ontdaan van opgaande beplanting. Binnen het plangebied heeft zich in de zeventiger jaren een kwekerij ontwikkeld met uiteindelijk een groot kassencomplex. Behouden is de oude hoofdwegenstructuur met laanbeplanting van eiken of populieren en het agrarische lint met oude boerderijen aan de Roderweg.

5.4.2 Scheekenlandschap

De natte natuurparel 'De Scheeken' behoort samen met 'De Geelders' en 'De Mortelen' tot de bijzonder waardevolle leembossen van Het Groene Woud. De Scheeken was van oorsprong een nat gebied op een lemige, slecht doorlatende ondergrond. In de Middeleeuwen werd het gebied niet bewoond. Bewoning vond plaats op de (hoger gelegen) randen van het gebied. In het gebied kwamen aanvankelijk uitgestrekte elzenbroekbossen voor, die vanaf de randen werden ontgonnen voor gemeenschappelijke weidegronden en hooiland. Door beweiding met schapen ontstonden er natte heidevelden. Er werd leem gewonnen en er waren hakhoutbossen.

De kleinschalig verkavelde hooi- en graslanden werden gescheiden door houtwallen, bosschages, smalle bosstroken en breed uitgegroeide heggen. In de tweede helft van de negentiende eeuw werden veel hooilanden perceelsgewijs beplant met populier t.b.v. de klompenindustrie die een steeds belangrijke inkomstenbron vormde. In de 20e eeuw werden

grote delen van de bosgronden in agrarisch gebruik genomen. Een 'welvaartsplan' pleitte voor groei en intensivering van de veehouderij, betere verkaveling en ontwatering en hogere bemestingsniveaus om zo niet achter te blijven op de landelijke ontwikkelingen in de landbouw. De kleinschalige en onregelmatige kavels werden samengevoegd tot grotere percelen. Veel landschappelijke historische kenmerken van het Scheekenlandschap zijn nog leesbaar in het landschap: de afwisseling van bos en open ruimten, het grootschaliger monumentaal landschap doorsneden met hoge populierenlanen en eiken, bospercelen met structuren van oude hakhoutvormen, leembossen en de onverharde wegen.

5.4.3 Plangebied

Binnen het plangebied is geen sprake van cultuurhistorische waardevolle bebouwing of structuren. Middels deze ontwikkeling gaan dan ook geen cultuurhistorische waarden verloren.

5.5 Agrarische bedrijvigheid

5.5.1 Inleiding

Bij besluitvorming omtrent de (her)ontwikkeling van de locatie dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Gemeenten mogen, binnen bepaalde grenzen, bij verordening van de normen in de Wet geurhinder en veehouderij afwijken (artikel 6 van de wet).

5.5.2 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld. In de Wgv is bepaald dat in een concentratiegebied een maximale voorgrondbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) geldt binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Ten opzichte van dieren van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld (rundvee en paarden) dienen vaste afstanden aangehouden te worden. De afstand tussen een geurgevoelig object en een dergelijke veehouderij dient, indien de woning buiten de bebouwde kom gelegen is, 50 meter te bedragen.

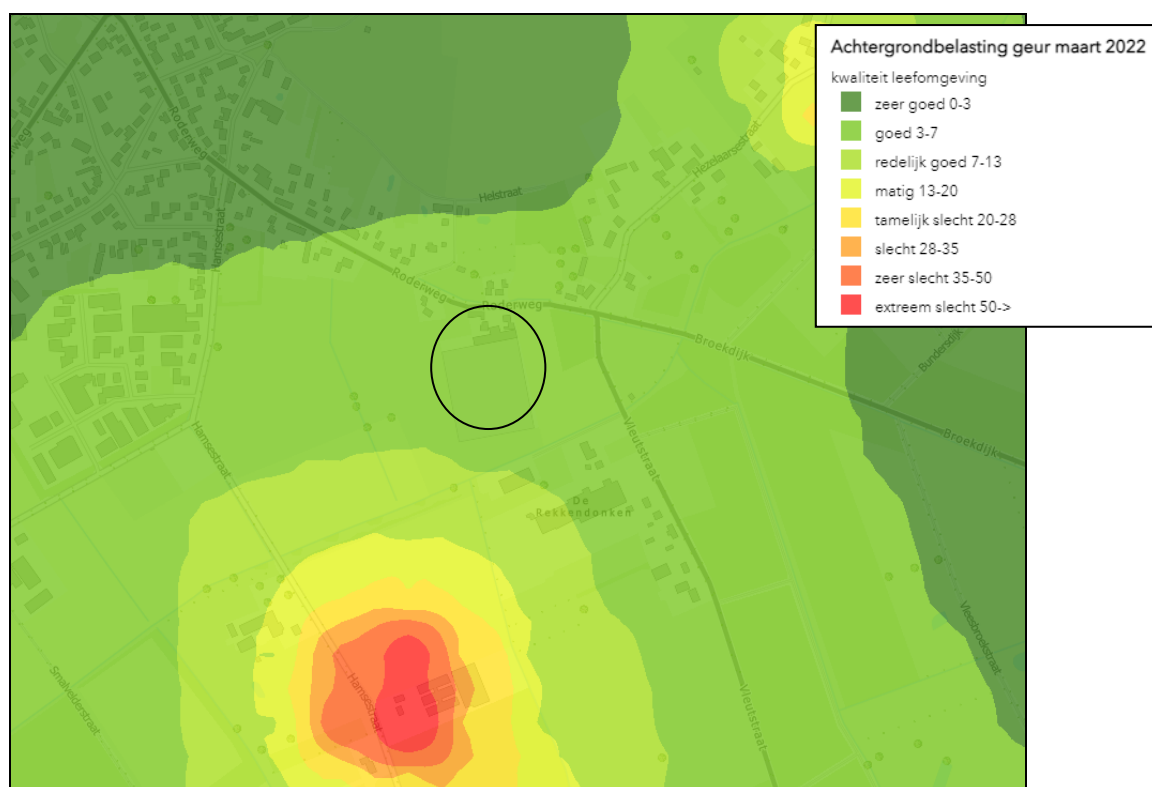
Een aanvraag om een milieuvergunning van een veehouderij wordt getoetst aan in de wet vastgelegde standaardwaarden voor geurbelasting of aan standaardwaarden voor vaste afstanden dan wel aan de waarden welke vastgelegd zijn in een gemeentelijke verordening. De in de Wet geurhinder en veehouderij gestelde normen voor de voorgrondbelasting betreffen dan ook alleen wettelijke normen voor de milieuvergunningverlening, niet voor de ruimtelijke ordening.

5.5.3 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het woon- en leefklimaat op een locatie.

5.5.4 Woon- en leefklimaat

In de directe omgeving van het plangebied is geen sprake van veehouderijbedrijven. Het meest zicht tot het plangebied gelegen bedrijf betreft een paardenhouderij aan Vleutstraat 10. Voor dit bedrijf geldt een vaste afstand van 50 meter. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. Vanwege het ontbreken van veehouderijbedrijven waar dieren worden gehouden waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld zal de achtergrondbelasting maatgevend zijn voor het woon- en leefklimaat. Navolgende kaart geeft een indicatie van het woon- en leefklimaat.



Figuur 21: Uitsnede kaart kwaliteit leefomgeving (atlas.odzob.nl juli 2022)

Binnen het plangebied is sprake van een achtergrondbelasting van 3-7 oue/m³. Daarmee is sprake van een 'goed' woon- en leefklimaat.

5.5.5 Belangenafweging

Als gevolg van de voorgestelde herontwikkeling, mogen omliggende veehouderijbedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Deze belangen bestaan uit de voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en, indien concrete uitbreidingsplannen aanwezig zijn (bijvoorbeeld een reeds vergunde uitbreiding), de realisatie van deze uitbreidingsplannen. De toe te voegen voor geur gevoelige functie (extra woning) wordt niet de maatgevende functie voor omliggende agrarische bedrijven.

Door de beoogde herontwikkeling van het plangebied ontstaan derhalve geen belemmeringen

voor de veehouderijbedrijven in de omgeving. De beoogde herontwikkeling van het plangebied vormt dan ook geen belemmering voor omliggende bedrijven.

5.5.6 Conclusie

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een 'goed' woon- en leefklimaat (belang geurgevoelig object). Met de beoogde herontwikkeling wordt niemand onevenredig in de belangen geschaad (belangen veehouderij en derden). Het aspect 'geur' vormt geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied.

5.6 Gezondheid

5.6.1 Endotoxinen

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM₁₀ in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken.

Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. Deze notitie haakt in op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten. De voorlopige onderzoekresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidskundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie.

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een berekeningsmodel opgesteld waarmee de individuele afstandscontour of endotoxine-risicocontour van 30 EU/m³ eenvoudig bepaald kan worden.

In de omgeving van het plangebied is een veehouderijbedrijf gevestigd die voor dit aspect relevant is. Dit betreft het bedrijf Hamsestraat 5. De fijnstofemissie bedraagt 203 kg/jaar. De endotoxinecontour van dit veehouderijbedrijf bedraagt 87 meter. De afstand tot het plangebied bedraagt meer dan 300 meter. De beoogde herontwikkeling is in het kader van endotoxinen geen bezwaar.

5.6.2 Geitenhouderij

In de periode 2009-2013 is het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn op 7 juli 2016 gepubliceerd. Op 16 juni 2017 is een aanvullend VGO-rapport gepubliceerd. In het aanvullend VGO-onderzoek zijn de onderzoeksgegevens statistisch uitvoeriger geanalyseerd. Onder andere is onderzocht of er in de jaren 2009-2013 een verband bestond tussen de woonafstand tot geitenhouderijen en het risico op longontsteking. Uit het onderzoek volgt dat de kans op een longontsteking voor mensen die rondom een veehouderij wonen verhoogd is. Gekeken naar de aard en omvang van de omliggende bedrijven en activiteiten zijn er geen belemmeringen. De afstanden tot geitenhouderijen zijn dermate groot dat de risico's voor volksgezondheid voldoende worden beperkt.

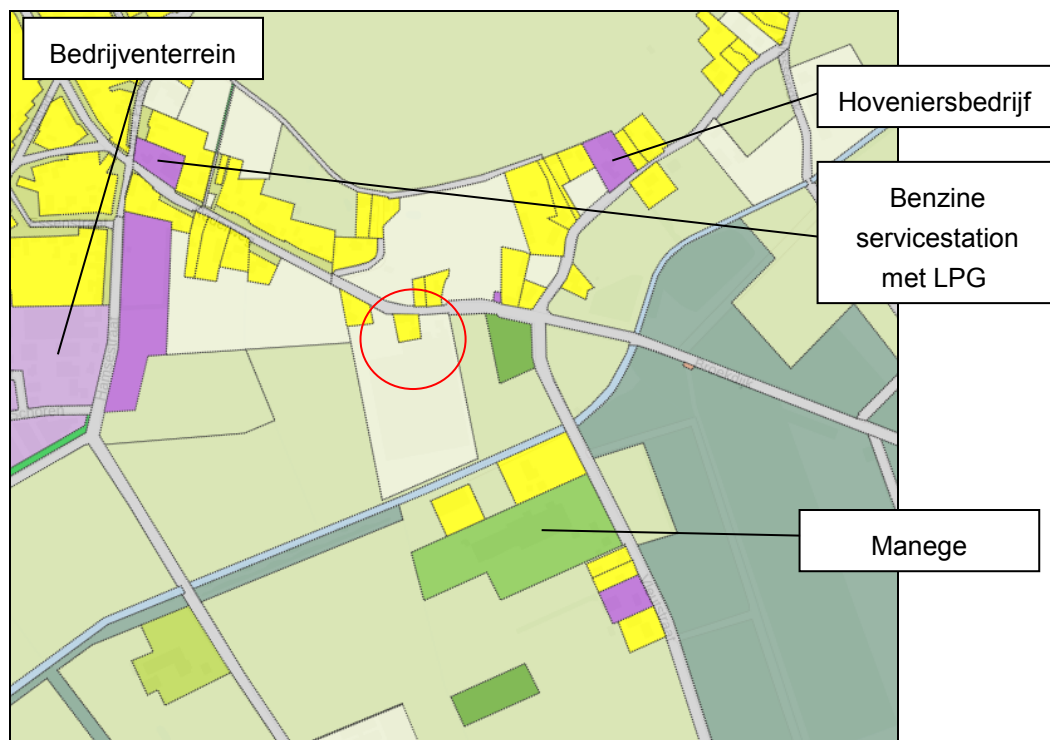
5.7 Niet-agrarische bedrijvigheid

5.7.1 Inleiding

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden worden nagestreefd tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

5.7.2 Niet-agrarische bedrijvigheid in omgeving plangebied

In de directe omgeving van het plangebied zijn, behoudens het eigen glastuinbouwbedrijf, geen bedrijven aanwezig. De directe omgeving betreft een gebied met nagenoeg enkel woonfuncties. Op navolgende figuur is dit inzichtelijk gemaakt. De planlocatie is indicatief aangeduid met een cirkel.



Figuur 22: Functies in de omgeving van het plangebied

Op ca. 320 meter is een benzine servicestation met LPG gelegen. Dit is een categorie 3.1 bedrijf waarvoor een maximale afstand van 50 meter geldt. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

Ten zuiden van het plangebied is een manege gevestigd. De beoogde extra woning wordt gerealiseerd op een afstand van ca. 270 meter. Dit is een categorie 3.1 bedrijf waarvoor een maximale afstand van 50 meter geldt. Aan deze afstand wordt eveneens ruimschoots voldaan.

Op circa 350 meter ten westen van het plangebied is een bedrijventerrein gelegen. De zwaarste milieucategorie die hier is toegestaan betreft categorie 3.2. hiervoor geldt een grootste richtafstand van 100 meter. Hieraan wordt ruimschoots voldaan.

Aan de Hezelaarsestraat 34 is een hoveniersbedrijf bestemd. Dit is een categorie 3.1 bedrijf waarvoor een maximale afstand van 50 meter geldt. Deze locatie ligt op een afstand van meer dan 350 tot de beoogde nieuwe woning. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

In de omgeving van het plangebied is verder geen sprake van bedrijfsactiviteiten die belemmerend zijn voor de beoogde herontwikkeling.

5.7.3 Niet-agrarische bedrijvigheid binnen plangebied

Binnen het plangebied wordt het agrarische glastuinbouwbedrijf gestaakt. Ter vervanging wordt een woning en een loods ten behoeve van opslag gerealiseerd. Deze functie kent een zeer beperkte milieu-uitstraling van louter vervoersbewegingen. De activiteit is milieuhygiënisch inpasbaar in de woonomgeving.

Ten aanzien van bedrijvigheid in bedrijfscategorie 1 of 2 dient een richtafstand van respectievelijk 10 en 30 meter aangehouden te worden. Binnen een gemengd gebied mogen deze afstanden zelfs met een stap verkleind worden. Binnen een afstand van 30 meter van de functieaanduidingsgrens van het bedrijfsgebouw zijn geen woningen gelegen. De uitoefening van ambachtelijke bedrijvigheid is in het kader van bedrijven en milieuzonering dan ook geen bezwaar.

5.8 Geluid

5.8.1 Wegverkeerslawaaï

Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitend verkregen over de te verwachten geluidbelasting over 10 jaar maar ook of en met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

In het kader van de beoogde herontwikkeling is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd d.d. 23 juni 2023 door Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V.; Rapportnummer M221169.002.001.002.R1/JME. Het onderzoek is in de bijlage bijgevoegd.

Uit de toets in het kader van de Wet geluidhinder kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

Wet Geluidshinder

Als gevolg van het verkeer op de Roderweg wordt de voorkeursgrenswaarde op de Noordgevel met maximaal 2 dB overschreden.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) of het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet overwegende bezwaren van landschappelijke en financiële aard. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder. Een aanvraag ontheffing Wet Geluidhinder is in de bijlage toegevoegd.

Cumulatie

Wet geluidhinder

Ter bepaling van de gecumuleerde waarde dient de totale geluidbelasting (exclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder) te worden berekend van alle zoneplichtige (spoor)wegen, industrie en luchtvaart met een geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde. In het onderhavige geval wordt alleen de voorkeursgrenswaarde voor het wegverkeerslawaaï in geringe mate en slechts voor een gevel overschreden.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatie bepaald inclusief alle gemodelleerde geluidbronnen. Ter bepaling van de milieukwaliteit in de omgeving is deze gecumuleerde waarde getoetst aan de 'methode Miedema'. De maximale gecumuleerde waarde, welke voornamelijk wordt bepaald door de Roderweg, bedraagt 55 dB, waarmee gesteld kan worden dat er sprake is van de kwalificatie 'redelijk' en daarmee van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.9 Luchtkwaliteit

5.9.1 Inleiding

Het beleid om tot een goede luchtkwaliteit te komen volgt twee sporen:

1. beperken van de uitstoot van schadelijke stoffen en;
2. voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

De belangrijkste regels over de luchtkwaliteit staan in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm).

5.9.2 Uitstoot van schadelijke stoffen

De borging van de luchtkwaliteit vindt onder andere plaats middels een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien het plan slechts (de bouw van) één nieuwe woning en bedrijfsloods mogelijk maakt en een kassenbedrijf wordt getaakt kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht. De beoogde herontwikkeling van het plangebied heeft derhalve enkel een positief effect op de luchtkwaliteit in de omgeving.

5.9.3 Blootstelling aan verontreiniging

5.9.3.1 Inleiding

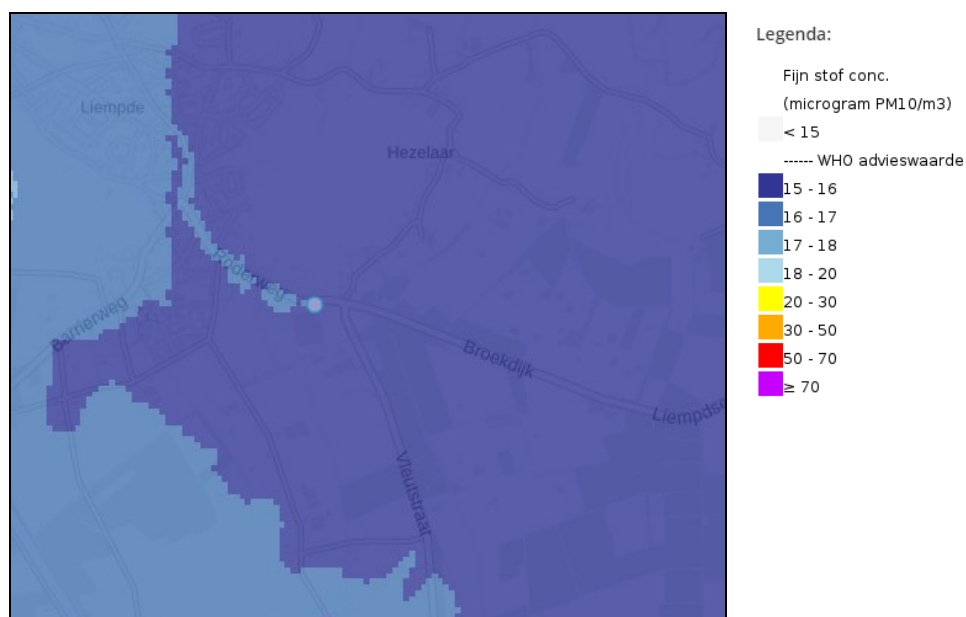
Met wet- en regelgeving wil de overheid zorgen voor een goede luchtkwaliteit en de burgers beschermen tegen de schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. Fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) zijn de belangrijkste stoffen in de luchtkwaliteitsregelgeving. Om een voldoende kwaliteit van de buitenlucht in de leefomgeving te waarborgen zijn er grenswaarden en regels voor een aanvaardbare luchtkwaliteit op leefniveau. In navolgende paragrafen wordt achtereenvolgens ingegaan op fijnstof en stikstofdioxide.

5.9.3.2 Fijnstof

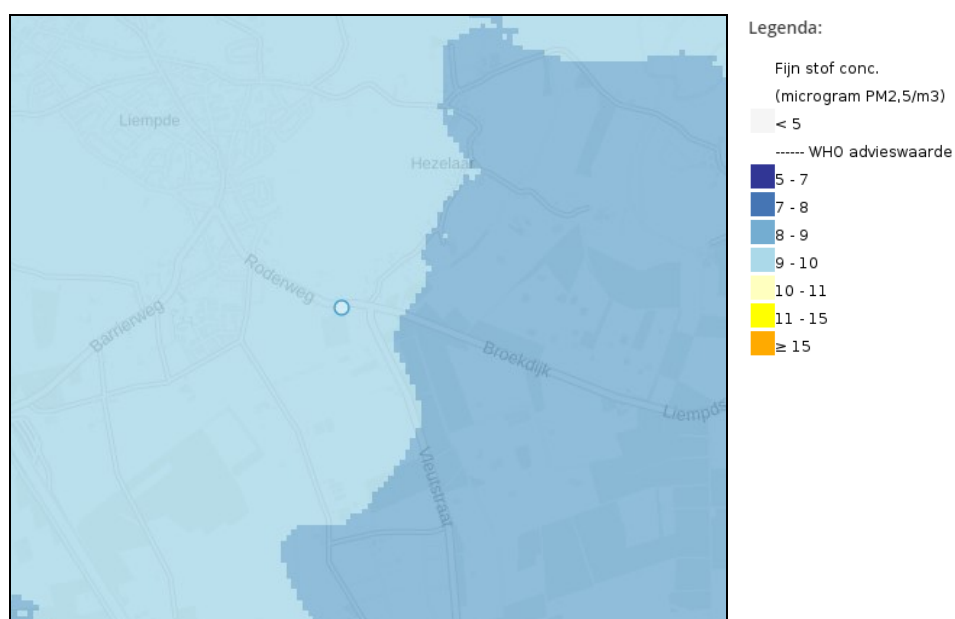
In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijnstof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{10} is $40 \mu g/m^3$.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM_{10} is $50 \mu g/m^3$. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde.
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van $PM_{2,5}$ is $25 \mu g/m^3$.

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM_{10} en $PM_{2,5}$ ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 23: Fijnstof 2020 PM_{10} (bron: Atlas leefomgeving)



Figuur 24: Fijnstof 2020 $PM_{2,5}$ (bron: Atlas leefomgeving)

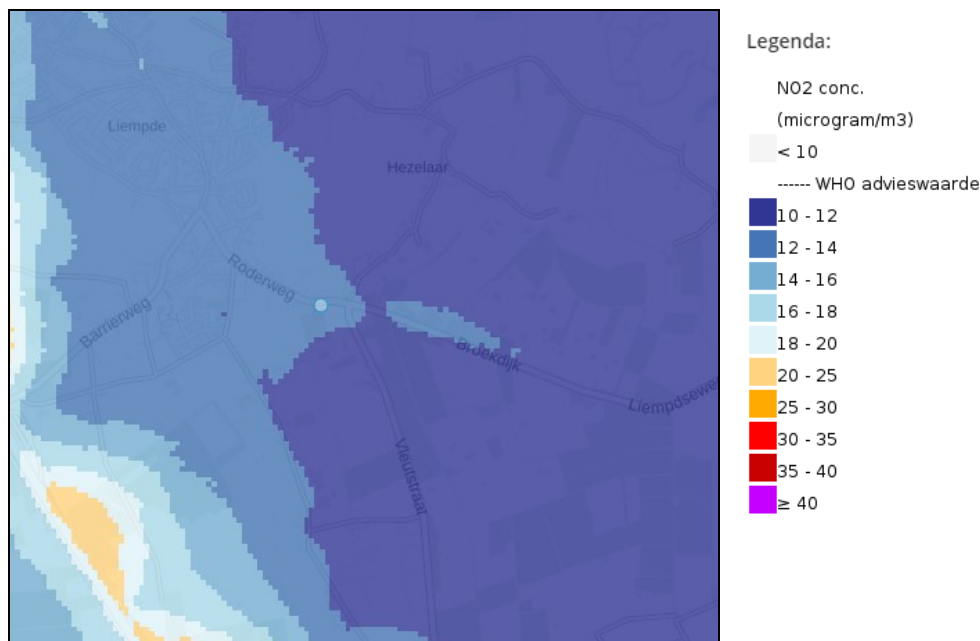
Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM_{10} van 15-16 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De jaargemiddelde concentratie $PM_{2,5}$ bedraagt 9-10 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De grenswaarde van maximaal 35 dagen boven een daggemiddelde concentratie PM_{10} van 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ is sinds 2011 op geen enkele meetlocatie meer overschreden. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van fijnstof geen bezwaar is.

5.9.3.3 Stikstofdioxide

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO_2 is 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO_2 ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 25: Stikstofdioxide 2020 NO_2 (bron: Atlas leefomgeving)

Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO_2 van 12-13 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van stikstofdioxide geen bezwaar is.

5.10 Bodem

De aanwezige bodemkwaliteit dient te passen bij het beoogde gebruik. Het plangebied wordt herbestemd van een glasteeltbedrijf naar een drietal woonfuncties en een extra hoeveelheid bijgebouwen bij een van de woningen. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem. Niet aannemelijk is dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde gebruik.

De woningen aan Roderweg 38 en 40 betreffen thans reeds gevoelige objecten. Voor deze woningen blijft de gevoeligheid gelijk. Ter plaatse van de toe te voegen extra woning dient een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Dit verkennend bodemonderzoek heeft

plaats gevonden door Archimil Bouw- & Milieuadviseurs op 5 juni 2023, rapport C230059.006/PHE. Onderstaand zijn de conclusies uit dit rapport weergegeven. De rapportage is in de bijlage opgenomen.

Het onderzoek heeft betrekking op het terrein gelegen aan de Roderweg 38-40 te Liempde. Het doel van een verkennend bodemonderzoek is door een relatief geringe inspanning een inzicht te verkrijgen van de bodemgesteldheid. Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

(voormalige) ondergrondse tank

1. *De meest verdachte bodemlaag (1,5-2,5 m-mv) is niet verontreinigd met minerale olie of vluchtige aromaten.*
2. *Het grondwater is niet verontreinigd met minerale olie of vluchtige aromaten.*
3. *De aanwezigheid en het gebruik van de tank heeft niet geleid tot een bodemverontreiniging.*

(voormalig) puinpad

4. *Het pad is verhard met asfalt. Direct langs het pad is sprake van zwak puinhoudend grond.*
5. *Op het maaiveld is geen asbestverdacht materiaal waargenomen.*
6. *In de grove fractie (>20 mm) van het materiaal uit de inspectiegaten is geen asbestverdacht materiaal waargenomen.*
7. *In de fijne fractie (<20 mm) is, in de fractie van 4-8 mm, één enkel fragment asbesthoudend materiaal aangetoond, wat leidt tot een gewogen gehalte asbest van 0,7 mg/kgds.*
8. *In geen van de inspectiegaten wordt de toetsingswaarde voor nader onderzoek naar asbest (van 50 mg/kgds) overschreden. Derhalve is er geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek naar asbest en is geen sprake van een bodemverontreiniging met asbest.*

Resterend terrein

9. *De grond uit de bovenlaag (0-0,25 m-mv) is licht verontreinigd met koper, kwik, zink, PCB, hexachloorbenzeen en/of drins. In het zuidoostelijke deel van de kas ligt het gehalte drins juist boven de maximale waarde voor industrie (1,16x).*
10. *De grond uit de onverdachte onderlaag (0,25-0,8 m-mv) is licht verontreinigd met kwik.*
11. *Het grondwater is overwegend sterk verontreinigd met nikkel en licht verontreinigd met barium en cadmium. Plaatselijk is eveneens een lichte verhoging met xylenen aangetoond.*
12. *De hypothese heterogeen verdachte locatie kan worden aangenomen op basis van de onderzoeksresultaten.*

Naar aanleiding van bovenstaande conclusies merkt Archimil het volgende op:

1. *Ons inziens behoeven er, op basis van de onderzoeksresultaten, geen restricties gesteld te worden aan de beoogde bestemmingswijziging en de toekomstige bouwactiviteiten op de onderzochte locatie.*

2. *In het zuidoostelijke deel van de kas zijn gehalten drins (som) aangetoond boven de maximale waarde industrie. Indien de onderzochte toplaag bij werkzaamheden vrijkomt dan dient deze naar een erkend innemer te worden afgevoerd.*
3. *De lichte verontreinigingen in de boven- en ondergrond vormen, conform de Circulaire Bodem-sanering [10], geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek of het treffen van sanerende maatregelen. De aanwezigheid van deze componenten vormt, gezien de concentraties, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaar.*
4. *Gelet op de aangetroffen concentraties aan nikkel in het grondwater dient volgens de Circulaire Bodemsanering een nader onderzoek naar herkomst en verspreiding te worden ingesteld. Aangezien sprake zal zijn van natuurlijke herkomst en direct contact met het grondwater niet te verwachten is wordt een nader onderzoek weinig zinvol geacht en blijft het risico uit oogpunt van volksgezondheid en milieuhygiëne beperkt.*
5. *Indien, bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, grond vrijkomt die op een andere locatie zal worden hergebruikt dan dient bepaald te worden wat de kwaliteit is in het kader van het besluit bodemkwaliteit.*

5.11 Externe veiligheid

5.11.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en hoogspanningslijnen en buisleidingen. Deze aspecten worden in de volgende (sub)paragrafen nader toegelicht.

5.11.2 Risico's

Ten aanzien van risico's wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats aanwezig is. De wetgever schrijft voor hoe moet worden omgegaan met de PR 10-6/jaar contour. Binnen deze contour heeft iemand die hier continu aanwezig is de kans van 1 op één miljoen om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen (minimaal 10) overlijdt, als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

5.11.3 Beleidskader

5.11.3.1 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het besluit bevat eisen voor het PR en regels voor het GR.

5.11.3.2 Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Het externe veiligheidsbeleid bij buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd is sinds 1 januari 2011 vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In dit besluit is vastgelegd hoe gemeenten moeten omgaan met de externe veiligheid van buisleidingen bij het vaststellen van ruimtelijke besluiten.

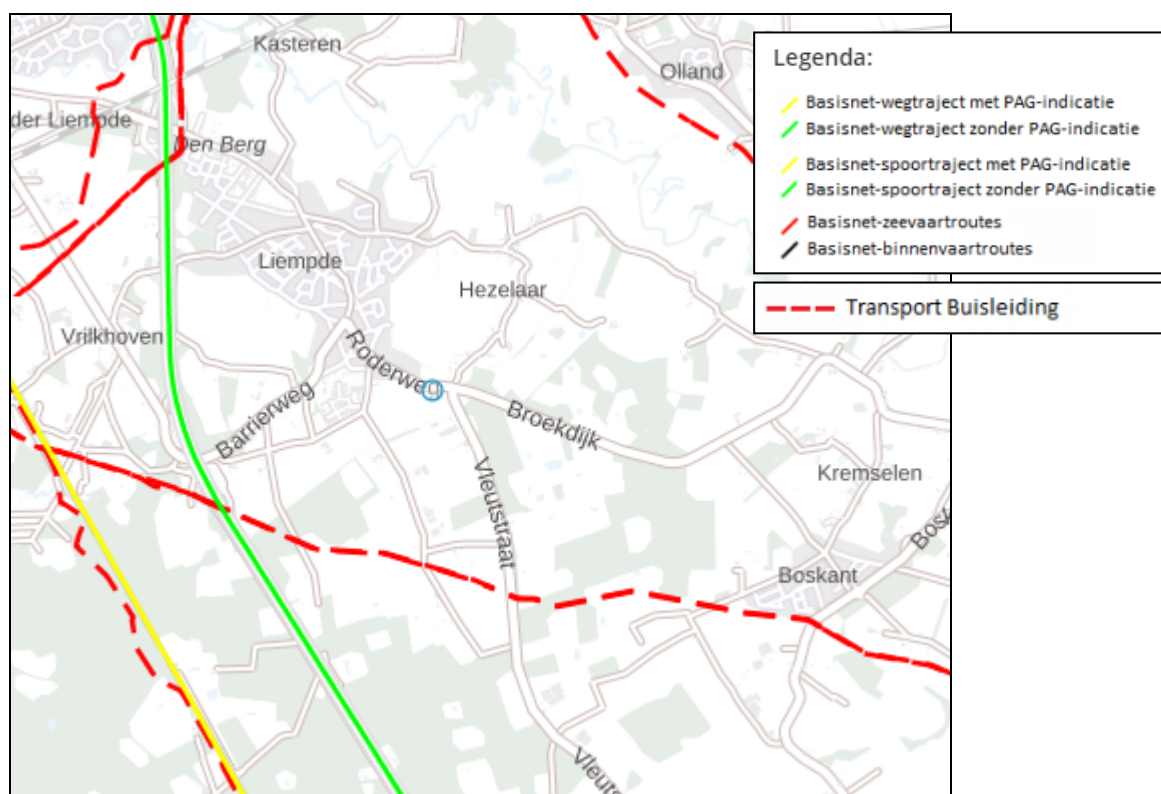
5.11.3.3 Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) waarborgt een basisbeschermingsniveau door te voorkomen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen mensen worden blootgesteld aan een hoger risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen dan maatschappelijk aanvaardbaar wordt geacht. Het besluit van 11 november 2013 bevat eisen voor het PR en regels voor het GR.

5.11.4 Beoordeling van plangebied

5.11.4.1 Ligging plangebied ten opzichte van risicobronnen

Op navolgende figuur is de ligging van het plangebied ten opzichte van risicobronnen weergegeven.



Figuur 26: Risicokaart (Bron: atlas leefomgeving) het plangebied is aangeven bij de blauwe stip

5.11.4.2 Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Alle relevante risico objecten liggen op zeer ruime afstand.

5.11.4.3 Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Boxtel loopt het spoortracé Eindhoven-'s-Hertogenbosch. Met een afstand van 2,3 kilometer zal beïnvloeding normaliter niet plaatsvinden.

5.11.4.4 Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegenet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de nabijheid van het plangebied waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden is de Rijksweg A67. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 1,5 kilometer van de A67. Beïnvloeding zal normaliter niet plaatsvinden.

In het Bevt is aangegeven dat de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico doorlopen moet worden voor ruimtelijke ontwikkelingen wanneer deze (gedeeltelijk) binnen 200 meter van risicovolle infrastructuur liggen. Het plangebied ligt op grotere afstand dan 200 meter van de A67.

Het invloedsgebied van de A67 bedraagt 4.000 meter, waarmee het plangebied binnen het invloedsgebied van de A67 gelegen is. Het groepsrisico moet beperkt verantwoord worden.

Voor de beoordeling van het groepsrisico wordt het aantal personen per oppervlakte-eenheid in de huidige situatie vergeleken met het aantal personen in de toekomstige situatie. Er zal geen sprake zijn van een toename van personen binnen het plangebied. In de huidige situatie verblijven er gedurende de dag periode 8 personen op het glastuinbouwbedrijf die zich bezighouden met het plukken van tomaten, het snoeien van tomaten e.d.. In de nieuwe situatie zal er een gezin extra binnen het plangebied verblijven. Gemiddeld gaat dit over 4 personen. Het groepsrisico zal dan ook niet toenemen.

5.11.4.5 Vervoer over het water

Binnen de gemeente Boxtel vindt geen significant transport over water plaats. Dit aspect is dus niet van toepassing.

5.11.4.6 Vervoer via buisleidingen

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van buisleidingen.

5.11.4.7 Hoogspanningslijnen

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen en kan dus ook geen interactie plaatshebben.

5.11.5 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen bezwaar.

5.12 Besluit milieueffectrapportage

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage (mer) is opgenomen in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een mer moet worden opgesteld. Er dient in ieder geval een mer te worden opgesteld indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast zijn in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden opgenomen voor ontwikkelingen. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde drempelwaarden dient een mer te worden opgesteld.

Op grond van een uitspraak van het Europese Hof d.d. 15 oktober 2009 en het daarop per 1 april 2011 aangepaste Besluit milieueffectrapportage geldt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te bepalen of een mer nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarden uit lijst D zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage zit, kan een project immers nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit mer dient een vormvrije mer-beoordeling plaats te vinden.

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit mer in werking getreden. In dit besluit is de vormvrije mer-beoordeling voor activiteiten uit lijst D, ook beneden de grenswaarden, vervangen door de mer-beoordelingsplicht. Het toevoegen van woningen is opgenomen op de lijst D. Derhalve is ten behoeve van de beoogde ontwikkeling een aanmeldnotitie vormvrije mer-beoordeling opgesteld. Op basis van deze aanmeldnotitie vormvrije mer-beoordeling heeft het bevoegd gezag besloten dat geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen (en dus of er wel of geen m.e.r.-procedure wordt opgestart).

5.13 Spuitzones

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn om een spuitvrije zone aan te houden. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om de drift te voorkomen of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag. Binnen een afstand van 50 meter vindt in de beoogde situatie geen agrarische bedrijvigheid plaats waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Daarnaast zijn de bestaande woningen binnen en aanliggend aan het plangebied reeds maatgevend bij mogelijk gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van spuitzones geen bezwaar is.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Roderweg 38 en 40, Liempde' bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van onderhavige toelichting. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangeduid met daaraan gekoppelde regels met betrekking tot bouwen en gebruik. De toelichting bij het plan heeft geen juridisch bindende werking maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

De analoge verbeelding bestaat uit een verbeelding, schaal 1:2000. De bestemmingen 'Agrarisch met waarden - Natuur en Landschap' en 'Wonen' zijn aangegeven alsmede de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie - Categorie 4' en 'Waarde - Attentiegebied EHS', 'Waarde - Leefgebied soorten van kleinschalig cultuurlandschap'. Op de verbeelding is tevens een plangrens en diverse gebieds-, functie- en bouwaanduidingen opgenomen.

6.3 Algemene toelichting regels

De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft de inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsplanregels weergegeven. In dit hoofdstuk worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen waaronder de anti-dubbeltelbepaling en algemene bouwregels. In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en is de slotregel opgenomen.

6.4 Toelichting bestemmingen

6.4.1 Agrarisch met waarden - Natuur en Landschap

De voor 'Agrarisch met waarden - Natuur en Landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik; water en waterhuishoudkundige voorzieningen; de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van een ecologische verbindingszone ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - ecologische verbindingen'; de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – beekherstel' en het herstel en de versterking van de landschappelijke en natuurwaarden, archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden en kenmerken van de gronden.

6.4.2 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden. Per bestemmingsvlak mag ten hoogste één woonhuis worden gebouwd.

6.4.3 'Waarde - Attentiegebied EHS'

De voor Waarde - Attentiegebied EHS' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie, gericht op het verbeteren van de condities voor de natuur(waarden).

6.4.4 Waarde - Leefgebied soorten van kleinschalig cultuurlandschap

De voor ' Waarde - Leefgebied soorten van kleinschalig cultuurlandschap ' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het leefgebied van soorten van kleinschalig cultuurlandschap.

6.4.5 Waarde - Archeologie - Categorie 4

De voor ' Waarde - Archeologie - Categorie 4 ' 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.

7. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In deze Grexxwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Boxtel zal in het kader van het bepaalde in de Grexxwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemers. Dit zal met de initiatiefnemer kortgesloten worden middels een anterieure overeenkomst.

Het voorontwerp bestemmingsplan is aan de omwonenden toegelicht. Het verslag van deze omgevingsdialoog is aan de gemeente beschikbaar gesteld.

8. PROCEDURE

8.1 Inleiding

De bestemmingsplanprocedure conform de Wro wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
- Gedeputeerde Staten of het rijk hebben een zienswijzen ingediend en deze zienswijzen is niet of niet volledige door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan;
- De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten of het rijk - wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend zijn gemaakt nadat zes weken zijn verstreken.

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Volgens artikel 3.1.1 Bro pleegt het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarover overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen, en diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel zijn het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg.