

**BESTEMMINGSPLAN
RUIMTE VOOR RUIMTE
MIJLSTRAAT ONG.
GEMEENTE BOXTEL**

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv
M.J.M. Crijns & G.J.P. Bosmans
Juni 2018

Naam bestemmingsplan:	Ruimte voor Ruimte Mijlstraat ong.
NL.	NL.IMRO.0757.BP01RvRMijlstr30ong-OTW1
Versie voorontwerp	29 maart 2018
Versie ontwerp	Juni 2018
Versie vastgesteld	-
Opgesteld door	M.J.M. Crijns
Tweede contactpersoon	G.J.P. Bosmans

INHOUD

1.	INLEIDING.....	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Plangebied	7
1.3	Doel.....	8
1.4	Geldend bestemmingsplan	8
1.5	Leeswijzer	8
2.	PLANBESCHRIJVING	9
2.1	Vigerend bestemmingsplan	9
2.2	Huidige invulling van het plangebied	9
2.3	Beoogde planologische situatie	10
2.4	Bebouwingslint Mijlstraat	11
2.4.1	Historie bebouwingslint.....	12
2.5	Stedenbouwkundige inpassing	13
2.6	Verkeer en parkeren	16
2.7	Landschappelijke inpassing.....	16
3.	BELEIDSKADER.....	19
3.1	Rijksbeleid	19
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	19
3.1.2	Ladder duurzame verstedelijking	19
3.2	Provinciaal beleid.....	20
3.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.....	20
3.2.2	Verordening ruimte Noord-Brabant.....	21
3.2.3	Regeling Ruimte voor Ruimte	22
3.3	Gemeentelijk beleid	24
3.3.1	Strategische visie 'Boxtel, duurzaam en dynamisch centrum in het Groene Woud'	24
3.3.2	Visie duurzaam Boxtel 2030	24
3.3.3	Structuurvisie Verfrissend Boxtel 2011	25
3.3.4	Welstandsnota gemeente Boxtel	26
4.	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	27
4.1	Water	27
4.1.1	Inleiding	27
4.1.2	Beleid.....	27
4.1.3	Relevant beleid gemeente Boxtel	28
4.1.4	Watersysteem.....	29
4.1.5	Huidige en toekomstige situatie	29
4.1.6	Waterkwaliteit	31
4.2	Flora en fauna.....	31
4.2.1	Gebiedsbescherming.....	31
4.2.2	Soortenbescherming.....	31

4.3	Archeologie	33
4.3.1	Verdrag van Valletta	33
4.3.2	Wet op de archeologische monumentenzorg	33
4.3.3	Archeologiebeleid gemeente Boxtel	33
4.4	Cultuurhistorie.....	34
4.5	Bedrijven en milieuzonering	34
4.5.1	Inleiding	34
4.5.2	Niet-agrarische bedrijven in de omgeving.....	35
4.6	Agrarische bedrijven	36
4.6.1	Inleiding	36
4.6.2	Voorgrondbelasting.....	36
4.6.3	Achtergrondbelasting.....	38
4.6.4	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijbedrijven	39
4.6.5	Endotoxine	39
4.7	Geluid	39
4.7.1	Wegverkeerslawaaï	39
4.8	Luchtkwaliteit	41
4.8.1	Luchtkwaliteit omgeving plangebied	41
4.9	Bodemkwaliteit.....	42
4.9.1	Provinciaal beleid	42
4.9.2	Regionaal bodembeleid	42
4.9.3	Bodemonderzoek.....	42
4.10	Externe veiligheid	43
4.10.1	Inleiding	43
4.10.2	Risico-objecten	45
4.10.3	Advies Externe Veiligheid	46
5.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	47
5.1	Inleiding	47
5.2	Algemene toelichting verbeelding.....	47
5.3	Algemene toelichting regels	47
5.4	Toelichting bestemmingen.....	48
5.4.1	Wonen	48
5.4.2	Waarde – Archeologie – Categorie 4.....	48
5.4.3	Waarde – Leefgebied soorten van half-open cultuurlandschap	48
6.	UITVOERBAARHEID	49
6.1	Economische uitvoerbaarheid	49
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
7.	PROCEDURE	50
7.1	Inspraakprocedure	50
7.2	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	50

BIJLAGEN:

- 1: Rapport Akoestisch onderzoek, Tritium Advies
- 2: Rapport Ecologische QuickScan, Maassen Ecologisch Advies en Onderzoek
- 3: Rapport Verkennend bodemonderzoek, Bodeminzicht

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is door Crijns Rentmeesters bv opgesteld in ten behoeve van de herontwikkeling van het perceel Mijlstraat ong. te Boxtel. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel gelegen aan de Mijlstraat nabij 30, hierna plangebied genoemd. Initiatiefnemer is eveneens woonachtig aan Mijlstraat 30. Het plangebied is gelegen ten noorden van de woning aan de Mijlstraat 30. Het plangebied is in agrarisch gebruik en is dan ook als zodanig bestemd. Initiatiefnemer is voornemens het onbebouwde perceel te herontwikkelen in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. Ten behoeve van de herontwikkeling zal één bouwtitel betrokken worden van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte dan wel een stoppende agrariër elders in de provincie. In een eerder stadium is per brief d.d. 9 juni 2016 door de gemeente in principe en onder voorwaarden medewerking verleend aan de beoogde ontwikkeling.

Om de beoogde herontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken, dient een bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden. Hiervoor dient de initiatiefnemer de benodigde documenten aan te leveren. Het bestemmingsplan 'Mijlstraat ong. te Boxtel' bestaat uit planregels, een verbeelding, een toelichting en separate bijlagen. Onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.2 Plangebied

Het plangebied aan Mijlstraat ong. is gelegen ten zuiden van de kern Boxtel aan het bebouwingslint Mijlstraat, zie navolgende figuur.



Figuur 1: Luchtfoto met ligging plangebied (binnen het rode vlak) aan Mijlstraat ong. te Boxtel

Het plangebied bestaat uit het kadastrale perceel Boxtel, sectie L 575 en kent een grootte van 1.453 m². Navolgende figuur betreft een kadastraal overzicht waarbij het plangebied met een bolletjeslijn is gearceerd.



Figuur 2: Kadastraal overzicht locatie Mijlstraat ongenummerd te Boxtel

1.3 Doel

Het bestemmingsplan 'Mijlstraat ong. te Boxtel' heeft de ontwikkeling van één vrijstaande woning in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte tot doel.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied aan Mijlstraat ong. te Boxtel is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' van de gemeente Boxtel. Dit bestemmingsplan is door de raad vastgesteld en is onherroepelijk sinds 10 juli 2014.

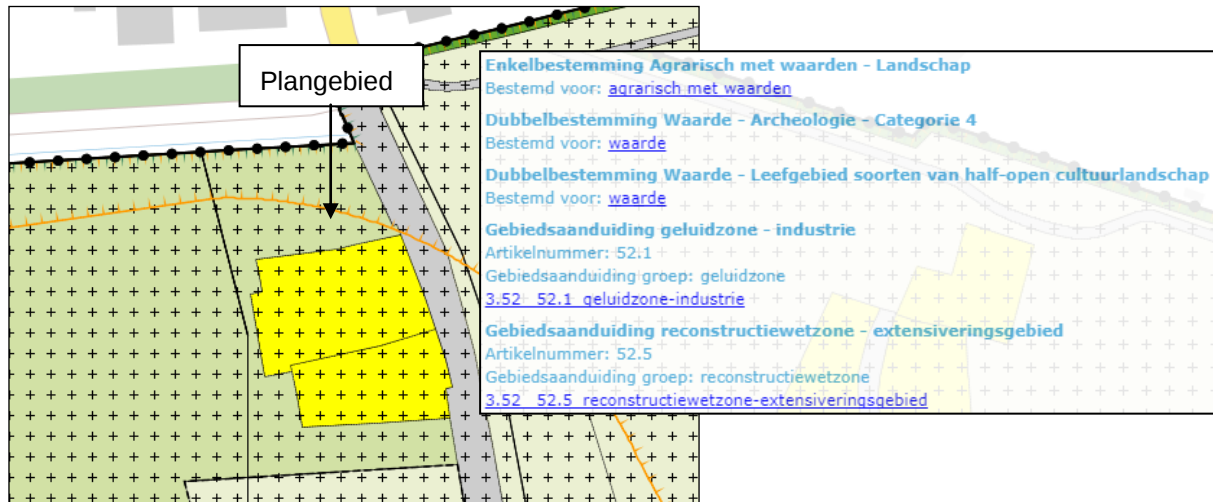
1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van onderhavige toelichting wordt een beschrijving gegeven van de huidige en toekomstige situatie binnen het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van de relevante beleidskaders bij de beoogde herontwikkeling. De relevante uitgangspunten van het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid worden hierbij verwoord. In hoofdstuk 4 worden de relevante milieuaspecten behandeld. In hoofdstuk 5 komt de juridische planopzet aan de orde en worden de planvorm, bestemmingen, regels en verbeelding toegelicht. In hoofdstuk 6 komt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan de orde. In hoofdstuk 7 wordt de procedure behandeld.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' van de gemeente Boxtel. Dit bestemmingsplan is door de raad vastgesteld en is onherroepelijk sinds 10 juli 2014. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter plaatste van het plangebied.



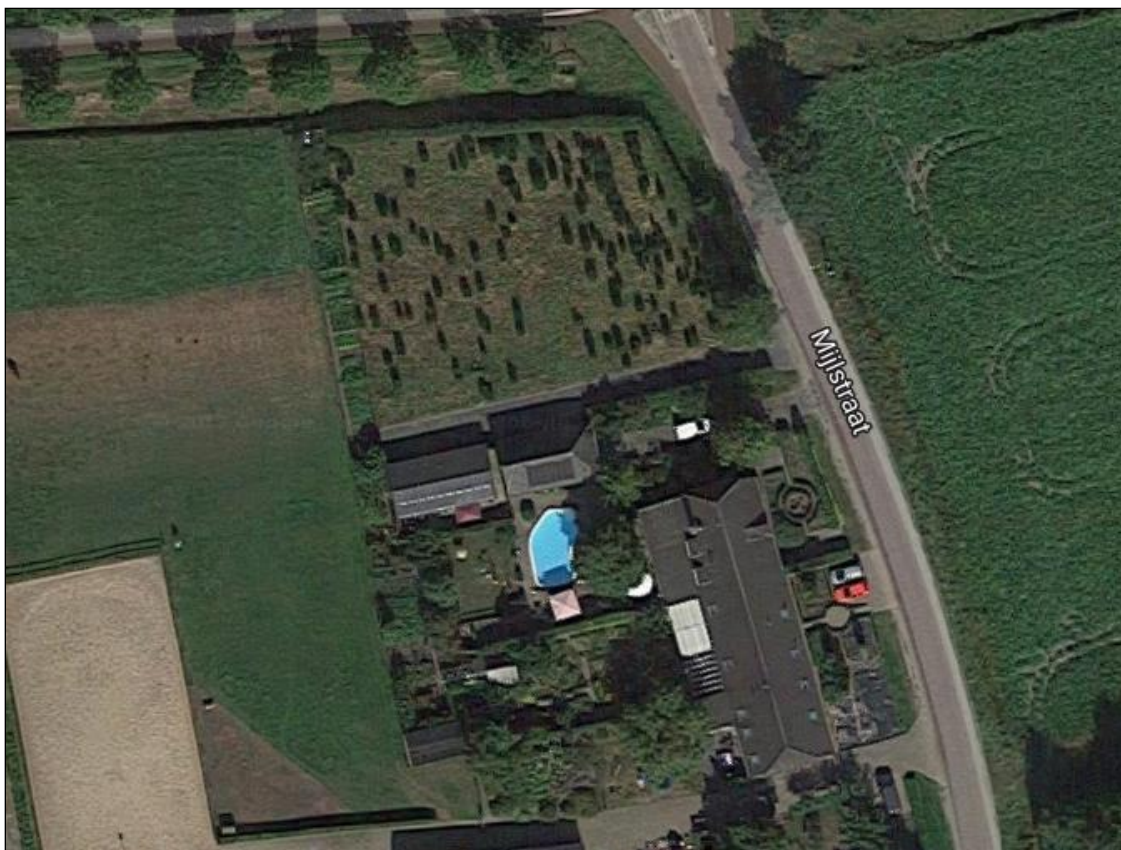
Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied

Het plangebied aan Mijlstraat ongenummerd is thans bestemd als 'Agrarisch met waarden - Landschap', met de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - Categorie 4', 'Waarde - Leefgebied soorten van half-open cultuurlandschap' en de inmiddels vervallen gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied', 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' en 'geluidzone - industrie'. De geluidzone industrie is reeds in 2014 komen te vervallen.

De toevoeging van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning is binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' niet rechtstreeks toegestaan. Derhalve dient het vigerende bestemmingsplan ter plaatse te worden herzien om de beoogde woning planologisch mogelijk te maken. De dubbelbestemming 'Waarde - Leefgebied soorten van half-open cultuurlandschap' blijft gewaarborgd en mede daarmee het herstel en de ontwikkeling van het leefgebied van soorten binnen het half-open cultuurlandschap. De bescherming van landschappelijke inpassing maakt tevens onderdeel uit van onderhavig bestemmingsplan.

2.2 Huidige invulling van het plangebied

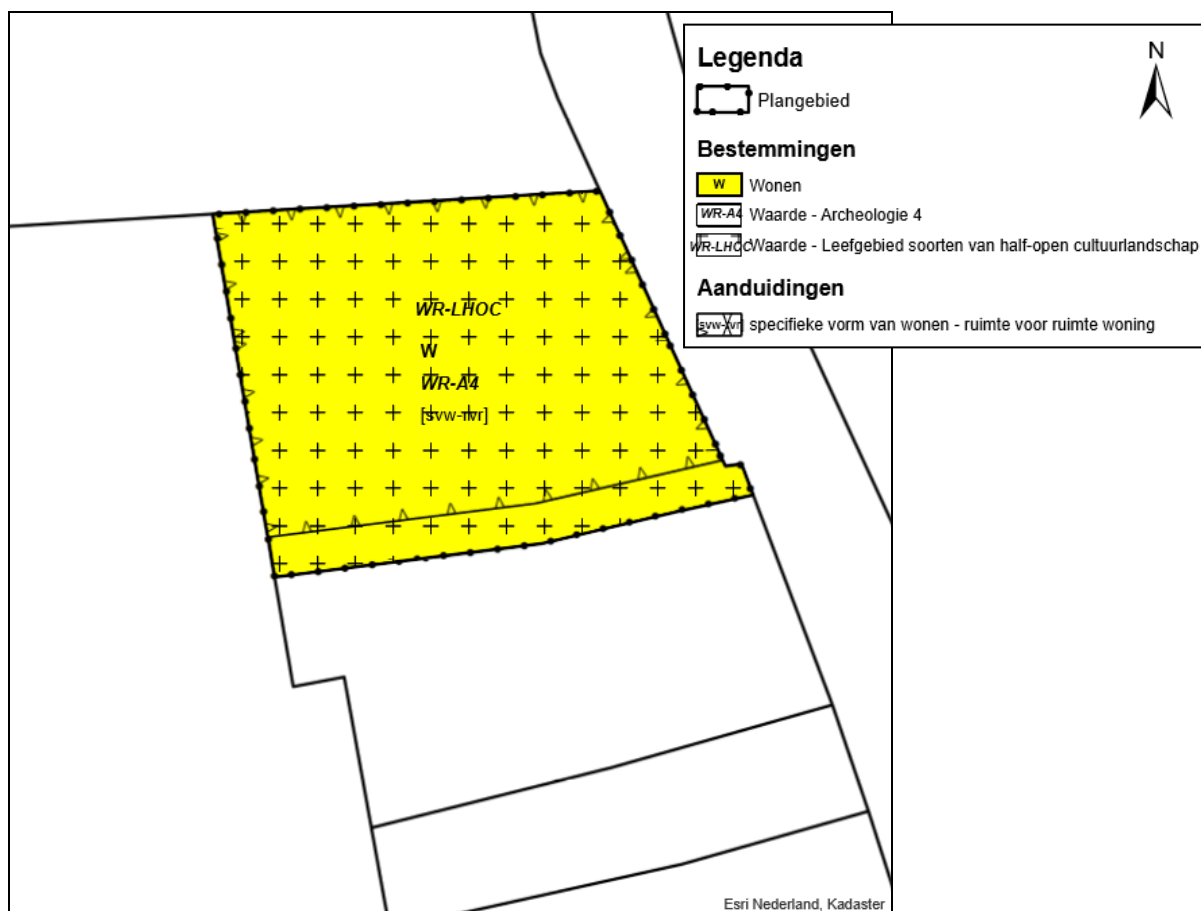
Het plangebied aan de Mijlstraat betreft een onbebouwd agrarisch perceel dat in de huidige situatie dienst doet als grasland bij de woning aan Mijlstraat 30. Het noordelijk en oostelijk deel van het plangebied zijn landschappelijk ingepast en afgeschermd middels een Meidoornhaag. Aan de westzijde van het perceel is akkerbouwgrond gelegen. In de toekomstige situatie zal de landschappelijke inpassing behouden blijven en worden versterkt middels streekeigen beplanting. Navolgende figuur betreft een luchtfoto van het plangebied in de huidige situatie. Hierop is te zien dat het plangebied in de huidige situatie onbebouwd is en dat sprake is van een groene omkadering van het huidige bestemmingsvlak.



Figuur 4: Luchtfoto plangebied Mijlstraat ongenummerd (Bron: Google Maps)

2.3 Beoogde planologische situatie

Beoogd wordt om binnen het plangebied één Ruimte voor Ruimte woning op te richten. Daartoe zal het plangebied worden herbestemd naar 'Wonen'. De benodigde bouwtitel Ruimte voor Ruimte wordt door de initiatiefnemer, dan wel de opvolgende eigenaar van het perceel Mijlstraat ong. aangekocht. Hierbij zal de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte' worden opgenomen. Daarmee wordt aangesloten op de werkwijze zoals de gemeente Bostel heeft toegepast in het bestemmingsplan 'Buitengebied Bostel, Ontwikkelplan 2013' ten aanzien van Ruimte voor Ruimte woningen en wordt een woning met een inhoud van maximaal 1.000 m³ mogelijk gemaakt. De regels van onderhavig bestemmingsplan sluiten tevens aan bij dit bestemmingsplan. De thans aanwezige dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - Categorie 4' en 'Waarde - Leefgebied soorten van half-open cultuurlandschap' blijven met de voorziene herontwikkeling gewaarborgd. Navolgende figuur betreft een weergave van de beoogde planologische situatie.

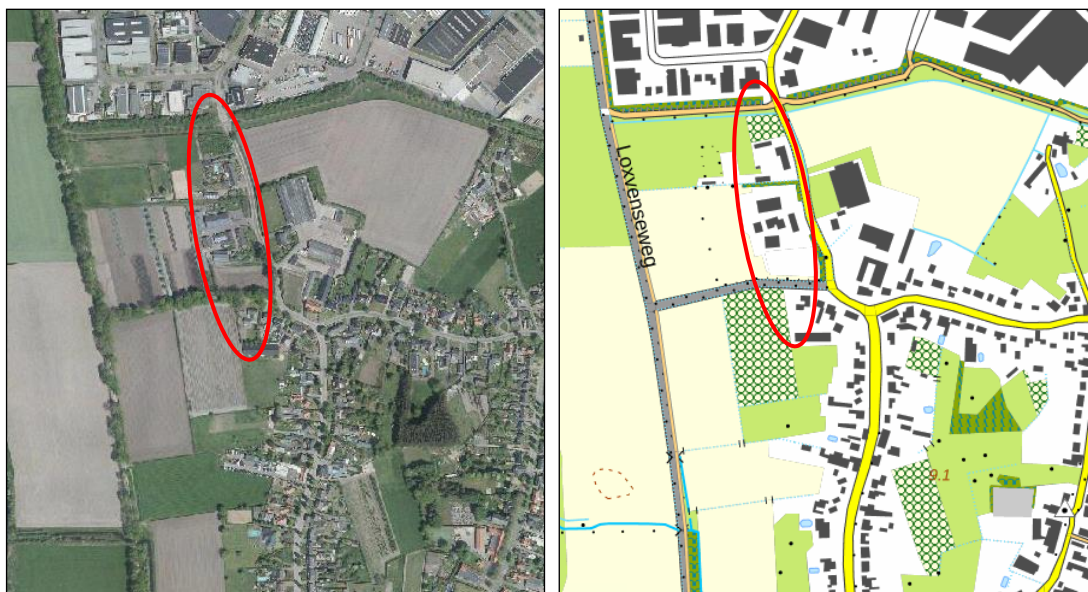


Figuur 5: Verbeelding Mijlstraat ong. te Boxtel

Met betrekking tot de regels die gelden in de toekomstige situatie is aangesloten bij door de gemeente Boxtel opgestelde en het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' van de gemeente Boxtel.

2.4 Bebouwingslint Mijlstraat

De beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt stedenbouwkundig ingepast in de bestaande bebouwingsconcentratie. De gemeente Boxtel omschrijft in de 'Structuurvisie Verfrissend Boxtel 2011' een bebouwingscluster als volgt 'bebouwingsclusters zijn concentraties van bebouwing in het buitengebied met een ondergeschikte of afnemende agrarische functie'. Het plangebied is in deze structuurvisie niet direct aangewezen als gelegen in een bebouwingscluster maar de locatie aan de Mijlstraat ong. betreft wel degelijk een bebouwingslint. Dit is in de principegoedkeuring van d.d. 9 juni 2016 door de gemeente Boxtel reeds als dusdanig onderkent. Navolgende figuur geeft een beeld van het bebouwingslint aan de Mijlstraat.



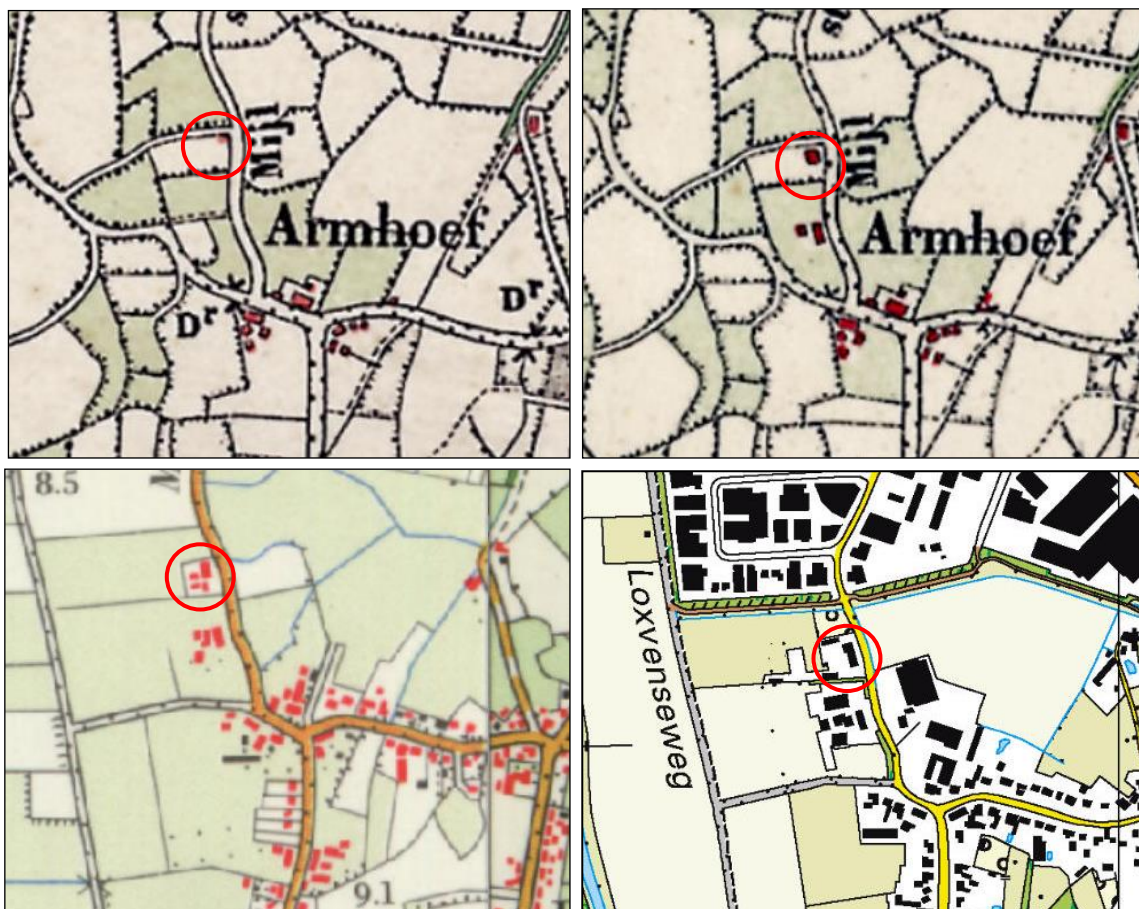
Figuur 6: Luchtfoto en topografie uitsnede Mijlstraat

Op bovenstaande figuur is duidelijk te zien dat de Mijlstraat een cluster betreft bestaande uit een aan-één-gesloten lint van bebouwing in het buitengebied. De bebouwing strekt zich vanuit Lennisheuvel tot aan bedrijventerrein Ladonk. Er zijn verschillende functies herkenbaar, zowel agrarische functies als woonbestemmingen. De Ruimte voor Ruimte kavel sluit naadloos aan op zuidelijk gelegen woonbestemmingen.

2.4.1 Historie bebouwingslint

De Mijlstraat betreft een bebouwingslint waaraan in het verlengde van de weg bebouwing is geclusterd. Omstreeks midden 19^e eeuw is reeds verkaveling in het gebied waarneembaar. De Mijlstraat is een uitloper van het buurtschap 'Armhoef'. Omstreeks 1875 is reeds bebouwing waar te nemen ter plaatse van het plangebied. Na de jaren '40 wordt ten zuiden van het plangebied aanmerkelijk meer bebouwing toegevoegd en groeit het dorp Lennisheuvel aanzienlijk. Vanaf de jaren '70 vindt ten noorden van het plangebied een uitbreiding plaats van het bedrijventerrein richting het plangebied en ontstaat bedrijventerrein 'Ladonk'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van historische topografische kaarten uit 1850, 1875, 1900, 1950, 1975 en 2016.





Figuur 7: Uitsnede topografische kaarten van omstreeks 1850, 1875, 1900, 1950, 1975 en 2016 (Bron: Topotijdreis)

2.5 Stedenbouwkundige inpassing

Op de topografische kaart van 2016 is de oorspronkelijk kavelstructuur nog duidelijk te herkennen. De oorspronkelijke agrarische functies hebben grotendeels plaatsgemaakt voor de functie wonen. Ten noorden van het plangebied ligt bedrijventerrein 'Ladonk'. Ten zuiden van het plangebied liggen nog enkele agrarische bedrijven. Deze agrarische bedrijven liggen enigszins afgezonderd tussen voornamelijk woonfuncties. De Mijlstraat heeft een open karakter met wijde vergezichten en waardevolle zichtlijnen aan voornamelijk de westzijde. Ten zuiden van het plangebied kent de Mijlstraat een meer gesloten karakter en een overgang naar stedelijk gebied. De Mijlstraat loopt in zuidelijke richting over in de dorpskern van Lennisheuvel met een hoge dichtheid aan bebouwing. Navolgende figuur geeft een weergave van het bebouwingslint Mijlstraat.



Figuur 8: foto impressie van het lint Mijlstraat vanuit Lennisheuvel richting het plangebied

De bebouwing aan de Mijlstraat kenmerkt zich voornamelijk door vrijstaande woningen op ruime kavels. Het type woningbouw bestaat voornamelijk uit woningen van het type langgevelboerderijen en boerderettes. Alle woningen beschikken over een rechthoekig grondpatroon en zijn over het algemeen op ruimte afstand van de weg gesitueerd. Navolgende figuur geeft een overzicht van de bebouwing in de omgeving van het plangebied.



Figuur 9: Verschijningsvorm woningen in de omgeving van het plangebied

De beoogde Ruimte voor Ruimtewoning zal qua bouwstijl, situering en karakter aansluiten op de bebouwing en kenmerkende uitstraling die hoort bij het bebouwingslint. Het plangebied heeft een frontbreedte van circa 29 meter. Dit is ruim voldoende om een ruime vrijstaande woning te kunnen realiseren en doorzichten te behouden naar het achtergelegen gebied.

Qua bouwregels zal aangesloten worden bij de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'.

- de inhoud van de woning zal maximaal 1.000 m³ bedragen;
- de goothoogte mag niet meer dan 4,50 m bedragen;
- de bouwhoogte mag niet meer dan 9 m bedragen;
- de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen

In afwijking van het vigerende bestemmingsplan wordt de woning gerealiseerd op 15 meter uit de as van de weg. Ten behoeve van de stedenbouwkundige inpassing is het niet wenselijk de woning ingevolge artikel 50.1.1. op 20 meter uit de wegas te realiseren. De afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt tenminste 5 meter.

2.6 Verkeer en parkeren

De beoogde Ruimte voor Ruimte woning zal worden ontsloten aan de Mijlstraat middels een nieuw te realiseren inrit. Eén nieuwe woning met daarbij behorende vervoersbewegingen vormt geen belemmering voor de Mijlstraat.

Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Bij de beoogde Ruimte voor Ruimte woning zullen minimaal twee parkeerplaatsen (exclusief garage) op eigen terrein worden gerealiseerd. Het plangebied biedt daartoe voldoende ruimte.

2.7 Landschappelijke inpassing

Voorwaarde voor de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning is het realiseren van een goede landschappelijke inpassing van de woning. De gemeente Boxtel heeft ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap een beleidsregeling opgesteld 'De ambitie van Boxtel'. Daarin wordt onderscheid gemaakt in 3 categorieën ontwikkelingen, categorie 1 betreft ontwikkelingen die geen impact hebben op de omgeving, categorie 2 op ontwikkeling met een beperkte impact op de omgeving en categorie 3 op ontwikkelingen met een grote impact op de omgeving.

De ontwikkeling aan Mijlstraat ongenummerd betreft een ontwikkeling in categorie 2, 'beperkte impact op de omgeving'. Dit houdt in dat een landschappelijke inpassing verplicht is gesteld middels het 'inkleden' of omzoomen van de locatie met groen. Daarbij dient maatwerk plaats te vinden.

- het beplantingsassortiment past in het landschap;
- de aan te leggen beplanting bestaat uit autochtoon plantmateriaal;
- de landschappelijke inpassing wordt zoveel mogelijk binnen het bestemmingsvlak gerealiseerd;
- bestaande erfbeplantingselementen kunnen worden opgenomen in de landschappelijke inpassing.

Het perceel is reeds landschappelijk ingepast. Desondanks zal de woning verder landschappelijk worden ingepast met gebruikmaking van reeds bestaande beplanting en andere inlandse beplanting. In de huidige situatie is het perceel afgeschermd van het perceel aan de Mijlstraat 30 middels een forse beukenhaag van 25 meter diep. Aan de noord- en oostzijde is het perceel omgeven door een haag bestaande uit Meidoorn. Navolgende foto toont de beplanting ter plaatse van het plangebied.



Figuur 10: Meidoorn en beukenhaag ter plaatse van het plangebied

Het plangebied is gelegen binnen het Kampenlandschap. Het Kampenlandschap is herkenbaar als een kleinschalig landschap en kent een onregelmatige verkaveling. De landschappelijke inpassing ter plaatse van het plangebied dient overkomstig met het gestelde in de 'Handreiking kwaliteitsverbetering' van de gemeente Boxtel te worden ingericht.

Bestaande erfbeplantingselementen worden met de voorziene herontwikkeling opgenomen in de landschappelijke inpassing. In de toekomstige situatie blijven de meidoornhaag en de beukenhaag gehandhaaft. Aan de voorzijde van het perceel zal de Meidoorn worden teruggesnoeid tot 1,2 meter. Aan de noordelijke zijde van het perceel blijft de haag in zijn huidige vorm en hoogte behouden. Tussen het perceel aan Mijlstraat 30 en de voorziene Ruimte voor Ruimte kavel zal een nieuwe beukenhaag worden toegevoegd. Aan de achterzijde van het perceel worden enkele solitaire bomen aangeplant. De Notenboom en de Linde zijn passende elementen. De landschappelijke inpassing wordt geheel binnen het bestemmingsvlak gerealiseerd. Navolgende figuur geeft de beoogde situatie na herontwikkeling weer met betrekking tot de stedenbouwkundige en landschappelijke invulling van de Ruimte voor Ruimte kavel. Het landschappelijk inpassingsplan is eveneens toegevoegd als bijlage bij de regels.



Figuur 11: Beoogde situatie na herontwikkeling

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 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 MobiliteitsAanpak 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 eenvoudigere 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. Ten aanzien van de beoogde, kleinschalige ontwikkeling hebben decentrale overheden derhalve beleidsvrijheid. De ontwikkeling wordt dan ook in navolgende paragrafen getoetst aan het relevante provinciale en gemeentelijke beleid waarin de SVIR is doorvertaald.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, 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. Doel van deze wijziging is het vereenvoudigen van 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.'

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". Op basis van jurisprudentie blijkt dat één of enkele woningen niet gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is toetsing van onderhavige ontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren. In de Verordening ruimte worden kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. Deze Verordening wordt hierna besproken.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

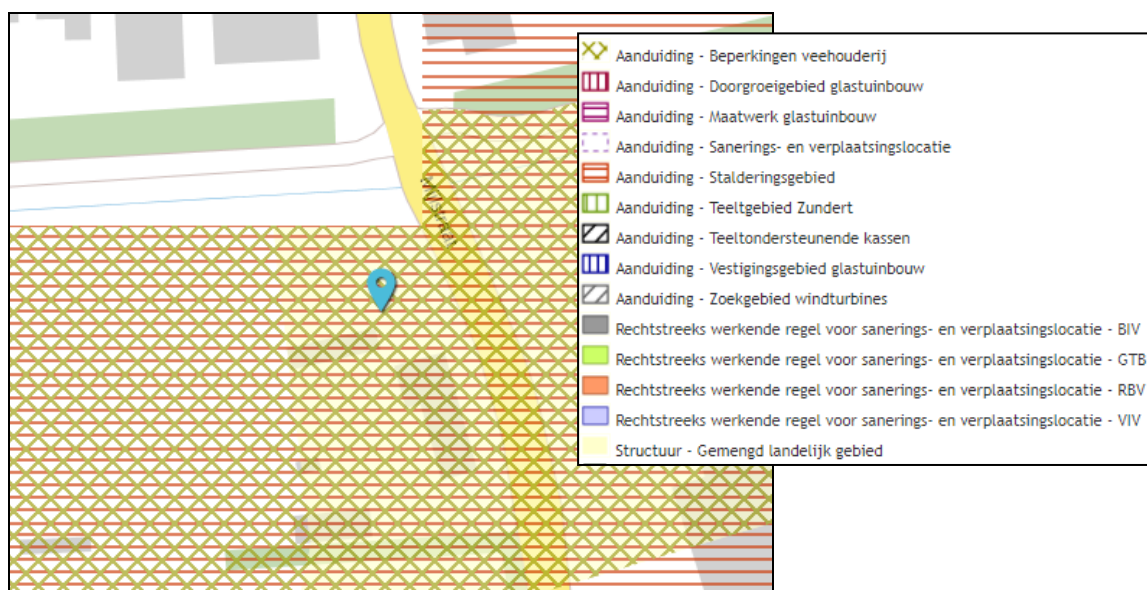
3.2.2.1 Inleiding

De Verordening ruimte Noord-Brabant, navolgend Verordening ruimte, is een planologische verordening, als uitwerking van de SRO, waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. De Verordening ruimte bevat regels voor onder andere de volgende onderwerpen:

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- cultuurhistorie.

3.2.2.2 Aanduiding in Verordening ruimte

Navolgende figuren geven de aanduidingen van het plangebied in de Verordening ruimte weer.



Figuur 12: Uitsnede themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines' uit de Verordening ruimte

Het plangebied is aangewezen als gelegen in 'Gemengd landelijk gebied' en is tevens aangeduid als 'Beperkingen veehouderij'. In het 'gemengd landelijk gebied' wordt het mengen van functies gestimuleerd voor een sterke plattelandseconomie. In deze gebieden kunnen landbouw, niet-agrarische bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen naast elkaar bestaan. In gebieden die zijn aangeduid als 'beperkingen veehouderij' is nieuwvestiging of uitbreiding van een veehouderijbedrijf niet toegestaan. De oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning is mogelijk binnen deze gebieden volgens de regels van de Verordening ruimte.

3.2.2.3 Zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.1 en 3.2)

In artikel 3.1 (zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit) van de Verordening ruimte is een zorgplicht voor gemeenten opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit bij de voorbereiding en vaststelling van een bestemmingsplan. In een bestemmingsplan moet duidelijk zijn hoe omgegaan wordt met het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de naaste omgeving. Een bijzonder aspect hierbij is het principe van zuinig ruimtegebruik. Artikel 3.2 van de Verordening ruimte biedt de grondslag voor de toepassing van de kwaliteitsregeling (kwaliteitsverbetering van het landschap).

In artikel 7.8 van de Verordening ruimte is voor de bouw van Ruimte voor Ruimte woning(en) een uitzondering gemaakt op de verplichting van regels voor kwaliteitsverbetering van het landschap. De kwaliteitsverbetering vindt immers al plaats via sloop van stallen en doorhalen van milieurechten. De woning wordt wel landschappelijk ingepast middels streekeigen beplanting. In de regeling Ruimte voor Ruimte die in de Verordening ruimte van toepassing is verklaard, is opgenomen dat in tegenstelling tot het principe van zuinig ruimtegebruik, binnen bebouwingsconcentraties Ruimte voor Ruimte woningen kunnen worden toegevoegd indien voldaan wordt aan de beleidsregeling Ruimte voor Ruimte.

3.2.2.4 Regels voor Ruimte voor Ruimte woningen (artikel 7.8)

De toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied' is verankerd in artikel 7.8 in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte bevat bepalingen over de mogelijkheden voor het bouwen van nieuwe woningen in het buitengebied. Zo is bepaald dat een bestemmingsplan voor stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, regels stelt ter voorkoming van nieuwbouw van één of meer woningen. In afwijking hiervan biedt de Verordening ruimte middels artikel 7.8 de mogelijkheid om middels de Ruimte voor Ruimte regeling woningen te realiseren indien voldaan wordt aan de in navolgende paragraaf beschreven voorwaarden.

3.2.3 Regeling Ruimte voor Ruimte

In de Verordening ruimte is aangegeven dat nieuwbouw van woningen plaats dient te vinden in de stedelijke gebieden. Onder voorwaarden is de bouw van woningen mogelijk binnen zogenoemde zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en binnen de zonering integratie stad-land. Voor de bouw van Ruimte voor Ruimte woningen wordt hierop een uitzondering gemaakt. In artikel 7.8 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Hierna wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels voor Ruimte voor Ruimte woning binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'.

In de Verordening ruimte is aangegeven dat nieuwbouw van woningen plaats dient te vinden in de stedelijke gebieden. Onder voorwaarden is de bouw van woningen mogelijk binnen zogenoemde zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en binnen de zonering integratie stad-land. Voor de bouw van Ruimte voor Ruimte woningen wordt hierop een uitzondering gemaakt. In artikel 7.8 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Hierna wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels voor Ruimte voor Ruimte woning binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'.

- *er sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst;*
Door aankoop van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte is zeker gesteld dat er sprake is van ruimtelijke milieu- en kwaliteitswinst. Voor de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning is 1.000 m² aan stallen gesloopt en is een omvang van 3.500 kg aan fosfaatrechten uit de markt gehaald.
- *de Ruimte voor Ruimte kavel is op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie gelegen;*
Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Mijlstraat'. De gemeente Bostel geeft aan dat de Mijlstraat te resolveren valt als bebouwingsconcentratie. De inpassing van de beoogde woning zal aansluiten op de woningen in de directe omgeving.
- *een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;*
In samenhang met de ontwikkeling van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning is sprake van een goede landschappelijke inpassing. Dit is verankerd in de regels van dit bestemmingsplan en is beschreven in onderhavige toelichting
- *er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.*
Met de beoogde herontwikkeling is geen sprake van een aanzet tot stedelijke ontwikkeling maar van een duurzame inpassing van een Ruimte voor Ruimte woning binnen een bebouwingsconcentratie.

Per Ruimte voor Ruimte kavel moet zijn aangetoond dat aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- *een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;*
- *de hier eerder bedoelde veehouderijen zijn voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;*
- *de hier eerder bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;*
- *er tenminste 1000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie;*
- *de ten behoeve van de eerder bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijke omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;*
- *de rechten als hiervoor genoemd moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die beëindigd;*
- *de omgevingsvergunning milieu op iedere beëindigingslocatie is ingetrokken;*
- *een passende herbestemming is gelegd op iedere beëindigingslocatie waarbij in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen is uitgesloten;*
- *in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de veehouderij.*

De bouwtitel voor de te realiseren Ruimte voor Ruimte woning zal worden aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV dan wel een stoppende agrariër. Hiermee is zeker gesteld dat voldaan is aan de voorwaarden zoals genoemd in de Verordening ruimte.

In de Verordening ruimte is opgenomen dat de mogelijkheid tot het ontwikkelen van Ruimte voor Ruimte woningen vervalt indien er in totaal 3.500 Ruimte voor Ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte zijn ontwikkeld. Deze omvang is nog niet behaald. Tenslotte is in de regels voor de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen opgenomen dat artikel 3.2 (regels inzake kwaliteitsverbetering van het landschap) niet van toepassing is.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Strategische visie 'Boxtel, duurzaam en dynamisch centrum in het Groene Woud'

In de strategische visie 'Boxtel, duurzaam en dynamisch centrum in het Groene Woud' wordt aangegeven in welke richting Boxtel zich in de periode 2010-2020 verder wil ontwikkelen. De strategische visie is verwoord in zes ambities:

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

In het kader van 'Boxtel ook in 2020 een prima woongemeente' is aangegeven dat er in de gemeente Boxtel tot 2020 ongeveer 1.200 nieuwe woningen nodig zijn. Bij de bouw van nieuwe woningen moet gestreefd worden naar meer diversiteit in woonmilieus om maatschappelijke segregatie tegen te gaan. Onderhavig bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling. Deze woningen tellen niet mee als woning uit het gemeentelijke woningbouwprogramma.

3.3.2 Visie duurzaam Boxtel 2030

De gemeente Boxtel is een vooruitstrevende gemeente op het gebied van duurzaamheid. Het duurzaamheidsbeleid is gebaseerd op de Telosdriehoek en op de zogenoemde Brundtlanddefinitie. De Telosdriehoek gaat uit van de balans tussen het sociale, het economische en het ecologische kapitaal. Er wordt beoogd dat Boxtel in 2050 zoveel als mogelijk klimaatadaptief is. Dit houdt in dat de gemeente beter bestand is tegen hevigere wateroverlast, verdroging en bodemdaling en hittestress en dat stedelijke hitte-eilanden worden voorkomen. Waar mogelijk moet met de realisatie van de woning rekening worden gehouden met duurzaamheid. In de uitvoeringsagenda die hoort bij de Duurzaamheidsvisie Boxtel 2030 staat beschreven dat beoogd wordt dat nieuwbouwwoningen energieneutraal zijn vanaf 2018. Boxtel stimuleert het realiseren van energieneutraal bouwen middels korting op de leges. Gemeente Boxtel wil dit op een kostenneutrale manier bereiken, derhalve worden de leges voor niet duurzaam bouwen verhoogd. Beoogd wordt dan ook een energie neutrale woning op te richten. Doormiddel van het installeren van zonnepanelen, een warmteboiler en gebruik van een warmtepomp kan de woning geheel energieneutraal worden gerealiseerd.

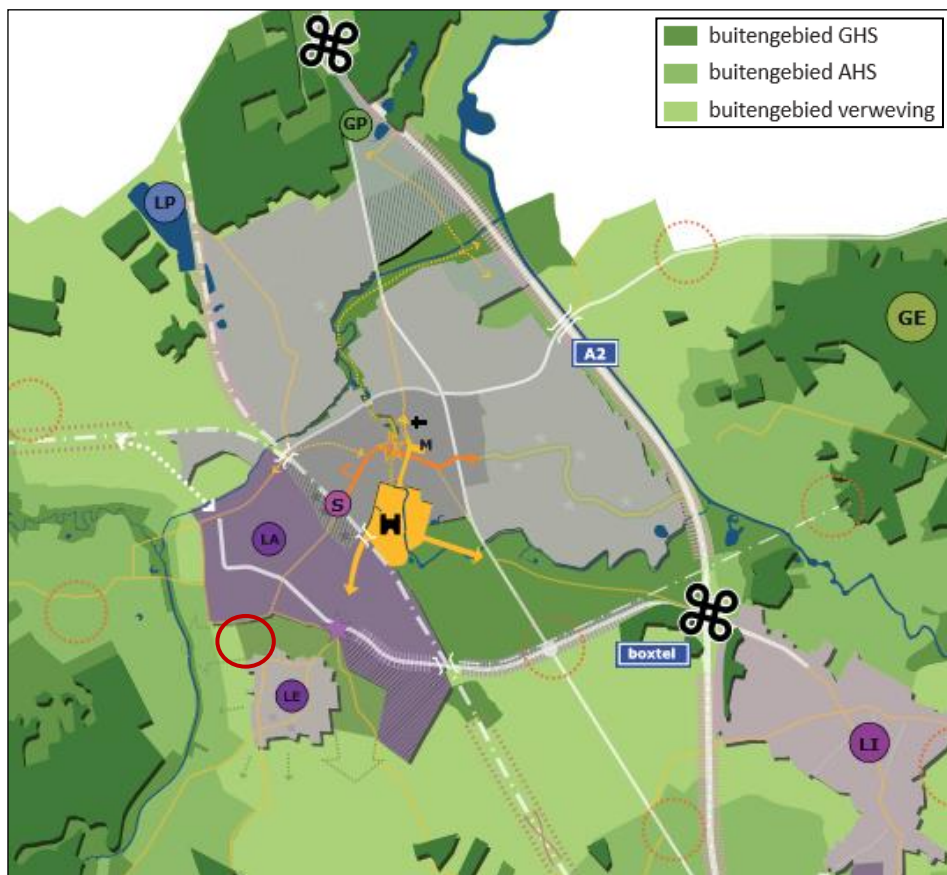
3.3.3 Structuurvisie Verfrissend Boxtel 2011

De 'Structuurvisie Verfrissend Boxtel 2011' is vastgesteld op 28 juni 2011 en bevat een inventarisatie van het huidige beleid, een analyse aan de hand van vier thema's (wonen en leven, beleven, ondernemen en verbinden), een agenda waarin de belangrijke vraagstukken naar voren komen en een bedrijfsplan/uitvoeringsprogramma.

Het plangebied is in deze structuurvisie aangewezen als gelegen in het 'buitengebied'. Met betrekking tot nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt ingezet op:

- Verduurzaming van de landbouw;
- Plattelandsverbreding, onder andere in de bebouwingsclusters.

Verder is het plangebied aangewezen als 'buitengebied GHS', zie navolgende figuur.



Figuur 13: Uitsnede 'Structuurvisie Verfrissend Bortom 2011'

In het bedrijfsplan komen de volgende aandachtspunten voor het buitengebied naar voren:

- Behouden én versterken van de essentiële cultuurhistorische waarde van het natuurlijke cultuurlandschap;
- Het beschermen en versterken van de natuurwaarden;
- Het verbeteren van de recreatieve gebruiksmogelijkheden (waarbij vooral wordt gedacht aan 'groene' vormen van recreatie);
- Economische (landbouw-) ontwikkelingen rekening houdende met de kwaliteit van het buitengebied;
- Het verbeteren van de ecologische relaties tussen de natuurgebieden;

Ook verduurzaming van de landbouw en plattelandsverbreding (onder andere in bebouwingsclusters) wordt belangrijk geacht in het kader van het ruimtelijke programma. Er is geen specifieke visie voor het bebouwingslint aan de Mijlstraat vastgesteld. Ook is geen specifiek beleid voor Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen vastgesteld. De voorziene ontwikkeling vormt geen belemmering voor de gestelde aandachtspunten en draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit binnen de bebouwingsconcentratie. Derhalve is de herontwikkeling van het plangebied een passende ontwikkeling.

3.3.4 Welstandsnota gemeente Boxtel

Plannen voor het bouwen, verbouwen en in sommige gevallen slopen van bouwwerken moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand. Op grond van de Woningwet en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht oefent de gemeente toezicht uit op de aanvaardbaarheid van het uiterlijk van afzonderlijke bouwwerken. Het doel van de welstandsnota is om een bijdrage te geven aan het behouden en het versterken van de visuele aantrekkelijkheid van de gemeente Boxtel.

Vanuit dit uitgangspunt heeft de gemeente Boxtel haar beleid geformuleerd in de Welstandsnota 2016. Binnen de gemeente Boxtel worden nieuwe ontwikkelingen getoetst op ruimtelijke kwaliteit en samenhang. De gemeente Boxtel heeft haar welstandscriteria opgedeeld voor verschillende deelgebieden binnen de gemeente. De gemeente is ingedeeld in een aantal gebieden, zoals kernen en het landelijk gebied. Elk gebied is onderverdeeld in deelgebieden. Elk deelgebied bevat een concrete beschrijving van de locatie, en de kenmerken waartoe het betreffende gebied behoort. Op basis van deze kenmerken is een toetsingskader voor welstand geformuleerd.

Het plangebied is gelegen in het deelgebied Landelijk gebied en het gebied Agrarisch cultuurlandschap. Voor onderhavige ontwikkeling geldt toetsingsniveau 1 (bijzondere toetsing) vanwege de ligging aan de Mijlstraat, welke is aangemerkt als hoofdroute. Criteria worden altijd gehanteerd in combinatie met de beschreven kenmerken. Voor de op te richten woningen kunnen de volgende aspecten als leidraad worden gehanteerd:

- Extensief bebouwingsbeeld;
- Liggend bouwvolume met lage goothoogte en een forse, hoogoplopende kap;
- De kapvorm bestaat uit een zadeldak of een afgeleide van dit daktype;
- Overwegend gesloten gevelbeeld met verticale gevelkarakteristiek;
- Traditioneel materiaalgebruik (baksteen, hout, keramische pan, riet, zink, e.d.);
- Terughoudend kleurgebruik, gedekte kleuren; details als kozijnen, dak- en gootlijsten, e.d. vormen daarbij accenten;

Met de beoogde ontwikkeling wordt gestreefd naar een gevarieerde samenhang in plaatsing, volume en uitstraling van de bebouwing. Tegelijk wordt er naar gestreefd om de bebouwing aan te laten sluiten bij het algemene bebouwingsbeeld in de omgeving. Daarbij wordt rekening gehouden met criteria zoals uiteengezet in de welstandsnota.

4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Water

4.1.1 Inleiding

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afstemmen, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegenomen bij de totstandkoming van een plan. De watertoets verplicht tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van een plan voor de waterhuishouding, in de toelichting van alle ruimtelijke plannen. Deze beschrijving is opgenomen in de waterparagraaf. Het plangebied is gelegen in het beheergebied van Waterschap De Dommel.

4.1.2 Beleid

4.1.2.1 Waterbeheerplan De Dommel 2016-2021 'Waardevol Water'

Het waterschap heeft het Waterbeheerplan 4 'Waardevol Water' vastgesteld. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Stroomgebiedsbeheer Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal waterplan. Het nieuwe waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016–2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.
2. De gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
3. Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.
4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen bieden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Het waterschap sluit hierbij aan en ziet het als een inspirerende uitdaging. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

4.1.2.2 Keur Waterschap De Dommel 2015

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' van toepassing. De Keur kent gebods- en verbodsbepalingen die erop gericht zijn watergangen te beschermen. Zo is het in bepaalde gevallen verboden om zonder vergunning water te lozen of te

onttrekken aan oppervlaktewater. Ook legt de Keur in sommige gevallen aan burgers een onderhoudsverplichting op. Daarnaast mag men zonder Keurontheffing van het waterschap geen activiteiten ontplooiën of bouwwerken plaatsen die het onderhoud aan watergangen kunnen belemmeren. Dit betekent dat voor bepaalde activiteiten nabij watergangen of met mogelijke invloed op watergangen een ontheffing bij het waterschap moet worden aangevraagd.

Het plangebied is op de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' niet aangewezen als gelegen binnen een attentiegebied. Zie navolgende figuur.



Figuur 14: Uitsnede keurkaart Waterschap De Dommel 2015

4.1.3 Relevant beleid gemeente Boxtel

4.1.3.1 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.

4.1.4 Watersysteem

4.1.4.1 Bodem

Uit de bodemkaart blijkt dat het plangebied is gelegen op Bodemtype zEZ21: Hoge zwarte enkeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand. Het plangebied ligt 8,5 meter boven NAP.

4.1.4.2 Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig en is geen A-watgang gelegen. Direct ten noorden van het plangebied bevindt zich wel een A-watgang. A-watgangen betreffen hoofdwatgangen met een doorstroom van meer dan 30 liter per seconde. Dit zijn de 'leggerwaterlopen'. Deze worden onderhouden door het waterschap. Voor het kunnen onderhouden van deze waterloop is aan beide zijden een onderhoudsstrook van 5 meter benodigd. De bestaande Meidoornhaag, welke evenwijdig loopt aan de watgang blijft behouden. Ter plaatse is voldoende ruimte voor het onderhoud van de watgang.

4.1.4.3 Grondwater

Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De GHG ter plaatse van het plangebied bedraagt 40-60 cm-mv. De GLG bedraagt 160-180 cm-mv.

4.1.5 Huidige en toekomstige situatie

4.1.5.1 Verhard oppervlak

Binnen het plangebied wordt één Ruimte voor Ruimte woning opgericht. Na de beoogde herontwikkeling zal het verhard oppervlak binnen het plangebied met circa 400 m² toenemen, bestaande uit circa 200 m² verhard oppervlakte voor daken en gebouwen van het hoofdgebouw, 100 m² voor bijbehorende bouwwerken en circa 100 m² aan terreinverharding. De oppervlakte huidig en toekomstig verhard oppervlak is weergegeven in navolgende figuur.

Oppervlakte	Huidige m ²	Toekomstige m ²
Daken/verhard oppervlak gebouwen	0	300
Terrein erfverharding	0	100
Totaal onverhard terrein	1.453	1.053

Figuur 15: Huidig en beoogd verhard en onverhard oppervlak binnen plangebied

4.1.5.2 Afvalwater

Aan Mijlstraat is reeds een rioelstelsel gelegen. Initiatiefnemer zal aantakken bij deze riolering. Het rioelstelsel beschikt over voldoende capaciteit voor de toevoeging van één woning aan Mijlstraat ongenummerd.

4.1.5.3 Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Voor behandeling van dit water geldt de waterkwantiteitstrits, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 4 het minst wenselijk is. Deze opties zijn:

1. hergebruik;
2. vasthouden/infiltreren;
3. bergen;
4. afvoeren naar oppervlaktewater.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Door de beoogde herontwikkeling zal het verhard oppervlak met circa 400 m² toenemen. 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.

Voor de ontwikkeling van één Ruimte voor Ruimte woning wordt een verhard oppervlak verwacht van circa 400 m². Om te waarborgen dat er sprake is van hydrologisch neutraal ontwikkelen wordt een infiltratievoorziening aangelegd om het hemelwater dat valt op daken en verhardingen te laten infiltreren in de bodem. Indien bij de bouw van de Ruimte voor Ruimte woningen niet (enkel) gekozen wordt voor een infiltratietransportriool kan in plaats van, of daarnaast, gebruik gemaakt worden van andere maatregelen. Voorbeelden hiervan zijn het gebruik van infiltratiekratten of het gebruik van een grindkoffer. Ten noorden van het plangebied ligt een A-watergang. Deze kan fungeren als noodoverloop. Voorbeelden van deze manieren van infiltreren zijn weergegeven in navolgende figuur.



Figuur 16: Voorbeelden van infiltratiemogelijkheden

4.1.6 Waterkwaliteit

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 lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water.

In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de bestaande riolering. Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld en wordt geïnfiltreerd in de bodem. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

4.2 Flora en fauna

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving middels de Wet natuurbescherming. Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

4.2.1 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Het dichtstbijzijnde gelegen Natura 2000-gebied betreft 'Kampina & Oisterwijkse Vennen'. Dit gebied is op een afstand van circa 900 meter van het plangebied gelegen. De beoogde herontwikkeling heeft op een dergelijke afstand geen invloed op het betreffende natuurgebied.

4.2.2 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. In dit kader dient vooraf nagedacht te worden over hoe bescherming van eventueel aanwezige beschermde soorten gewaarborgd kan worden.

Navolgend wordt de conclusie weergegeven van het flora en fauna onderzoek, uitgevoerd door Maasen, Ecologisch Advies en Onderzoek, d.d. 14 september 2017. Dit onderzoek is al bijlage toegevoegd aan onderhavig bestemmingsplan.

“Gelet op de kleine schaal van de voorgenomen ontwikkeling en relatief grote afstand tot Natura 2000-gebied worden geen negatieve effecten op Natura 2000-gebied verwacht. Een toetsing aan de Natura 2000 wetgeving wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Op NNN-gebied worden geen negatieve invloeden verwacht gelet op de afstand, schaal en aard van ontwikkelingen. Een toetsing aan het NNN/EHS-beleid wordt niet noodzakelijk geacht.

-De enige soorten die onder strenge beschermingsregiem van de Habitatrichtlijn vallen en met enige waarschijnlijkheid binnen het plangebied verwacht kunnen worden zijn vleermuizen en in het bijzonder de Gewone dwergvleermuis. Het groen binnen het plangebied is hooguit van gemiddeld belang binnen het lokale foerageergebied van vleermuizen en heeft binnen de groene omgeving geen functie als verplaatsingsstructuur.

-Er werden geen aanwijzingen gevonden van aanwezigheid van nationaal beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt. Verblijfplekken worden binnen het plangebied en invloedssfeer daarvan niet verwacht. Er wordt niet verwacht dat het plangebied op enige essentiële wijze deel zal uitmaken van hun leefgebied.

-Er ontbreken binnen het plangebied en de invloedssfeer daarvan verblijfplaatsen die als jaarrond beschermde vaste verblijfplaatsen van vogels en zoogdieren kunnen worden aangemerkt of andere elementen die beschermd zijn als onderdeel van de functionele leefomgeving die deze verblijfplekken in stand houdt. Zover deze in de omgeving aanwezig kunnen zijn, liggen deze op voldoende afstand om geen verstoring te verwachten ten gevolge van de voorgenomen herontwikkeling.

-Niet geheel uitgesloten kunnen worden een aantal beschermde soorten zoogdieren en amfibieën waarvoor een vrijstelling geldt. Voor deze soorten wordt verwacht dat de zorgplicht in acht wordt genomen. Ook geldt dit voor soorten die geheel onbeschermd zijn.

Concluderend kan gesteld worden indien het broedseizoen in acht wordt genomen, worden als gevolg van de uitvoering van de plannen en de herontwikkeling van de locatie geen negatieve effecten verwacht op beschermde soorten, hun verblijfplekken en leefgebieden.

Vervolgonderzoek is niet noodzakelijk”

De beoogde ontwikkeling heeft derhalve geen negatieve invloed op (beschermde) plant- en diersoorten ter plaatse van het plangebied.

4.3 Archeologie

4.3.1 Verdrag van Valletta

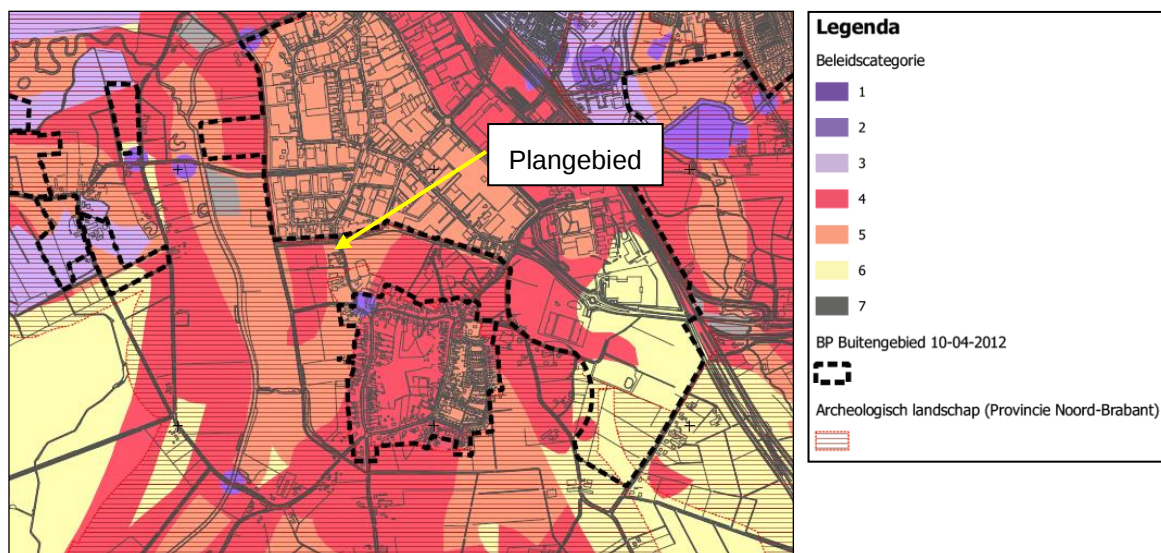
In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil 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.

4.3.2 Wet op de archeologische monumentenzorg

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). De bepalingen van deze wet zijn per 1 juli 2016 (gedeeltelijk) overgegaan in de erfgoedwet. Op basis van deze wetten zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed.

4.3.3 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 met daarop het plangebied aangegeven.



Figuur 17: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Boxtel

De projectlocatie is op de archeologische beleidskaart aangeduid als 'Categorie 5': lage archeologische verwachting en 'Archeologisch landschap'. Het archeologische landschap heeft betrekking op de dekzandrug Tilburg-Den Bosch, de beoogde herontwikkeling zal geen afbreuk doen aan dit archeologische waardevolle landschap. Voor het buitengebied van de gemeente is de dieptegrens bepaald op 0,5 meter beneden maaiveld. De tweede variabele, de oppervlakte-
Ontwerp

ondergrens, is gekoppeld aan de categorie zoals die op de beleidskaart archeologie. Voor het plangebied geldt een ondergrens van 500 m². Het bebouwd oppervlak binnen het plangebied blijft binnen de ondergrens van 500 m². Dit is tevens vastgelegd in de regels van onderhavig bestemmingsplan. Derhalve wordt een verkennend archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

4.4 Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie zijn de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang aangegeven. Het plangebied aan de Mijlstraat ongenummerd is op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart gelegen in of aan:

- de regio Meierij;
- Brabant van het zand;
- Dekzandrug Tilburg-Den Bosch;
- Lijn van redelijk hoge waarde.

De oprichting van één Ruimte voor Ruimte woning doet geen afbreuk aan bovengenoemde cultuurhistorisch waardevolle gebieden en lijnen. De ontwikkeling is van dusdanig kleinschalige aard dat deze geen invloed heeft op de cultuurhistorisch waardevolle regio's. De lijn van redelijk hoge waarde betreft de 'Mijlstraat'. Met de ontwikkeling wordt aangesloten op de verkavelingsstructuur ter plaatse er zal qua architectuur en landschappelijke inpassing tevens worden aangesloten op en bijgedragen worden aan de situatie ter plaatse. Binnen het plangebied of de directe omgeving daarvan zijn geen monumenten of beeldbepalende objecten aanwezig. Derhalve is veiliggesteld dat de ontwikkeling geen afbreuk doet aan de cultuurhistorisch waarden ter plaatse.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1 Inleiding

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van nieuwe ontwikkelingen wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen/handhaven van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies als wonen en verblijfsrecreatieve voorzieningen.

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) 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 gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het plangebied, gelegen binnen een bebouwingsconcentratie kan getypeerd worden als 'gemengd gebied'. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere

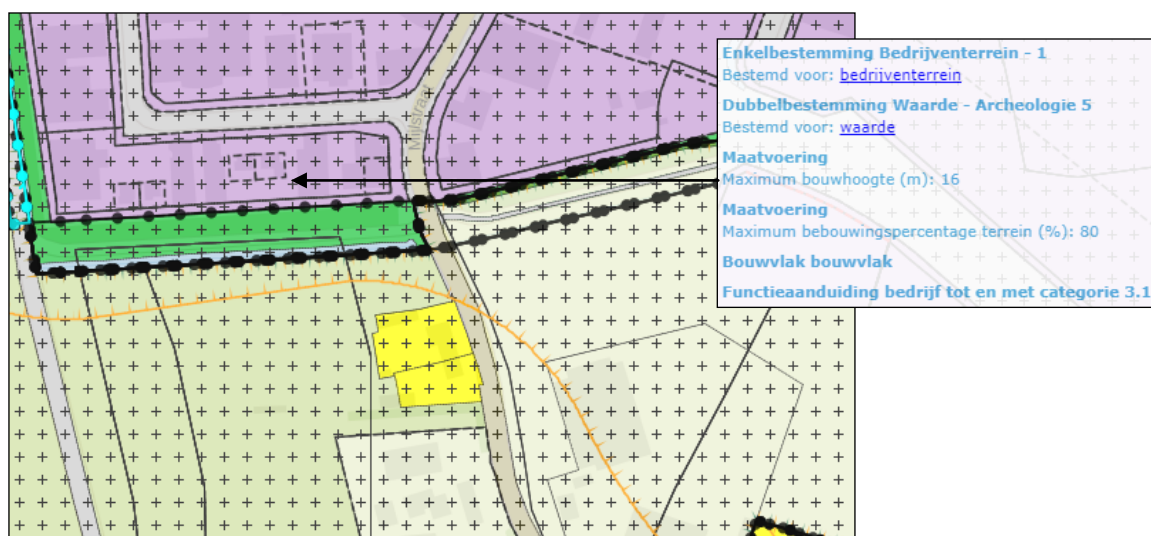
bedrijvigheid wordt hieronder verstaan. Derhalve kan het plangebied worden getypeerd als gelegen in 'gemengd gebied'. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden.

4.5.2 Niet-agrarische bedrijven in de omgeving

Ten noorden van het plangebied is bedrijventerrein 'Ladonk' gelegen. Het bedrijventerrein bevindt zich op circa 40 meter tot het plangebied. Bedrijventerrein Ladonk is met een oppervlakte van circa 100 hectare het grootste bedrijventerrein in de gemeente Boxtel en biedt plaats aan ongeveer 150 bedrijven in diverse sectoren. Het bedrijventerrein Ladonk is een gemengd bedrijventerrein, dat zowel ruimte biedt aan kleinschalige (lokale) bedrijven als aan grootschaligere (regionale en nationale) bedrijven. De milieucategorie van de bestaande bedrijven loopt uiteen van milieucategorie 2 tot en met milieucategorie 4.2. Daarnaast zijn enkele niet-bedrijfsfuncties (waaronder detailhandel) aanwezig, die in milieucategorie 1 vallen.

4.5.2.1 Inwaartse milieuzonering

Voor het bepalen van de toelaatbare milieucategorieën op bedrijventerreinen kan gebruik worden gemaakt van de systematiek van inwaartse zonering. De relatie tussen het bedrijventerrein en de omliggende (woon)gebieden wordt daarbij beschouwd. Door bedrijven in de zwaardere milieucategorieën op grotere afstand van woningen toe te staan, wordt het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen beschermd en wordt aan de bedrijven tegelijkertijd de ruimte geboden om hun bedrijfsactiviteiten te kunnen (blijven) uitoefenen. Ten noorden van het plangebied, in het gebied rond 'Staarten' zijn bedrijven tot maximaal milieucategorie 3 toegestaan, waarbij langs de zuidelijke rand bedrijven in maximaal milieucategorie 3.1 mogen worden gevestigd. Ingevolge de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'. Derhalve dient een afstand gewaarborgd te worden van 50 meter welke in het 'gemengd gebied' mag worden verlaagd tot 30 meter. De beoogde woning wordt gerealiseerd op 50 meter tot het dichtst tot het plangebied gelegen bouwvlak. De beoogde herontwikkeling is derhalve geen bezwaar. Navolgende figuur geeft een uitsnede weer van het vigerende bestemmingsplan ten noorden van het plangebied.



Figuur 18: Vigerende bestemmingsplan ten noorden van het plangebied

4.6 Agrarische bedrijven

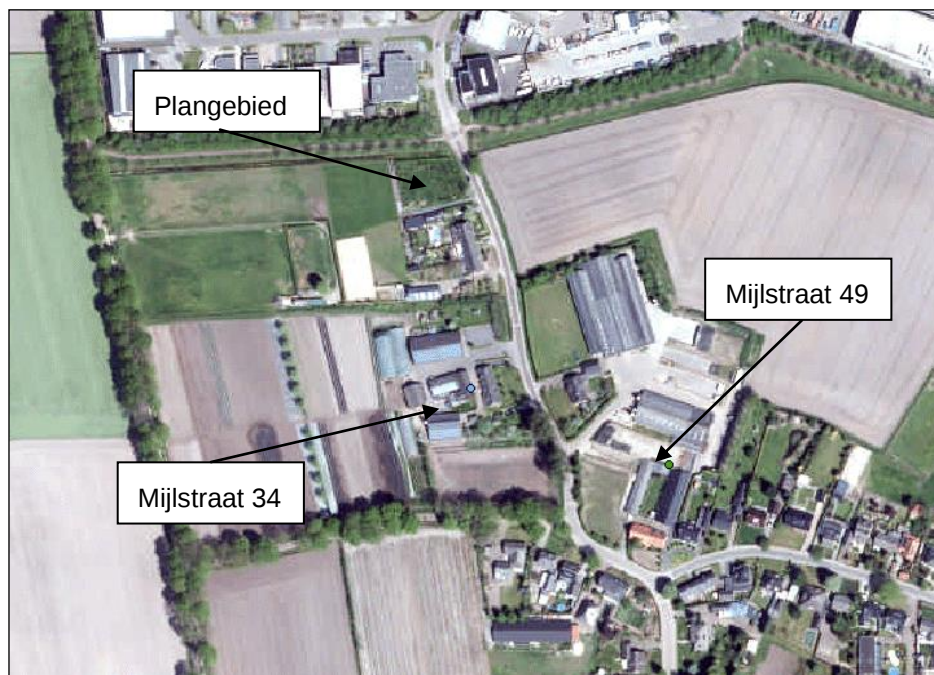
4.6.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m^3) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m^3 buiten de bebouwde kom.

Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan en de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. De gemeente kan zo een balans vinden tussen de gewenste ruimte voor de veehouderijen enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds. De gemeente Boxtel heeft een geurverordening vastgesteld, hierin zijn geen afwijkende geurnormen aangegeven. Derhalve wordt de geurnorm van 14 oue/m^3 aangehouden die geldt voor het buitengebied.

4.6.2 Voorgrondbelasting

In de omgeving van het plangebied zijn twee veehouderijbedrijven gelegen. Het dichtstbijzijnde gelegen veehouderijbedrijf is gelegen op een afstand van circa 68 meter en betreft Mijlstraat 49. Het bedrijf aan Mijlstraat 34 bevindt zich op circa 70 meter. Navolgende figuur geeft de ligging van deze veehouderijen weer ten opzichte van het plangebied.



Figuur 19: Luchtfoto agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied

Navolgend zijn de vergunningen van deze veehouderijbedrijven weergegeven.

5281 LL, Mijlstraat 34, BOXTEL, BOXTEL

Beschikingsdatum: 26-10-2004

RAV-tabelversie: RAV 2004-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen												
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)	
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.100		bedrijf		3	5	15	5	0	115	1
E1	opfokhennen en hanen van legrassen; jonger dan 18 weken	E1.7		bedrijf	0,17	650	111	12	1	117	20	
E2	legkippen en (groot-)ouderdieren van legrassen	E2.7		bedrijf	0,3150	700	221	16	2	238	59	
Totalen						1355	347	33	3	470	80	

Figuur 20: Milieuvergunning Mijlstraat 34 te Bostel (Bron: Web-BVB)

5281 LJ, Mijlstraat 49, BOXTEL, BOXTEL

Beschikingsdatum: 12-09-2006

RAV-tabelversie: RAV 2005-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100		bedrijf	12,35	186	2297	0	224	0	22
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100		bedrijf	4,40	104	458	0	26	0	4
Totalen						290	2755	0	250	0	26

Figuur 21: Milieuvergunning Mijlstraat 49 te Bostel (Bron: Web-BVB)

Op de veehouderij aan Mijlstraat 49 worden slechts dieren gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Tussen de beoogde woningen en deze veehouderijen dient op basis van de Wgv een vaste afstand aangehouden te worden van 50 meter. De beoogde woningen bevinden zich ruim buiten de vastgestelde normafstand van het veehouderijbedrijf.

Op het bedrijf aan Mijlstraat 34 worden dieren gehouden waarvoor een geuremissie is vastgesteld. Van dit bedrijf dient de voorgrondbelasting bepaald te worden. Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld. De geurbelasting op de beoogde woning is berekend met behulp van het programma V-Stacks Vergunning. Er is uitgegaan van een worst case scenario, waarbij de volledige emissie is geplaatst op de hoek van het agrarisch bouwvlak welke zich het dichtst tot het plangebied bevindt. De resultaten van deze berekeningen zijn hierna weergegeven:

Berekende ruwheid: 0,54 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volgnr	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uitr. snelh.	E-Aanvraag
1	Mijlstraat 34	149 615	398 604	4,0	4,0	0,50	4,00	470

Geur gevoelige locaties:

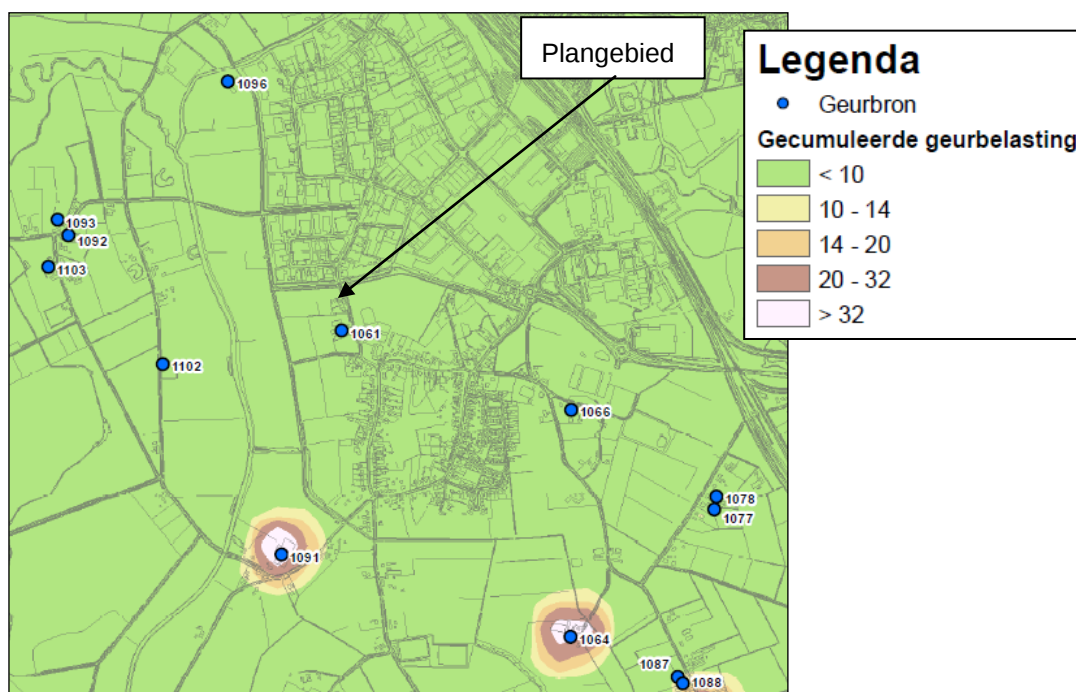
Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	West	149 580	398 708	14,0	0,2
3	Noord	149 618	398 710	14,0	0,3
4	Zuid	149 586	398 673	14,0	0,5
5	Oost	149 586	398 680	14,0	0,4

Figuur 22: Voorgrondbelasting Mijlstraat 34 (Bron: V-Stacks Vergunning)

Uit de berekening blijkt dat er sprake is van een maximale geurbelasting van 0,5 ou/m³ op het plangebied. De beoogde herontwikkeling is daarmee passend in het kader van de voorgrondbelasting.

4.6.3 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. In de 'Evaluatie geurbeleid 2013' is aangegeven dat de achtergrondbelasting op de projectlocatie tussen de 0-10 oue/m³ bedraagt. Dit betekent dat sprake is van een 'zeer goed' tot 'redelijk goed' leefklimaat. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart bij de 'Evaluatie geurbeleid 2013'.



Figuur 23: Uitsnede kaart achtergrondbelasting 'Evaluatie geurbeleid 2013' van de gemeente Bodegraven

Achtergrondbelasting	Mogelijke kans op geurhinder	Beoordeling leefklimaat RIVM
0 – 10 ou _E /m ³	0 – 12 %	zeer goed – redelijk goed
10 – 14 ou _E /m ³	12 – 15 %	redelijk goed
14 – 20 ou _E /m ³	15 – 20 %	matig
20 – 32 ou _E /m ³	20 – 27 %	tamelijk slecht - slecht
>32 ou _E /m ³	>27 %	slecht – extreem slecht

Figuur 24: Achtergrondbelasting, kans op hinder en beoordeling leefklimaat (bron: Evaluatie geurbeleid 2013)

4.6.4 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijbedrijven

De beoogde herontwikkeling mag ook omliggende veehouderijbedrijven niet in de ontwikkelingsmogelijkheden belemmeren. Tussen de veehouderijbedrijven en de beoogde Ruimte voor Ruimte woning zijn reeds geurgevoelige objecten gelegen. Derhalve worden deze veehouderijbedrijven met de beoogde herontwikkeling niet meer in de ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd dan in de huidige situatie thans het geval is.

4.6.5 Endotoxine

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 onderzoeksresultaten 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.

- Aan de Mijlstraat 34 worden vleesvarkens, opfokhennen en legkippen gehouden. De fijnstofemissie bedraagt PM¹⁰: 80 kg/jaar. Derhalve dient een afstand te worden aangehouden van 56 meter.

Het plangebied is niet gelegen binnen de endotoxinecontour van dit veehouderijbedrijf.

4.7 Geluid

4.7.1 Wegverkeerslawaaai

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaai bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wgh is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing. De Wgh geldt niet voor

30-km wegen en voor woonerven. De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor wegverkeer houdt in dat langs een (toekomstige) verkeersweg een geluidszone ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- via een ruimtelijk besluit de aanleg van een weg mogelijk maken;
- via een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in de zone realiseren;
- de reconstructie/wijziging van een bestaande weg.

In het kader van onderhavige ontwikkeling is door Tritium Advies een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Navolgend worden de samenvatting en conclusie van dit onderzoek weergegeven:

“In opdracht van de heer van de Laak is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd ten behoeve van de beoogde nieuwbouw van Mijlstraat ong. te Boxtel. Het planvoornemen betreft de realisatie van een woning in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. Het onderzoek dient te worden uitgevoerd ten behoeve van een juridisch-planologische procedure.

Voor de gezoneerde weg Staarten geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woning overschrijdt. Derhalve is voor deze weg een procedure hogere waarde niet aan de orde.

Voor de Mijlstraat geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuw woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op enkele toetspunten overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuwbouw in buitenstedelijk gebied wordt nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke en financiële aard. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is tevens niet doeltreffend in onderhavige situatie. Het toepassen van een stiller wegdek ontmoet overwegende bezwaren van financiële aard. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Ten behoeve van het akoestisch onderzoek is tevens rekening gehouden met het document “Beleid hogere grenswaarden Gemeente Boxtel” d.d. 16 januari 2008. De afgeleide ontheffingscriteria zijn in onderhavige situatie niet van toepassing. Aangezien in onderhavige situatie sprake is van een procedure hogere waarde, is voor de woning een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Bij

toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed akoestisch woon- en leefklimaat. Tevens blijkt uit de rekenresultaten dat de woning beschikt over een geluidluwe gevel dan wel buitenruimte.”

Het volledige onderzoek is als bijlage toegevoegd bij onderhavig bestemmingsplan.

4.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in 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.

In vergelijking met de omvang van de voornoemde 3% norm kan worden geconcludeerd dat de omvang van de beoogde ontwikkeling vele malen kleiner is dan genoemd in de Regeling NIBM. Derhalve kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

4.8.1 Luchtkwaliteit omgeving plangebied

In Nederland is een aantal plekken waar de achtergrondconcentratie fijnstof boven de wettelijke norm is gelegen. Volgens EU-normen mag de daggemiddelde concentratie van fijnstof niet meer dan 35 dagen per jaar hoger zijn dan 50 µg/m³. Voor het jaargemiddelde geldt een norm van 40 µg/m³. Navolgende figuur geeft de gemiddelde concentratie fijnstof ter plaatse van het plangebied weer voor 2015.



Figuur 25: Uitsnede fijnstofkaart

De concentratie fijnstof ter plaatse van het plangebied bedroeg in 2015 gemiddeld 19 - 20 µg/m³. De concentratie fijnstof blijft daarmee ruimschoots onder de toegestane normen van 40 µg/m³. Herbestemming van het plangebied is derhalve in het kader van fijnstof geen bezwaar.

4.9 Bodemkwaliteit

4.9.1 Provinciaal beleid

Het beleid van de provincie Noord-Brabant gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch bodemonderzoek te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaatsgevonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dit onderzoek kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren).

4.9.2 Regionaal bodembeleid

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. De gemeenteraad stelde op 15 december 2011 de Nota Bodembeleid met de daarbij behorende Bodemkwaliteitskaart vast. Het nieuwe bodembeleid is tot stand gekomen in samenwerking met elf gemeenten in de regio Noordoost-Brabant. Het doel van de nota is het geven van concrete richtlijnen voor een duurzaam beheer van de bodem en het scheppen van heldere kaders voor saneringen die onder de bevoegdheid van de gemeente vallen.

4.9.3 Bodemonderzoek

In het kader van onderhavige ontwikkeling is door Bodeminzicht een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Navolgend worden de conclusie en aanbevelingen

voortkomend uit dit onderzoek weergegeven. Het volledige onderzoek is als bijlage toegevoegd bij onderhavig bestemmingsplan.

“Resultaten

In de zintuiglijk schone bovengrond van de vaste bodem (BG1) zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden. In de zintuiglijk schone ondergrond van de vaste bodem (OG1) zijn eveneens geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden.

In het grondwater ter plaatse van 1 zijn gehalten aan nikkel, koper, zink en barium gedetecteerd boven de streefwaarden. De verhogingen aan metalen zijn toe te schrijven aan natuurlijk verhoogde achtergrondwaardes. De overschrijdingen vormen geen aanleiding voor nader onderzoek.

Conclusie en advies

De resultaten van het onderzoek stemmen niet geheel overeen met de hypothese. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek.

De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt, ons inziens, geen belemmering voor de beoogde oprichting van een ruimte-voor-ruimte woning.

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

4.10 Externe veiligheid

4.10.1 Inleiding

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

In de volgende landelijke wetten, besluiten en regelingen zijn normen opgenomen waaraan een nieuwe planologische ontwikkeling moet worden getoetst:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en bijbehorende regeling (Revi);
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations;
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LNG-tankstations;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en bijbehorende regeling (Revb);
- Structuurvisie buisleidingen;
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Regeling basisnet;
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en bijbehorende regeling (Rarro).

Daarnaast wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit (Barim) en bijhorende regeling (Rarim).

Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in:

1. Plaatsgebonden Risico (PR):

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk wordt getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10-6/jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van kwetsbare objecten, alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10-6/jr) ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten;

2. Groepsrisico (GR):

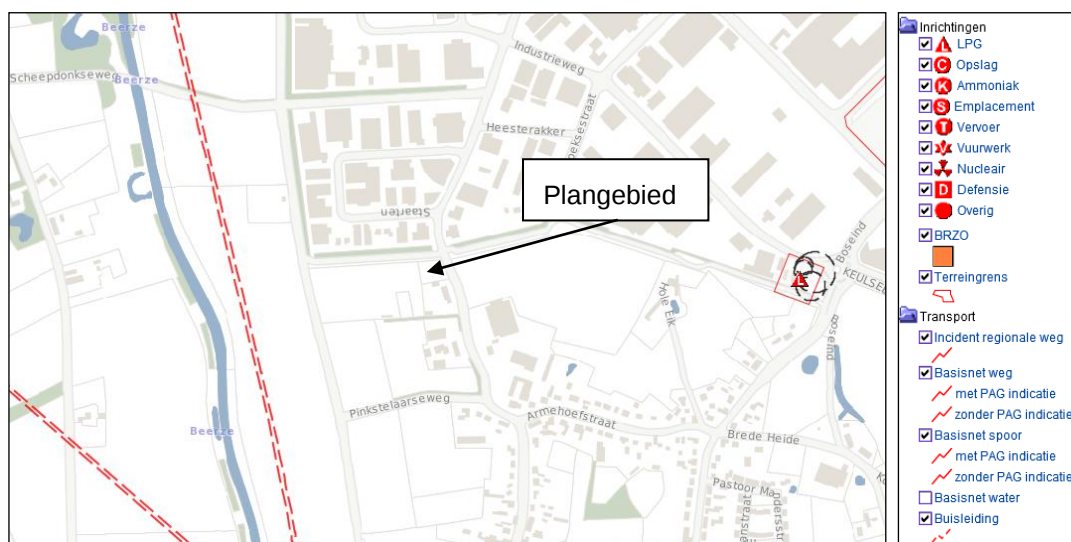
Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. De gestelde norm is een oriënterende waarde waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

In verband met groepsrisico dient ook het invloedsgebied van risico-objecten in beeld te worden gebracht.

De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn:

- Bedrijven;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water);
- Hoogspanningslijnen;
- Ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen).

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant, het plangebied is hierop aangegeven.



Figuur 26: Uitsnede Risicokaart, het plangebied is aangeduid (Bron: Provincie Noord-Brabant)

4.10.2 Risico-objecten

4.10.2.1 LPG tankstation

Op een afstand van circa 590 meter tot het plangebied is een LPG tankstation gelegen. De PR risico-contour bedraagt maximaal 10^{-6} per jaar. Op het bedrijf zijn aanwezig: een vulpunt LPG, een LPG reservoir en een LPG afleverinstallatie. De (PR 10-6) contour voor de inrichting van het bedrijf bedraagt maximaal 35 meter. Dit betreft de contour voor het LPG-vulpunt. Het plangebied valt buiten de aangegeven risico-contouren van het tankstation. Dit is ook op voorgaande kaart aangeduid.

4.10.2.2 Ammoniakoelinstallatie Vion Boxtel BV

Op een afstand van circa 950 meter tot het plangebied is een ammoniakoelinstallatie van Vion Boxtel BV gelegen. De (PR 10-5) risicoafstand bedraagt 80 meter, de (PR 10-5) risicoafstand bedraagt 200 meter.

4.10.2.3 Ammoniakoelinstallatie Distrifresh BV

Op een afstand van circa 750 meter tot het plangebied is een ammoniakoelinstallatie van Distrifresh BV gelegen. Voor dit object is geen risicoafstand opgenomen.

4.10.2.4 Basisnet spoor

Op een afstand van circa 1.000 meter tot het plangebied is de spoorlijn gelegen.

4.10.2.5 Buisleidingen

Binnen een afstand van 1.000 meter tot het plangebied bevinden zich vier buisleidingen. De meest dicht tot het plangebied gelegen buisleidingen zijn twee buisleidingen van Gasunie B.v. Het betreffen twee hogedruk aardgasleidingen (A525-01 en A525-05). In het Besluit externe veiligheid buisleidingen is in artikel 6, lid 2 opgenomen dat *'De exploitant voert de aanleg of vervanging van een buisleiding zodanig uit dat het plaatsgebonden risico van de buisleiding op een afstand van vijf meter gemeten vanuit het hart van de buisleiding niet hoger is dan 10^{-6} per jaar'*. In deze situatie betekent dit dat er een belemmerende strook van 5 meter aanwezig is vanuit het hart van de gasleiding gemeten waarbinnen geen bouwwerken toegestaan zijn. Dit is in het vigerende bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Boxtel opgenomen. Binnen deze zone mag geen nieuwe woning opgericht worden. Hier dient enkel rekening gehouden te worden met de "Belemmerende strook" van 5 meter vanuit het hart van de gasleiding gemeten waarbinnen geen bouwwerken zijn toegestaan.

Een andere buisleiding, gelegen op 600 meter tot het plangebied, is een buisleiding van NV Rotterdam-Rijn Pijpleiding Mij. De risicocontour van deze leiding bedraagt 53 meter.

Op circa 950 meter tot het plangebied bevindt zich een Defensie pijpleiding. De risicocontour afstand (PR 10-6) bedraagt 0 meter.

4.10.2.6 Kabels

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen elektriciteitsmasten.

In navolgende subparagraaf is het invloedgebied voor voorgenoemde objecten beschreven.

4.10.3 Advies Externe Veiligheid

Door de gemeente Boxtel is advies aangeleverd ten behoeve van de beoogde ontwikkeling. Navolgende figuur geeft een uiteenzetting van de verschillende bronnen en de aan te houden afstand tot de beoogde woning weer.

Bron	100% letaliteit in meters	1% letaliteit in meters	Werkelijke afstand in meters
A525-05 (hogedruk aardgasleiding)	80	170	305
A525-01 (hogedruk aardgasleiding)	80	170	310
Defensieleiding (DPO)	25	50	875
Rotterdam-Rijn-Pijpleiding (RRP)		70	600
Spoor	30 (PAG)	1.500 (toxisch)	1.000
Ammoniakoelinstallatie Vion	85	120	1.000
Ammoniakoelinstallatie Distrifresh	-	-	770
LPG-tankstation		150/160	600

Tabel 1: Toets aan afstanden (bron: gemeente Boxtel)

4.10.3.1 Verantwoording groepsrisico

Het plangebied en de geprojecteerde ontwikkeling bevindt zich op grote afstand van de beschreven risicobronnen. Op dergelijke afstanden is het toxisch scenario maatgevend. De effecten als gevolg van een plasbrand of BLEVE reiken niet tot het plangebied.

Vanwege de grote afstand tot de risicobronnen zal een toename van personendichtheden niet significant doorwerken in de rekenkundige hoogte van het groepsrisico. De beschouwing van het groepsrisico en de verantwoording daarvan is om deze reden volledig kwalitatief uitgevoerd.

De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is op deze grote afstand tot de risicobron geen item. Zoals gesteld heeft op deze afstand een toe- of afname van personendichtheid geen invloed op het groepsrisico. Verder is de kans te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen in deze gebieden vele malen kleiner dan 1/1.000.000. Veiligheidsmaatregelen aan de bron zijn daarom niet realistisch. In geval van een calamiteit zal de brandweer ingezet worden aan de bron ter beperking van de effecten van de calamiteit. Het bestrijdbaarheidsvraagstuk in relatie tot de ontwikkeling op deze grote afstand van de risicobron wordt daarom niet verder beschouwd.

Blootstelling aan een toxisch gas is het bepalende scenario. In geval van een calamiteit dienen personen te schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

Nieuwe bouwwerken zijn goed geïsoleerd, waardoor ze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas. Belangrijk is wel dat luchtbehandelingsinstallaties met één druk op de knop uit te schakelen zijn. Verder dient in geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd te worden. Dit gebeurt via NL-alert. Het restrisico wordt gezien de Beleidsvisie Externe Veiligheid van de gemeente Boxtel bestuurlijk aanvaardbaar geacht.

Ontwerp

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Mijlstraat ong. te Boxtel' 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 en draagt derhalve bij aan de planinterpretatie.

5.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, dubbelbestemmingen en een functieaanduiding opgenomen.

5.3 Algemene toelichting regels

In de regels staan regels voor het gebruik van gronden binnen de bestemming in het plangebied en voor het oprichten en gebruiken van bebouwing op die gronden. Met het opstellen van de regels is aangesloten bij de regels behorend bij het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' van de gemeente Boxtel. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen. In artikel 1 en 2 zijn begripsbepalingen en meetvoorschriften opgenomen die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de voorschriften in de overige hoofdstukken.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit de artikelen die corresponderen met de bestemmingen op de verbeelding. In de planregels zijn in hoofdstuk 2 de planregels opgenomen voor de bestemming 'Wonen', en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – Categorie 4 en 'Waarde – Leefgebied soorten van half-open cultuurlandschap'.

De regels in een bestemming zijn als volgt opgebouwd en benoemd:

1. bestemmingsomschrijving;
2. bouwregels;
2. afwijken van de bouwregels;
3. specifieke gebruiksregels;
4. afwijken van de gebruiksregels;
5. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
6. omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
7. wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit verschilt per bestemming. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien er sprake is van andere aan de grond toegekende functies, worden deze daarna omschreven. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor een toetsing van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen overzichtelijk is.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat artikelen, waarin regels zijn opgenomen die gelden voor het gehele plangebied, te weten de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene procedureregels en overige regels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen waarin bepalingen zijn opgenomen die gelden voor het hele plangebied, namelijk het overgangsrecht en de slotregel.

5.4 Toelichting bestemmingen

5.4.1 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden, per bestemmingsvlak is één woning toegestaan. Ter plaatse van de functie aanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte' een vrijstaande woning toegestaan met een inhoud van 1.000 m³. Tevens is de landschappelijke inpassing verankerd in de regels behorend bij het bestemmingsplan.

5.4.2 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.

5.4.3 Waarde – Leefgebied soorten van half-open cultuurlandschap

De voor 'Waarde - Leefgebied soorten van half-open 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 half-open cultuurlandschap, waaronder begrepen agrarische gronden met een half-open karakter en de daarbij behorende natuurkwaliteiten, extensief gebruikte perceelsranden en overhoekjes.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen 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 Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. De initiatiefnemer zal derhalve met de gemeente Boxtel een anterieure overeenkomst sluiten. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden onderhavig bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.

7. PROCEDURE

7.1 Inspraakprocedure

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraakverordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. In de inspraakverordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend.

7.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel worden in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg.