

**BESTEMMINGSPLAN
ESSCHEBAAN ONG. TE BOXTEL
GEMEENTE BOXTEL**

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

ONTWERP



Crijns Rentmeesters bv
E.M. Crijns & G.J.P. Bosmans
Mei 2018

Naam bestemmingsplan:	Esschebaan ong. te Boxtel
NL.IMRO	NI.IMRO.BP01esscheb22
Versie concept	Augustus 2017
Versie voorontwerp	December 2017
Versie ontwerp	Mei 2018
Versie vastgesteld	-
Opgesteld door	Crijns Rentmeesters bv

INHOUD

1.	INLEIDING.....	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Plangebied	7
1.3	Doel.....	9
1.4	Geldend bestemmingsplan	9
1.5	Leeswijzer	9
2.	PLANBESCHRIJVING	10
2.1	Vigerend bestemmingsplan	10
2.2	Huidige invulling van het plangebied	11
2.3	Beoogde planologische situatie	11
2.4	Bebouwingslint Esschebaan.....	12
2.4.1	Historie bebouwingslint.....	13
2.5	Stedenbouwkundige inpassing	15
2.6	Verkeer en parkeren	17
2.7	Landschappelijke inpassing.....	17
3.	BELEIDSKADER.....	21
3.1	Europees- en Rijksbeleid.....	21
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	21
3.1.2	Ladder duurzame verstedelijking	21
3.2	Provinciaal beleid.....	22
3.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.....	22
3.2.2	Verordening ruimte Noord-Brabant.....	23
3.2.3	Regeling Ruimte voor Ruimte	25
3.3	Gemeentelijk beleid	26
3.3.1	Strategische visie 'Boxtel, duurzaam en dynamisch centrum in het Groene Woud'	26
3.3.2	Structuurvisie Verfrissend Boxtel 2011	27
3.3.3	Bestemmingsplan buitengebied 2011.....	28
4.	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	29
4.1	Water	29
4.1.1	Inleiding	29
4.1.2	Beleid.....	29
4.1.3	Relevant beleid gemeente Boxtel	30
4.1.4	Watersysteem.....	31
4.1.5	Huidige en toekomstige situatie	31
4.1.6	Waterkwaliteit	33
4.2	Flora en fauna.....	33
4.2.1	Gebiedsbescherming.....	33
4.2.2	Soortenbescherming.....	33
4.3	Archeologie	35

ONTWERP

4.3.1	Verdrag van Valletta	35
4.3.2	Wet op de archeologische monumentenzorg	35
4.3.3	Archeologiebeleid gemeente Boxtel	35
4.4	Cultuurhistorie.....	36
4.5	Bedrijven en milieuzonering	37
4.5.1	Inleiding	37
4.5.2	Niet-agrarische bedrijven in de omgeving.....	37
4.6	Agrarische bedrijven	38
4.6.1	Inleiding	38
4.6.2	Voorgrondbelasting.....	38
4.6.3	Achtergrondbelasting.....	40
4.6.4	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijbedrijven	41
4.6.5	Endotoxine.....	41
4.7	Geluid	41
4.7.1	Wegverkeerslawaaï	41
4.8	Luchtkwaliteit	43
4.8.1	Inleiding	43
4.8.2	Regeling niet in betekenende mate	43
4.8.3	Achtergrondconcentratie fijn stof	44
4.9	Bodemkwaliteit.....	46
4.9.1	Provinciaal beleid.....	46
4.9.2	Regionaal bodembeleid	46
4.9.3	Bodemonderzoek.....	47
4.10	Externe veiligheid	48
4.10.1	Inleiding	48
4.10.2	Spoorlijn.....	49
4.10.3	Buisleidingen	49
4.10.4	Advies Externe Veiligheid.....	50
4.10.5	Planologische verankering.....	51
5.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	52
5.1	Inleiding	52
5.2	Algemene toelichting verbeelding.....	52
5.3	Algemene toelichting regels	52
5.4	Toelichting bestemmingen.....	53
5.4.1	Bos	53
5.4.2	Wonen	53
5.4.3	Leiding – Brandstof.....	53
5.4.4	Leiding - Gas	53
5.4.5	Leiding – Olie.....	53
5.4.6	Waarde – Waardevolle vegetaties	54
6.	UITVOERBAARHEID	55
6.1	Economische uitvoerbaarheid	55
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55

ONTWERP

7. PROCEDURE	56
7.1 Inspraakprocedure	56
7.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	56

BIJLAGEN:

- 1: Rapport 'Akoestisch onderzoek wegverkeers- en spoorweglawaaï Esschebaan ong. Boxtel' door Tritium advies met rapportnummer 1706/078/LT-01
- 2: Rapport 'Verkennd bodemonderzoek Esschebaan te Boxtel' Lankelma Geotechniek Zuid B.V. met rapportnummer 1701767
- 3: Rapport 'Ecologische QuickScan' Maassen Ecologisch Advies en Onderzoek

1. INLEIDING

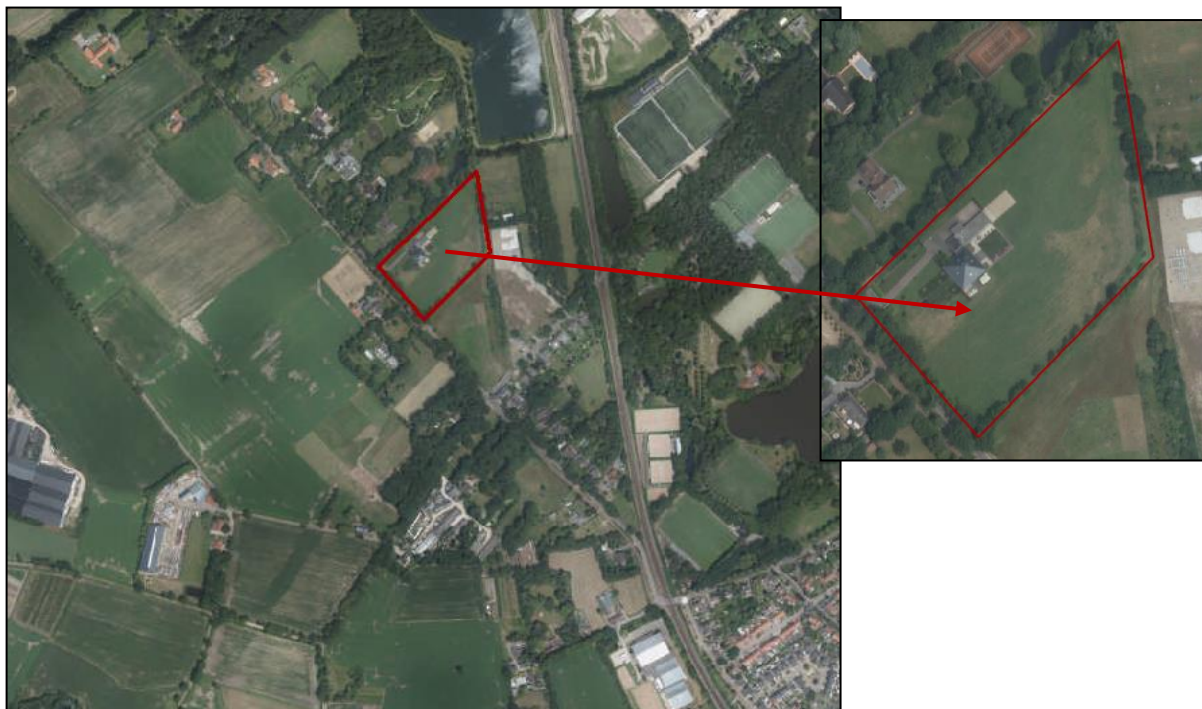
1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is door Crijns Rentmeesters bv opgesteld ten behoeve van de herontwikkeling van Esschebaan ong. te Boxtel. Initiatiefnemer is eigenaar van de percelen gelegen aan de Esschebaan 22, hierna plangebied genoemd. Het plangebied bestaat uit twee kadastrale percelen, op het westelijk gelegen perceel is een woning aanwezig, te weten Esschebaan 22. Het oostelijk perceel betreft een brede strook onbebouwd grasland. 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. 8 mei 2017 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 'Esschebaan ong. te Boxtel' bestaat uit planregels, een verbeelding, een toelichting en separate bijlagen. Onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

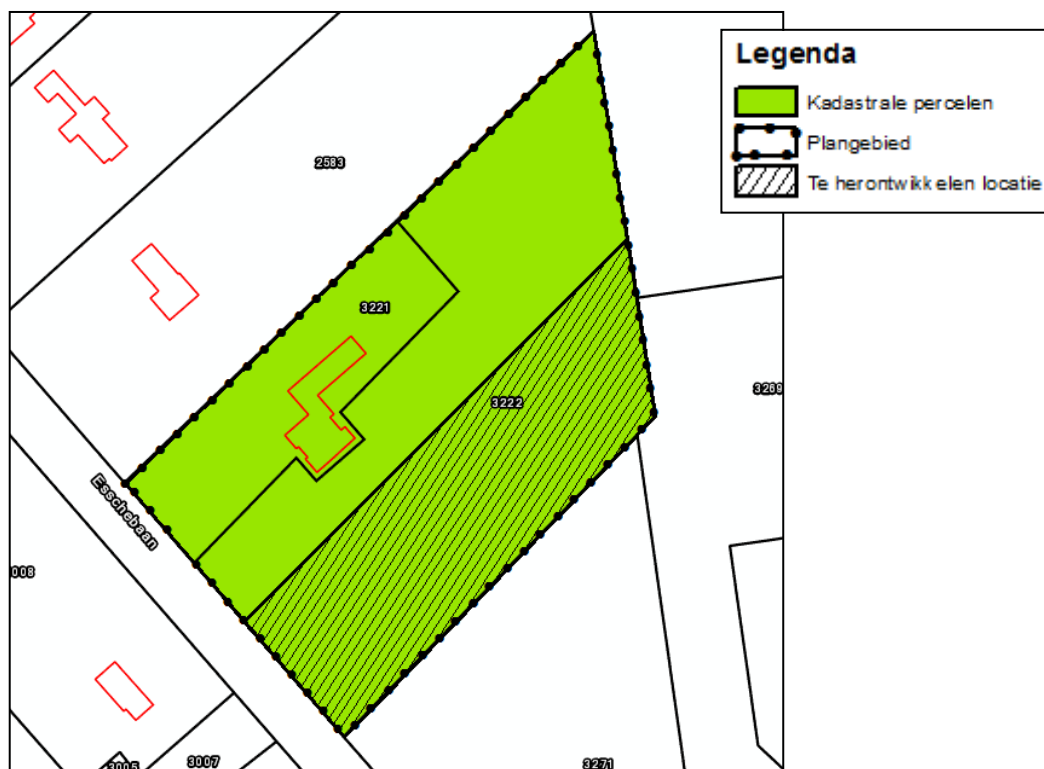
1.2 Plangebied

Het plangebied aan Esschebaan ong. is op korte afstand en ten noordwesten van de kern Boxtel gelegen aan bebouwingslint de Esschebaan, zie navolgende figuur.



Figuur 1: Luchtfoto met ligging plangebied Esschebaan ong. te Boxtel

Het plangebied bestaat uit de percelen gelegen aan Esschebaan 22. Initiatiefnemer is eigenaar van de kadastrale percelen Boxtel, sectie G 3222 en 3221 ter grootte van 19.300 m². De betreffende percelen hebben op navolgende figuur een groene kleur. Een gedeelte van het perceel met nummer 3222 zal worden herontwikkeld naar woningbouw in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. Dit deel van het plangebied heeft een grootte van ca. 8.155 m². Het overige deel van het kadastrale perceel zal bestemmingsplanmatig bij Esschebaan 22 blijven behoren. De gronden ter plaatse van de huidige woning en direct omliggende tuin aan Esschebaan 22 zullen geen wijzigingen ondergaan maar behoren doordat de percelen onder één bestemmingsvlak vallen wel tot het plangebied. Navolgende figuur betreft een kadastraal overzicht waarbij de betreffende kadastrale percelen met groen zijn gearceerd. Het naar woningbouw te ontwikkelen deel van het plangebied is met zwart gearceerd.



Figuur 2: Kadastraal overzicht locatie Esschebaan ongenummerd te Boxtel

Eén van de voorwaarden opgenomen in de door de gemeente verleende principemedewerking is dat de frontbreedte van het perceel 50 meter moet bedragen. In onderhavig bestemmingsplan is hierbij aangesloten.

1.3 Doel

Het bestemmingsplan 'Esschebaan ong. te Boxtel' heeft de ontwikkeling van één vrijstaande woning in het kader van de regeling Ruimte voor en het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied tot doel.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied aan Esschebaan 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 voor de locatie aan de Esschebaan ongenummerd.



Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan met in de cirkel het plangebied

Het plangebied aan Esschebaan ongenummerd is thans reeds bestemd als 'Wonen' met de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en gedeeltelijk 'Waarde – Waardevolle vegetaties'. De gronden die zijn aangewezen als 'Wonen' zijn bestemd voor:

- a. *Woondoeleinden;*
- b. *Aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven in de hoofd- en bijgebouwen tot een vloeroppervlakte van 50 m²;*
- c. *Het behoud, het herstel en de versterking van de landschappelijke en natuurwaarden, archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden en kenmerken van de gronden;*
- d. *Een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen.*

Per bestemmingsvlak mag ten hoogste 1 woonhuis worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal woonhuizen ten hoogste het aangegeven aantal mag bedragen.

Binnen het huidige bestemmingsvlak is reeds sprake van één woning, te weten de woning Esschebaan 22. 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

ONTWERP

vigerende bestemmingsplan ter plaatse te worden herzien om de beoogde woning planologisch mogelijk te maken. De dubbelbestemming 'waardevolle vegetatie' beschermt de aanwezige landschappelijke inpassing (aanwezige houtsingel) ter hoogte van de perceelgrenzen. De bescherming van deze landschappelijke inpassing maakt tevens onderdeel uit van onderhavig bestemmingsplan.

2.2 Huidige invulling van het plangebied

Het te herontwikkelen deel van het plangebied betreft een onbebouwd perceel dat in de huidige situatie dienst doet als grasland/tuin bij Esschebaan 22. Het gehele bestemmingsvlak is in de huidige situatie landschappelijk ingepast door een omzomende beplanting. In de toekomstige situatie zal deze landschappelijke inpassing behouden blijven en worden versterkt. Tevens zal de nieuwe perceelsgrens tussen de nieuw op te richten woning en de woning Esschebaan 22 voorzien worden van een ruime landschappelijke inpassing bestaande uit 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.

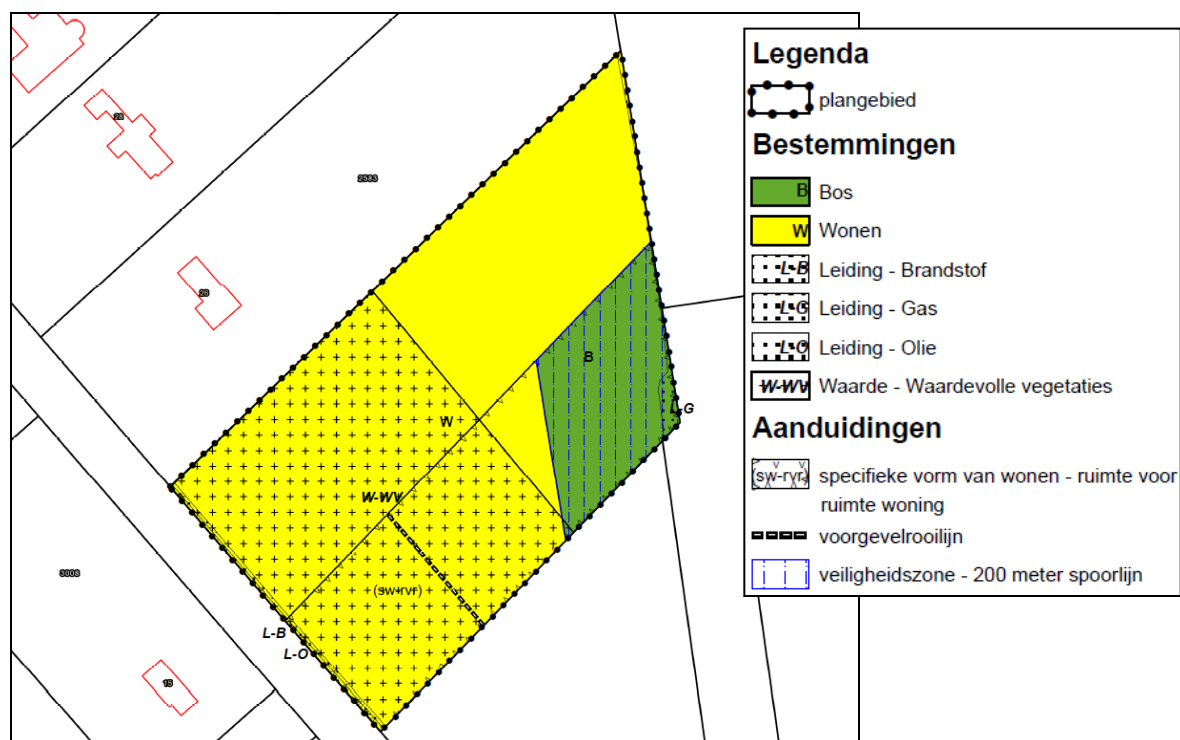


Figuur 4: Luchtfoto plangebied Esschebaan ongenummerd en zicht op Esschebaan 22 te Boxtel

2.3 Beoogde planologische situatie

Beoogd wordt om binnen het plangebied één Ruimte voor Ruimte woning op te richten en het perceel landschappelijk verder te versterken. De benodigde bouwtitel Ruimte voor Ruimte wordt door de initiatiefnemer aangekocht. Het huidige bestemmingsvlak 'Wonen' zal met de beoogde ontwikkeling worden opgesplitst in twee woonbestemmingen. De opsplitsing van het bestemmingsvlak in twee woonbestemmingen maakt de oprichting van een nieuwe woning mogelijk. Tevens zal de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte' worden opgenomen ter plaatse van het oostelijke bestemmingsvlak. Daarmee wordt aangesloten op de werkwijze zoals de gemeente Boxtel heeft toegepast in het bestemmingsplan 'Buitengebied Boxtel, 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 bij onderhavige bestemmingsplan sluiten tevens aan bij dit bestemmingsplan. Navolgende figuur betreft een weergave van de beoogde planologische situatie.



Figuur 5: Verbeelding Esschebaan ong. te Boxtel.

Tevens is op de bestemmingsplankaart te zien dat binnen het plangebied een klein deel van de bestemmingen 'Leiding – Gas', 'Leiding – Olie' en 'Leiding – Brandstof' zijn gelegen. Juridisch-planologisch gezien levert de aanwezigheid van deze leiding geen belemmeringen op ten aanzien van de beoogde herontwikkeling. De woning wordt buiten de in het bestemmingsplan vastgestelde zone aan beide zijden van deze leiding opgericht. De beoogde herontwikkeling conflicteert ook niet met aanduiding 'waardevolle vegetatie'. Er zullen met de herontwikkeling geen bouwwerkzaamheden plaats hebben op of direct nabij de perceelsgrenzen. De erfbeplanting wordt gehandhaafd en in het plan ingepast.

Met betrekking tot de regels die gelden in de toekomstige situatie is aangesloten bij door de gemeente Boxtel opgestelde regels bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Boxtel, Ontwikkelplan 2013' en het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' van de gemeente Boxtel.

2.4 Bebouwingslint Esschebaan

De beoogde Ruimte voor Ruimte woning is 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 Esschebaan ong. betreft wel degelijk een bebouwingslint. Navolgende figuur geeft een beeld van het bebouwingslint aan de Esschebaan.



Figuur 6: Luchtfoto en topografie uitsnede Esschebaan.

Op figuur 5 is duidelijk te zien dat de Esschebaan een cluster betreft bestaande uit een aan-één-gesloten lint van bebouwing in het buitengebied. De bebouwing is daarbij vooral geconcentreerd aan de noordzijde van de Esschebaan. De woonbestemmingen sluiten naadloos op elkaar aan over een afstand van 875 meter zonder dat ze onderbroken worden door andere bestemmingen.

2.4.1 Historie bebouwingslint

De Esschebaan betreft een bebouwingslint waaraan in het verlengde van de weg bebouwing is geclusterd. Van oudsher waren aan de Esschebaan lange, diepe kavels gelegen waarop agrarische activiteiten plaatsvonden. In de huidige situatie zijn deze lange diepe kavels nog steeds als zodanig te herkennen. Op historische kaarten is de weg bekend als 'Leuningsdijk'. De agrarische functie van het bebouwingslint heeft echter vanaf de jaren '50/'60 plaatsgemaakt voor een woonfunctie waarbij vrijstaande woningen op ruime kavels zijn opgericht. Navolgende figuur betreft een uitsnede van een topografische kaart uit 1950.



Figuur 7: Uitsnede topografische kaart 1950 met kenmerkende verkaveling (topotijdreis.nl)

Op deze kaart is duidelijk de kenmerkende verkavelingsstructuur van de Esschebaan te herkennen. In de jaren '50 zijn de gronden nog in gebruik ten behoeve van agrarische functies. Navolgende figuur betreft de topografische kaart van 1970, hierop is te zien dat reeds een aantal kavels is omgezet naar woonbestemmingen en dat de agrarische functie ter plaatse afneemt.



Figuur 8: Uitsnede topografische kaart 1970 (bron: toptijdreis.nl)

In de periode na 1970 zijn er in verschillende fasen woonbestemmingen toegevoegd binnen het lint. In figuur 8 is goed te zien dat er thans sprake is van een bebouwingslint met vrijstaande woningen op ruime kavels met name aan de noord-oostzijde van de Esschebaan.



Figuur 9: Uitsnede topografische kaart 2015 (bron: topotijdreis.nl)

2.5 Stedenbouwkundige inpassing

Op de topografische kaart van 2015 is de oorspronkelijk kavelstructuur met opstreckende kavels nog duidelijk te herkennen. De agrarische functie is verdwenen en het gebied heeft een nieuwe invulling gekregen als kwalitatief hoogwaardig woongebied met vrijstaande (ruime) woningen op ruime kavels en met een natuurlijke uitstraling. De bebouwing is daarbij voornamelijk geconcentreerd aan één zijde van de weg. De woningen liggen op ruime kavels en op ruime afstand van de weg waardoor het geheel een statige uitstraling heeft. De Esschebaan heeft daarmee ter hoogte van het bebouwingscluster zowel een open karakter met wijde vergezichten en waardevolle zichtlijnen aan de zuidzijde en een meer gesloten karakter met een groene inrichting en woonkamers aan de noordzijde. Het plangebied is gelegen aan de bebouwde zijde van de weg.

De Esschebaan loopt in zuidoostelijke richting over in de dorpskern met een hoge dichtheid aan bebouwing ter hoogte van 'De Braken'. De beoogde Ruimte voor Ruimte woning zal op een dusdanig grote afstand van de bebouwing aan 'De Braken' gesitueerd worden dat geen sprake zal zijn van aaneenschakeling van de twee bebouwingsclusters. Tevens zal de open ruimte aan de kruising van Esschebaan en Essche Heike met de ontwikkeling behouden blijven waardoor de overgang naar het landelijke gebied vanuit Boxtel duidelijk herkenbaar blijft.

Het plangebied is gelegen in een overgangsgebied van stedelijk naar landelijk gebied. De Esschebaan of 'Leuningsdijk' heeft altijd dienst gedaan als verbindingsweg tussen Esch en Boxtel. Het bebouwingslint heeft een hoogwaardige uitstraling vanwege de luxe woningen op ruime afstand van de weg en vanwege de formele en informele landschapstuinen. De Esschebaan vormt een kwalitatief hoogwaardige verbindingsweg tussen Boxtel en Esch waarbij sprake is van een waardevolle bomenlaan (Amerikaanse eiken en Zomereiken van ca. 50 jaar oud), zie navolgende figuur.



Figuur 10: fotoimpressies van het plangebied

Op de bovenste foto's is de laanbeplanting van de Esschebaan en de beukenhaag aan de voorzijde te zien. Tevens is de huidige woning aan de Esschebaan 22 te Boxtel op ruime afstand van de weg te zien. De onderste foto geeft een impressie van het plangebied. Duidelijk is de omzomende houtsingel en de achtergelegen grondwal met aan de achterzijde de opgaande beplanting te zien.

De bebouwing aan de Esschebaan kenmerkt zich door vrijstaande woningen en statige bebouwing op ruime kavels. Het type woningbouw bestaat voornamelijk uit zogenoemde villawoningen met een rechthoekig grondpatroon, de woningen zijn op ruime afstand van de weg gesitueerd. De kavels zijn voorzien van een uitgebreide formele en informele groene inrichting. De beoogde ruimte voor ruimte woning zal qua bouwstijl, situering en karakter aansluiten op de bebouwing en kenmerkende uitstraling die hoort bij het bebouwingslint.

De nieuw op te richten Ruimte voor Ruimte woning zal niet vóór de voorgevellijn, en niet achter de achtergevellijn van de woning aan de Esschebaan 22 worden opgericht, hiertoe wordt een voorgevelrooilijn opgenomen op de verbeelding. Tevens zal, in lijn met de regels die gelden voor de reeds bestaande woningen aan de Esschebaan, een afstand van 10 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen worden aangehouden voor de bouw van de woning. Het te bebouwen deel van het perceel blijft daarmee beperkt tot het onderstaand aangegeven bebouwingsvlak. Er wordt daarmee ook voldaan aan de eisen zoals gesteld voor de gebieden die zijn aangeduid als 'waardevolle vegetatie' waarbij niet gebouwd mag worden in de perceelsgrenzen.



Figuur 11: Luchtfoto met daarop aangegeven de beoogde verkaveling en het vlak waarbinnen gebouwd mag worden,

Het plangebied heeft een frontbreedte van 50 meter waarmee wordt aangesloten op de in de principemedewerking gestelde voorwaarde van de gemeente. Ten opzichte van de woning aan Esschebaan 22 wordt een afstand van 17,5 meter aangehouden voor de nieuwe perceelgrens die de twee woonkavels zal splitsen. Op die manier blijft naast de huidige woning voldoende tuin en voldoende doorzicht en ruimtelijke scheiding over en krijgt de huidige woning een centrale ligging op het resterende perceel. Tevens is te zien dat er een afstand van 10 meter wordt aangehouden vanuit de zijdelingse perceelgrens. Hierdoor wordt de 'waardevolle vegetatie' op de oostelijke perceelsgrens beschermd en zal de nieuw aan te leggen landschappelijke inpassing op de westelijke perceelsgrens dezelfde bescherming genieten. Het kader waarbinnen de bebouwing opgericht kan worden heeft daarmee een breedte van maximaal 30 meter. Dit is ruim voldoende om een ruime vrijstaande woning te kunnen realiseren en doorzichten te behouden naar het achtergelegen gebied.

2.6 Verkeer en parkeren

De beoogde Ruimte voor Ruimte woning zal worden ontsloten op de Esschebaan. Eén nieuwe woning met daarbij behorende vervoersbewegingen vormt geen belemmering voor de Esschebaan.

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 en een handreiking opgesteld. In de beleidsregeling 'De ambitie van Boxtel' is uitgewerkt hoe omgegaan dient te worden met artikel 3.2 van de Verordening ruimte voor wat betreft de kwaliteitsverbetering van het landschap. De 'Handreiking kwaliteitsverbetering' geeft concrete richtlijnen voor de invulling van de landschappelijke beplanting. In de beleidsregeling 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 Esschebaan 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. In de beleidsregel zijn een aantal zeer concrete voorstellen opgenomen voor het landschappelijk inpassen van locaties groter dan 5000 m². Deze zijn tevens opgenomen in de voorwaarden voor principemedewerking en worden navolgend weergegeven:

- een beplantingsstrook van minimaal 6 meter breed;
- 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.

De planlocatie is gelegen in een Heideontginningslandschap. In de Handreiking is aangegeven dat voor dit landschapstype Hagen en houtsingels op perceelgrenzen gewenst zijn. Tevens zijn solitaire beeldbepalende bomen op het erf passend. In de huidige situatie is aan de zuidelijke perceelsgrens reeds sprake van een brede gemengde houtsingel met inlandse beplanting.

Versterken houtsingel zuidelijke perceelsgrens (beplantingsvlak 1).

Het betreft een houtsingel van 6 meter breed met 2 rijen beplanting bestaande uit Zomereik, Ruwe Berk, Vuilboom, Geoorde wilg, Braam, Zwarte els en Amerikaanse vogelkers. De reeds aanwezige landschappelijke inpassing zal met de ontwikkeling behouden en versterkt worden. De Amerikaanse vogelkers zal daarbij worden verwijderd. De bestaande openingen in de houtsingel en opengevallen plaatsen vanwege de verwijdering van de Amerikaanse Vogelkers zullen worden opgevuld met een beplanting van Zomereik (10%), Ruwe Berk (10%), Zachte Berk (5%), Grove Den (5%), Vuilboom (20%), Lijsterbes (20%), Geoorde Wilg (15%) en Grauwe Wilg (15%). De nieuw toe te voegen beplanting wordt groepsgewijs (6 stuks per groep) in 2 rijen aangeplant met een onderlinge plantafstand van 125 cm. in de rij en 150 cm. tussen de rijen. Het betreft bosplantsoen met een maatvoering van 80-100 cm.

Versterken beplanting grondwal (beplantingsvlak 2)

Aan de achterzijde (oostzijde) van het perceel is een grondwal met een hoogte van ca. 3 meter gelegen. Deze grondwal is aangelegd ter afscherming van het achtergelegen gasdistributiestation. Deze grondwal is aan de noord en westzijde voorzien van een grasstrook. Het weiland loopt hier als het ware door tot aan de bovenzijde van de grondwal. Aan de oost en zuidzijde (achterzijde) is de grondwal beplant met Zomereik, Ruwe Berk, Lijsterbes, Taxus, Vuilboom en Hulst. Deze beplanting steekt boven het grondlichaam uit en vormt landschappelijk een geheel met de andere omkaderende beplanting. De beplanting blijft in het nieuwe ontwerp gehandhaafd en zal worden versterkt waarbij aanplant van extra struiken plaats zal vinden in een plantverband 125 cm. in de rij en 150 cm. tussen de rij. Groepsgewijs (groepen van 6 stuks) zullen Vuilboom (20%), Lijsterbes (20%), Geoorde Wilg (20%), Hazelaar (20%) en Krent (20%) worden geplant. Ook hier betreft het bosplantsoen met een maatvoering 80-100 cm.

Knip- en scheerheg nieuw aan te leggen (beplantingsvlak 3)

De Esschebaan is voorzien van een laanbeplanting met Amerikaanse eik en Zomer eik. De laanbomen staan nagenoeg op de perceelsgrens aan de voorzijde. Ter afscheiding van het perceel is aan de voorzijde een knip- en scheerhaag met een hoogte van ca. 150 centimeter aanwezig. Deze haag bestaat uit rode beuk. Deze beukenhaag (aan de voorzijde van het perceel) zal met de beoogde ontwikkeling, als erfafscheiding tussen bestaande en de nieuwe woning, over de zijdelingse perceelsgrens worden doorgetrokken tot de voorgevellijn van de beoogde nieuwe bebouwing. de nieuw aan te leggen haag wordt daarmee 50 meter lang en 1 meter breed. Hiervoor wordt een enkele rij rode beuken (maatvoering 100-120 cm.) aangeplant met een plantafstand in de rij van 25 cm.

Gemengde houtsingel nieuw aan te leggen (beplantingsvlak 4)

De rest van deze perceelsgrens wordt over een lengte van 110 meter ingericht met een gemengde houtsingel aansluitend en passend bij de huidige houtsingel aan de noordzijde. Het betreft een houtsingel van 6 meter breed met beplanting van Zomereik (10%), Ruwe Berk (10%), Zachte Berk (5%), Grove Den (5%), Vuilboom (20%), Lijsterbes (20%), Geoorde Wilg (15%) en Grauwe Wilg

(15%). De nieuw toe te voegen beplanting wordt groepsgewijs (6 stuks per groep) in 2 rijen aangeplant met een onderlinge plantafstand van 125 cm. in de rij en 150 cm. tussen de rijen. Het betreft bosplantsoen met een maatvoering van 80-100 cm.

Landschapsbomen (beplantingsvlak 5)

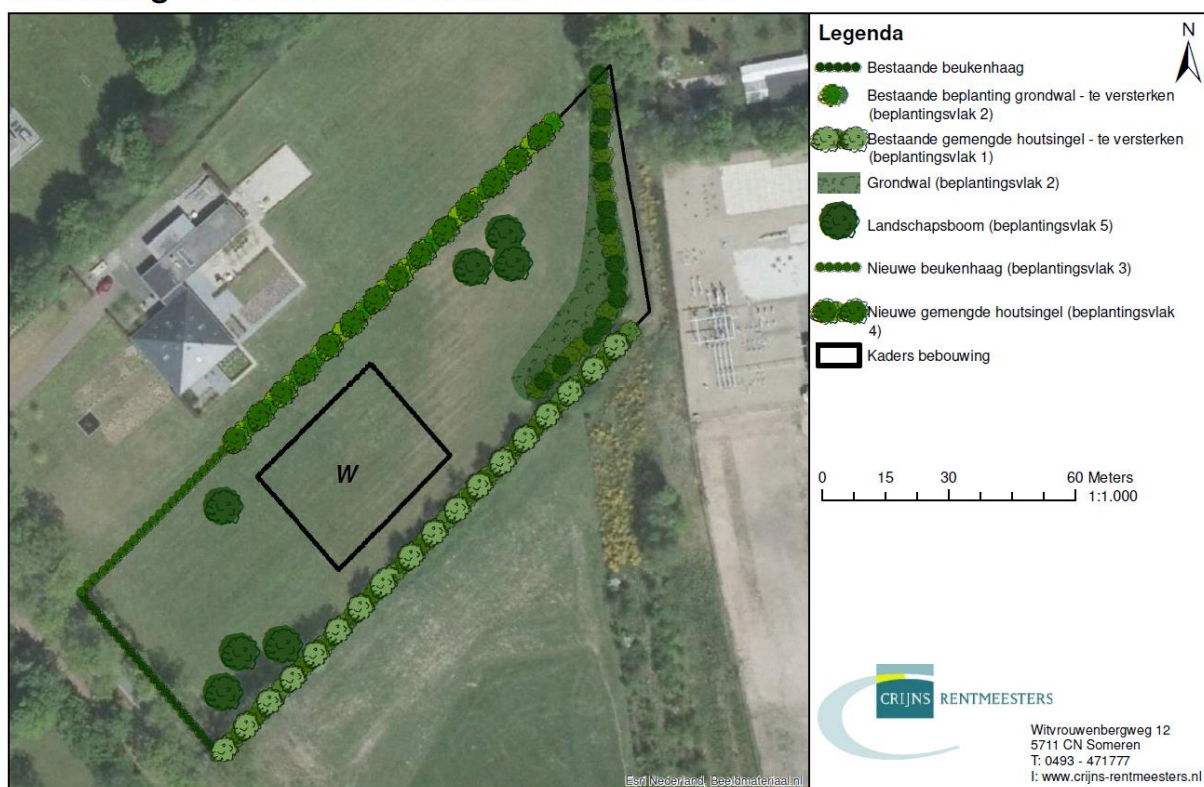
Verspreid over het perceel worden binnen de landschapskamer op de kavel minimaal 7 landschapsbomen gedeeltelijk groepsgewijs aangeplant. Deze bomen mogen vrij uitgroeien en zorgen daarmee voor een verdere landschappelijke versterking van het plangebied. Gedacht wordt aan Beuk of Walnoot. Aanplant van andere soorten (bijvoorbeeld Esdoorn spec., Linde spec.) is eveneens passend. De landschapsbomen zijn indicatief aangegeven op de inrichtingsschets. De bomen maken geen onderdeel uit van de groene omlijsting maar worden op minimaal 5 meter verspreid of in groepen in de centrale voorste en achterste landschapskamer geplaatst met een onderlinge afstand van minimaal 10 meter. Voorwaarde is dat minimaal 4 bomen aan de voorzijde worden gerealiseerd. Voor wat betreft maatvoering wordt uitgegaan van bomen met een minimale stamomtrek van 12-14 cm.. De bomen zullen met een ondersteunende boompaal worden aangeplant.

Daarmee is niet het volledige perceel ingepast met een beplantingsstrook van 6 meter breed. Aan de voorzijde langs de Esschebaan wordt hiervan afgeweken omdat ter plaatse reeds sprake is van een forse bomenrij. Op de zijdelingse perceelgrens tussen de twee woningen zal de eerste 50 meter van de landschappelijke inpassing ook niet bestaan uit een beplanting van 6 meter breed maar uit een beukenhaag van circa 1 meter breed. Dit is gewenst vanwege het behoud van de openheid en het doorzicht. Doordat het perceel relatief smal en langgerekt is, is de verhouding tussen 'open terrein' en landschapsbeplanting met een minder brede haag beter. De doorzichten aan de voorzijde blijven hiermee beleefbaar. Een opgaande houtsingel van 6 meter breed doet afbreuk aan de ruime opzet van de kavels en de open uitstraling van het geheel. Tevens wordt met de smallere haag beoogd de voormalige en historische eenheid tussen de twee percelen optisch te laten voortbestaan. De landschappelijke inpassing zal bestaan uit streekeigen (autochtone) beplanting en zal aansluiten op de reeds aanwezige landschappelijke inpassing. Er is met de ontwikkeling sprake van een forse landschappelijke inpassing.

De landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd binnen het plangebied. Er wordt voldaan aan de eisen met betrekking tot de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in 'De ambitie van Boxtel' en de voorwaarden voor principemedewerking.

Navolgende figuur geeft de beoogde situatie na herontwikkeling weer met betrekking tot de stedenbouwkundige en landschappelijke invulling van de Ruimte voor Ruimte kavel.

Inrichtingsschets Esschebaan 22 te Boxtel



Figuur 12: Beoogde situatie na herontwikkeling

3. BELEIDSKADER

3.1 Europees- en 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 Snelwgomgeving. 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. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen:

1. Trede 1 bepaalt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

2. Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het stedelijk gebied. Dit kan door een andere bestemming van een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.
3. In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitleggegebied (in potentie) multimodaal ontsloten is of kan worden. Wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

In de 'Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking' (Ministerie van Infrastructuur en Milieu, oktober 2012) is aangegeven dat toepassing van de ladder niet nodig is bij ruimtelijke plannen welke bebouwing reduceren of verplaatsen. De beoogde ontwikkeling vindt plaats in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. In ruil voor de bouw van de beoogde twee woningen wordt derhalve stalruimte ten behoeve van de intensieve veehouderij gesaneerd. Tevens blijkt op basis van jurisprudentie dat de bouw van één of enkele woningen niet gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking voor onderhavige ontwikkeling niet nodig.

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;

ONTWERP

- 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, hierna ook de Verordening ruimte genoemd, is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De onderwerpen die in de Verordening ruimte staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat wat de provincie van belang vindt en hoe de provincie die belangen wil realiseren. De Verordening ruimte is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen: bevordering van de ruimtelijke kwaliteit, stedelijke ontwikkeling, agrarische ontwikkeling en windturbines, water, natuur en landschap en cultuurhistorie.

3.2.2.2 Aanduiding in Verordening ruimte Noord-Brabant

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



Figuur 13: 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 Noord-Brabant.



Figuur 14: Uitsnede themakaart 'stedelijke ontwikkeling' uit de Verordening ruimte

Het plangebied is tevens op de themakaart 'stedelijke ontwikkeling' van de Verordening ruimte aangewezen als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied'. Voor gebieden die zijn aangewezen als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' geldt een uitzondering op het verbod op nieuwvestiging. In deze gebieden liggen, onder voorwaarden, uitbreidingsmogelijkheden. De oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning is mogelijk binnen deze aanduiding.

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 beleidsregeling Ruimte voor Ruimte 2006 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 6.8 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen binnen de structuur 'Groenblauwe mantel'. 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 'Esschebaan'. Deze bebouwingsconcentratie is verankerd in een gemeentelijke beleidsvisie. 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.

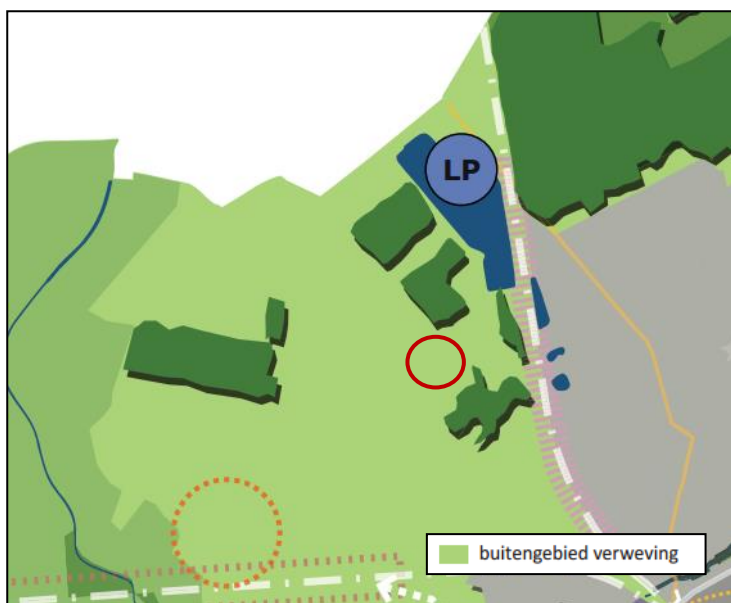
3.3.2 Structuurvisie Verfrissend Boxtel 2011

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 verweving', zie navolgende figuur.



Figuur 15: Uitsnede 'Structuurvisie Verfrissend Boxtel 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 de het buitengebied;
- Het verbeteren van de ecologische relaties tussen de natuurgebieden;

Maar ook verduurzaming van de landbouw en plattelandsverbreding (onder andere in bebouwingsclusters) worden belangrijk geacht in het kader van het ruimtelijke programma. Er is geen specifieke visie voor het bebouwingslint aan de Esschebaan vastgesteld. Ook is geen specifiek beleid voor Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen vastgesteld.

3.3.3 Bestemmingsplan buitengebied 2011

Bij het bestemmingsplan buitengebied 2011 van de gemeente Boxtel behoort een plankaart waarop is aangegeven welke locaties in ieder geval in aanmerking komen voor de omschakeling naar een Ruimte voor Ruimte locatie. De locatie aan de Esschebaan ongenummerd valt hier niet onder. Derhalve is voor de beoogde ontwikkeling in ieder geval een uitgebreide ruimtelijke onderbouwing benodigd om aan te tonen dat de locatie geschikt is als bebouwingsconcentratie voor een dergelijke ontwikkeling. Onderhavig planvoorstel biedt inzicht in de ontwikkelingskansen voor het plangebied en laat onder andere zien dat de ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid en de stedenbouwkundige situatie ter plaatse. Tevens is gemotiveerd dat de Esschebaan te beschouwen is als een bebouwingsconcentratie.

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:

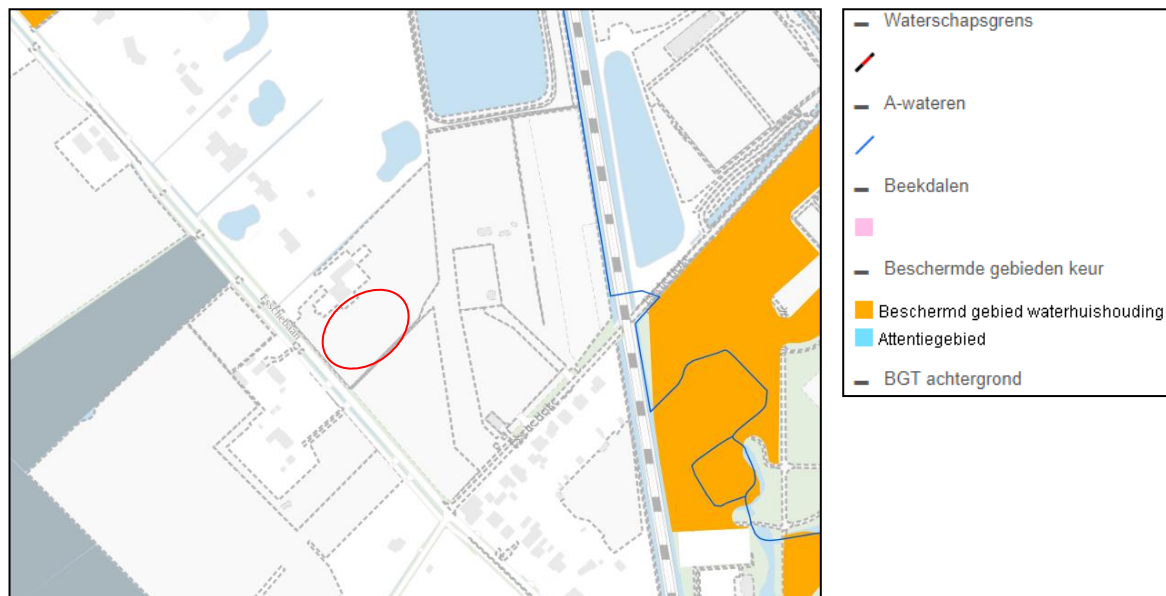
1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.
2. 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 16: 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 veldpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand (Hn 21). Het plangebied ligt circa 6,65 meter boven NAP.

4.1.4.2 Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig en is geen A-watergang gelegen.

4.1.4.3 Grondwater

Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De GHG ter plaatse van het plangebied bedraagt 80-120 cm-mv. De GLG bedraagt 180-200 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 550 m² toenemen, bestaande uit circa 200 m² verhard oppervlakte voor daken en gebouwen van het hoofdgebouw, 100 m² voor bijbehorende bouwwerken en circa 250 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	250
Totaal onverhard terrein	8.150	7.600
Totaal verhard terrein	0	550

Figuur 17: Huidig en beoogd verhard en onverhard oppervlak binnen plangebied

4.1.5.2 Afvalwater

Aan Esschebaan is reeds een rioolstelsel gelegen. Initiatiefnemer zal aantakken bij deze riolering. Het rioolstelsel beschikt over voldoende capaciteit voor de toevoeging van één woning aan Esschebaan 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 ten minste 9.000 m² afnemen. 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 550 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 infiltratiekragen of het gebruik van een grindkoffer. Voorbeelden van deze manieren van infiltreren zijn weergegeven in navolgende figuur.



Figuur 18: 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 ruim 2 kilometer van het plangebied gelegen. De beoogde herontwikkeling heeft op een dergelijke afstand geen invloed op het betreffende natuurgebied.

4.2.2 Soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming geldt een aantal verbodsbepalingen ter bescherming van planten- en diersoorten. Er is sprake van 2 beschermingsniveaus, te weten: Europees beschermde soorten volgens de Habitat- en Vogelrichtlijn en Nationaal beschermde soorten. Voor alle inheemse diersoorten, beschermd of onbeschermd, geldt de zorgplicht. De zorgplicht wil zeggen dat men deze niet onnodig mag doden, verwonden of beschadigen. Voor onbeschermden soorten geldt geen ontheffingsplicht maar alleen de zorgplicht. Naast soorten beschermt de Wet natuurbescherming ook verblijfplaatsen die als 'vast' kunnen worden aangemerkt. Een vaste verblijfplek betreft een verblijfplek

waarnaar een dier regelmatig terugkeert en niet slechts eenmalig voor een specifieke functie gebruikt wordt, zoals de nesten van de meeste vogels. Voor beschermde soorten dienen de effecten op populatieniveau te worden getoetst. In tegenstelling tot de voorgaande Flora en faunawet is de bescherming in mindere mate individueel en dient de staat van de instandhouding van de gehele populatie in aanmerking te worden genomen. Door Maassen Ecologisch Advies en Onderzoek is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit de quickscan voor wat betreft de soortenbescherming:

'Algemene voorzorgsmaatregelen

Bij uitvoering van ingrepen dient het broedseizoen in acht genomen te worden indien niet voldoende gegarandeerd kan worden dat nesten van broedende vogels niet beschadigd of vernietigd kunnen worden. Als aanbeveling geldt, om bij wijze van voorzorgsmaatregel elke schade aan broedgevallen uit te sluiten, ingrepen geheel buiten het broedseizoen plaats te laten vinden. Als broedseizoen wordt de periode half maart-half juli aangemerkt. Ook als na die periode nog broedende vogels of nestjongen worden waargenomen dan geldt dat het broedseizoen nog niet is afgelopen is.

Voor aanwezigheid onbeschermde en vrijgestelde zoogdieren en amfibieën dient de zorgplicht in acht genomen te worden. D.w.z. dat men verstoring, verwonding en doden van deze diersoorten zoveel mogelijk tracht te voorkomen. De zorgplicht houdt in dat eenieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Overtreding van de zorgplicht is niet strafbaar gesteld; de zorgplicht kan wel door toepassing van bestuursdwang worden gehandhaafd.

Bijzondere voorzorgsmaatregelen

In verband met mogelijk foerageergebied van vleermuizen en uilen op naburig terrein en langs groenstructuren die voor deze soorten van belang kunnen zijn dient het aanbeveling om de lichtbelasting op de omgeving zoveel mogelijk te beperken zowel in de uitvoerende fase als bij de nieuwe functie die het plangebied krijgt. Vermeden dient te worden dat felle lampen gericht worden op de omgeving buiten het plangebied. Tijdens de bouw dient ter aanbeveling de bouwverlichting zo veel mogelijk te beperken en bij herinrichting om naar een lichtplan te streven waarbij weinig lichtuitstrooiing naar de omgeving is.

Aanbevelingen

Voor het behoud en versterking van de ecologische kwaliteiten dient het aanbeveling om de aanwezige houtstructuren intact te laten en bij herinrichting naar een aanplant van inheemse soorten te streven die aansluit op de landschappelijke en ecologische omgeving.

Aanbeveling dient om de grasmat tot aan de ingreep kort afgemaaid te houden, zodat het plangebied ongeschikt blijft voor beschermde soorten. Dit om te voorkomen dat deze schade kunnen ondervinden door de uitvoering van de werkzaamheden.

Ontheffingsaanvraag

Een ontheffingsaanvraag wordt niet noodzakelijk geacht.

Vervolgonderzoek

Vervolgonderzoek is niet noodzakelijk

Samenvattend

Indien de hiervoor genoemde voorzorgsmaatregelen in acht worden genomen, worden ten gevolge van voorgenomen ingrepen en herontwikkeling van het plangebied geen negatieve effecten verwacht op beschermde natuurgebieden en strikt beschermde soorten en hun leefgebied. Ontheffingsaanvraag is alleen noodzakelijk indien niet gegarandeerd kan worden dat nesten broedvogels niet intact kunnen blijven.

De genoemde voorzorgsmaatregelen zullen met de ontwikkeling in acht genomen worden. Derhale worden geen negatieve gevolgen voor flora en fauna verwacht. De herontwikkeling is derhalve in het kader van de Wet natuurbescherming geen bezwaar. De quickscan flora en fauna, door Maassen Ecologisch Advies en Onderzoek, projectnummer 1711-2 d.d. 29 september 2017 is als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

4.3 Archeologie

4.3.1 Verdrag van Valletta

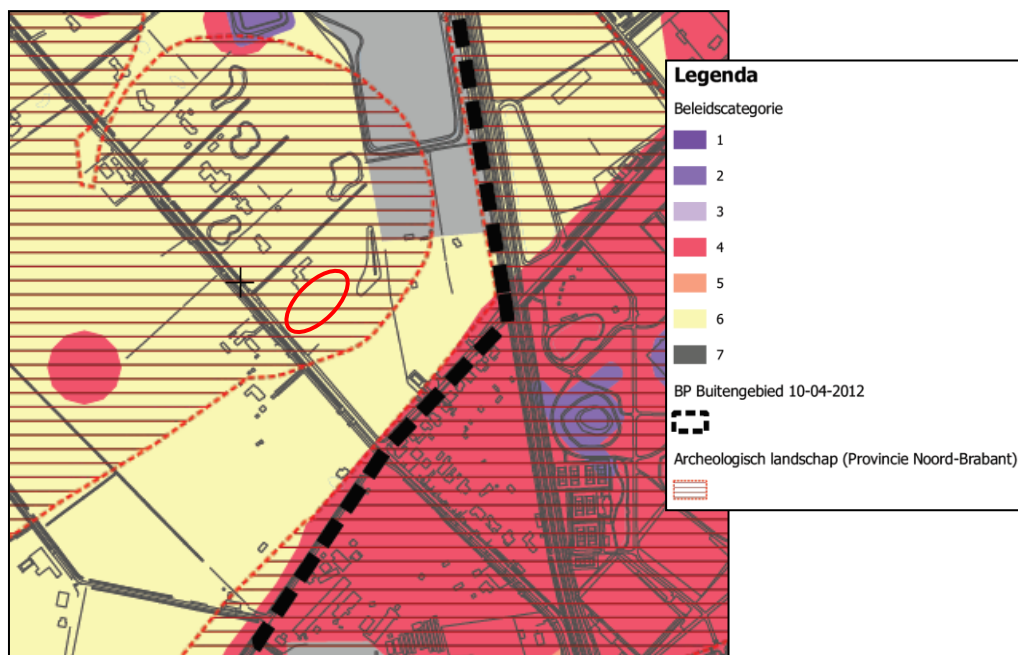
In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil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



Figuur 19: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Boxtel

De projectlocatie is op de archeologische beleidskaart aangeduid als 'Categorie 6': 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. Over categorie 6 wordt het volgende geschreven: *'op deze gebieden zijn geen ondergrenzen of een vergunningstelsels van toepassing vanuit het gemeentelijke bestemmingsplan. De kans op het aantreffen van behoudenswaardige archeologische relictten is immers gering. Deze categorieën worden niet opgenomen op de verbeelding, maar zijn wel als legenda eenheid op de archeologische beleidskaart te zien'*. 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 Esschebaan ongenummerd is op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart gelegen in of aan:

- Regio Meierij;
- Landschap het Groene Woud;
- 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 'Esschebaan'. 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. Daarmee doet de ontwikkeling geen afbreuk 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.

4.5.2 Niet-agrarische bedrijven in de omgeving

Ten noordoosten van het plangebied is één niet-agrarisch bedrijf gelegen, te weten Essche Heike 6. Het bedrijf wordt in de bedrijvenlijst in het bestemmingsplan buitengebied aangeduid als 'gasunie', en betreft een energiebedrijf. Het pand aan Essche Heike 6 heeft in de feitelijke situatie echter geen functie meer als energiebedrijf. Het bedrijf is inmiddels verkocht aan een andere partij en de activiteiten van het energiebedrijf ter plaatse zijn stilgelegd. Op recente luchtfoto's is te zien dat in de huidige situatie geen bebouwing meer aanwezig is ter plaatse van het voormalige Gasunie gebouw. Ook is het binnen de regels van het huidige bestemmingsplan niet mogelijk een nieuw energiebedrijf op te richten omdat de bestemming specifiek gekoppeld is aan 'de gasunie'. Er is in de huidige situatie geen nieuwe bestemming toegekend aan het terrein.



Figuur 20: Links luchtfoto 2003 met daarop het Gasunie bedrijf links luchtfoto 2015 waarop te zien is dat de bebouwing is gesloopt.

In de feitelijke situatie is er geen sprake van een energiebedrijf ter plaatse. Wel blijkt uit onderzoek naar de ontwikkeling rond dit terrein dat het meet- en regelstation ter plaatse in stand is gehouden. Een dergelijk bedrijf valt onder '-gas; reduceer-, compressor-, meet- en regelint. Cat A' waarvoor een grootste afstand geldt van 10 meter of '-gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C' waarvoor een grootste afstand geldt van 30 meter. Als sprake is van een categorie B of C meet- en regelstation dan wordt nog ruim voldaan aan de grootste afstand. De nieuw op te richten Ruimte voor Ruimte woning zal namelijk, zoals eerder aangegeven, niet worden gesitueerd achter de achtergevellijn van de woning aan Esschebaan 22. Tevens zal de woning, in lijn met de regels die gelden voor de reeds bestaande woningen aan de Esschebaan, 10 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen worden opgericht. Het te bebouwen deel van het perceel zal daarmee beperkt blijven tot een ingekaderd deel van het perceel. De woning komt daarmee op minimaal 45 meter van de betreffende bedrijfsbestemming te liggen.

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/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ 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 ou/m³ aangehouden die geldt voor het buitengebied.

4.6.2 Voorgrondbelasting

In de omgeving van het plangebied is één veehouderijbedrijf gelegen. Het dichtstbijzijnde gelegen veehouderijbedrijf is gelegen op een afstand van circa 570 meter en betreft Nergena 6a.



39

ONTWERP

Crijns Rentmeesters bv

ONTWERP

Crijns Rentmeesters bv

ONTWERP

ONTWERP

Crijns Rentmeesters bv

ONTWERP

Crijns Rentmeesters bv

ONTWERP

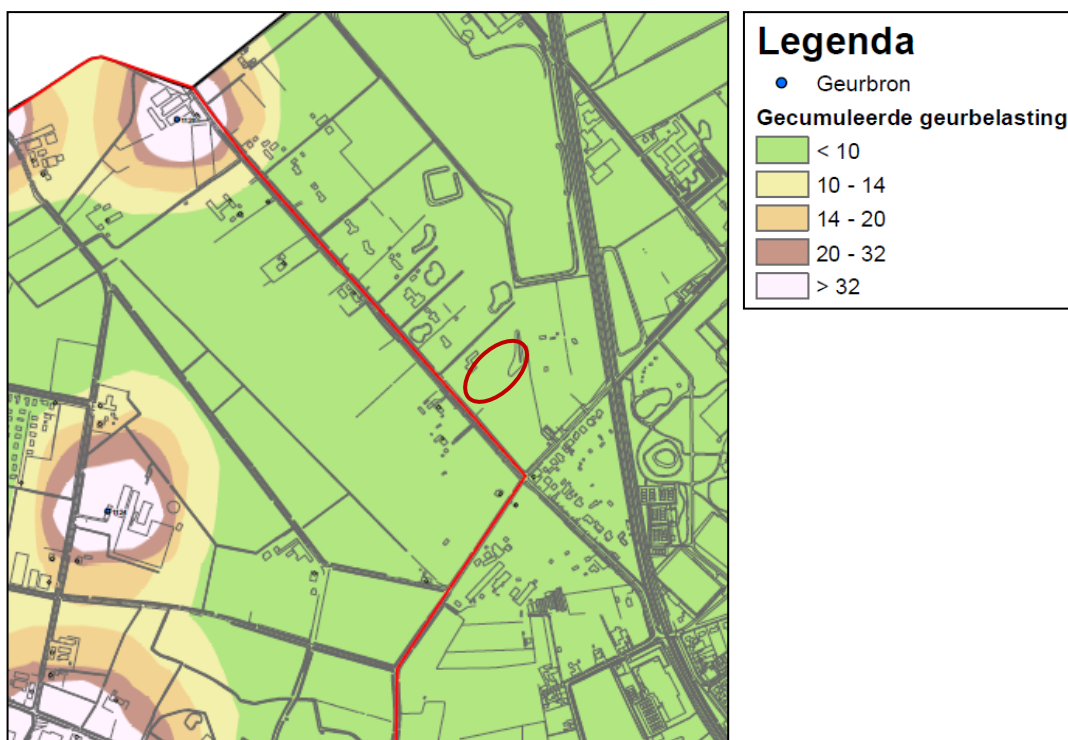
Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	Esschebaan ong. O	149 052	400 942	14,0	2,5
3	Esschebaan ong. Z	149 087	400 901	14,0	2,2

Uit de berekening blijkt dat er sprake is van een maximale geurbelasting van 2,5 ou/m³ op de uiterste oostelijke hoek van het beoogde bouwvlak. 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 Boxtel

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 het veehouderijbedrijf en de beoogde Ruimte voor Ruimte woning aan Esschebaan ongenummerd zijn reeds geurgevoelige objecten gelegen. Derhalve wordt deze veehouderij 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 gezondheidkundige 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 Zuidooost-Brabant (ODZOB) is een berekeningsmodel opgesteld waarmee de individuele afstandscontour of endotoxine-risicocontour van 30 EU/m³ eenvoudig bepaald kan worden. In de omgeving van het plangebied is één veehouderijbedrijf aanwezig, aan Nergena 6a.

- Aan Nergena 6a worden melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar, vrouwelijk jongvee tot 2 jaar, gespeende biggen, kraamzeugen en guste en dragende zeugen gehouden. De fijnstofemissie bedraagt PM¹⁰: 338 kg/jaar. Derhalve dient een afstand te worden aangehouden van 118 meter.

Het plangebied is gelegen op circa 570 meter tot dit veehouderijbedrijf. Herontwikkeling binnen het plangebied is in het kader van endotoxine dan ook geen bezwaar.

4.7 Geluid

4.7.1 Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï 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 wegverkeers- en spoorweglawaaai uitgevoerd. Navolgend worden de samenvatting en conclusie van dit onderzoek weergegeven:

'Voor wegverkeerslawaaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de spoorlijn Boxtel – Vught. Voor alle beschouwde wegen (Essche Heike, Esschebaan en Mezenlaan) geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeerd op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woning overschrijdt. Derhalve is een procedure hogere waarde ten gevolge van wegverkeerslawaaai niet aan de orde.

Voor de spoorlijn Boxtel – Vught geldt dat de voorkeursgrenswaarde voor spoorweglawaaai van 55 dB op meerdere locaties wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt echter niet overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indiende er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door bron- en overdrachtsmaatregelen terug te brengen.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het spoorwegverkeerd tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van financiële aard. De kosten van een geluidscherm bedragen circa €400,-/m² zodat het vanuit financieel oogpunt niet realistisch is dat het bouwplan deze extra kosten van circa €240.000,- kan dragen. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is niet doeltreffend in onderhavige situatie. Voor het aanleggen van een geluidwal (in plaats van een geluidscherm) gelden dezelfde bezwaren.

Ten behoeve van het akoestisch onderzoek is tevens rekening gehouden met het document "beleid hogere grenswaarden Gemeente Boxtel" d.d. 16 januari 2008 van de gemeente Boxtel. De woning wordt gesitueerd in de nabijheid van de spoorlijn Boxtel – Vught op een afstand van circa 1,5 kilometer tot het station van Boxtel. Hierdoor ondervindt de nieuwbouwwoning een hogere geluidsbelasting als gevolg van stoppende en optrekkende treinen.

Derhalve wordt onderbouw verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Aangezien in onderhavige situatie sprake is van een procedure hogere waarden, wordt voor de woning een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels

noodzakelijk geacht. Bij toepassing van de juist 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 woon- en leefklimaat. Tevens blijkt uit de rekenresultaten dat de woning beschikt over een geluidluwe gevel danwel buitenruimte.

Voor de Esschebaan ongenummerd geldt dat de geluidbelasting op de woning de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. De geluidbelasting op de gevels verlagen door extra afscherming middels een geluidscherm is in de onderhavige situatie niet mogelijk c.q. wenselijk. Om toch een woning te kunnen realiseren is het mogelijk de achtergevel en de oostelijke zijgevel als “dove gevel” conform artikel 1b, lid 4 van de Wet geluidhinder uit te voeren. Een “dove gevel” is namelijk geen gevel volgens de Wet geluidhinder. Dit betekent derhalve dat er geen te openen delen (ramen en deuren) in deze gevel zijn toegestaan, met uitzondering van eventuele incidenteel te openen delen (zoals een verhuisraam), mits deze delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte. Aangezien draaiende delen voor de vereiste spuiventilatie noodzakelijk zijn, dient hier in de plattegrond rekening mee te worden gehouden.

Het is 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 geluidsbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet. In samenhang met de ontwikkeling zal een beschikking hogere waarde worden ingediend.

4.8 Luchtkwaliteit

4.8.1 Inleiding

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.

4.8.2 Regeling niet in betekende mate

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.

4.8.3 Achtergrondconcentratie fijn stof

Fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) is een verzamelnaam voor uiteenlopende deeltjes die door de lucht zweven: roetdeeltjes, opstuivend zand, uitlaatgassen, zeezout, plantmateriaal, cementdeeltjes en bijvoorbeeld stukjes afgesleten autoband of wegdek. Fijn stof kan ook ontstaan door reacties tussen verschillende gassen in de lucht. De gemiddelde hoeveelheid (concentratie) fijn stof in Nederland is hoger in het zuiden, nabij grotere steden en bij grote industriegebieden. Fijn stof is dus een vorm van luchtvervuiling en heeft een ongunstig effect op de gezondheid van mensen. Tot fijn stof worden in de lucht zwevende deeltjes kleiner dan 10 dan wel 2,5 micrometer (μg) gerekend. Fijn stof blijft in de lucht zweven en bestaat uit deeltjes van verschillende grootte, van verschillende herkomst en daardoor met een verschillende chemische samenstelling. Verkeer, industrie en landbouw zijn de belangrijkste bronnen.

Op grond van de Wet milieubeheer gelden voor fijn stof de volgende grenswaarden:

- De jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes PM_{10} is maximaal $40 \mu g/m^3$;
- De daggemiddelde concentratie van $50 \mu g/m^3$, mag maximaal 35 maal per kalenderjaar worden overschreden;
- De jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes $PM_{2,5}$ is maximaal $25 \mu g/m^3$.

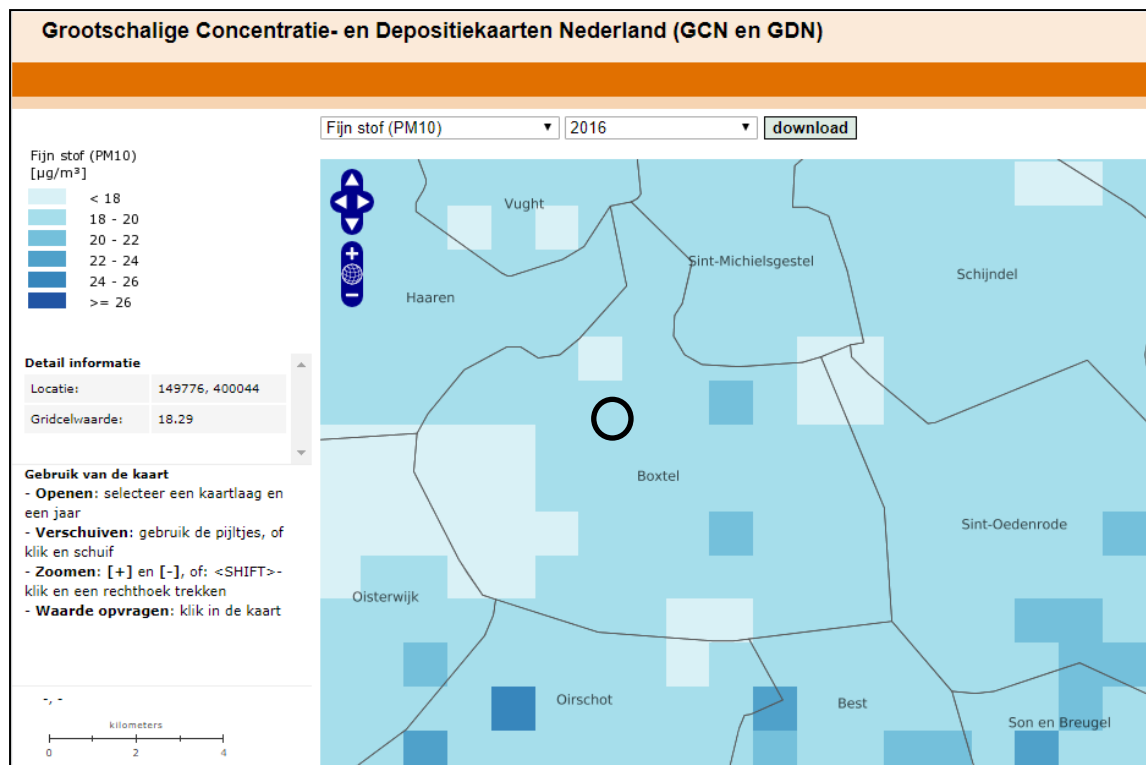
Voor het berekenen van de concentratie fijn stof $PM_{2,5}$ zijn nog niet in alle gevallen emissiefactoren bekend. Echter, de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ levert geen aanvullende beperkingen op voor de agrarische sector. De veehouderijen zijn geen belangrijke bron van fijn stof uitstoot. Zo bedraagt het aandeel $PM_{2,5}$ binnen de uitgestoten hoeveelheid PM_{10} bij volière pluimveestallen ongeveer 6%. Dit geldt zowel voor de pluimveehouderij als de varkenshouderij. Gesteld wordt dat indien de luchtkwaliteit aan de PM_{10} norm voldoet, dat ook geldt voor de $PM_{2,5}$ normen. Daarbij ligt de achtergrondconcentratie voor $PM_{2,5}$ in Nederland ruimschoots onder de grenswaarde. (Bron: Rapport 195, Publicatie "Maatregelen ter vermindering van fijnstofemissie uit de pluimveehouderij; effect van een oliefilm op het strooisel in volièrehuisvesting voor leghennen", Animal Science Group, Wageningen UR, februari 2009). Een berekening voor PM_{10} is derhalve voldoende, mits wordt voldaan aan de grenswaarden.

Bij toetsing van berekende concentraties PM_{10} aan de grenswaarden, mogen de concentraties worden gecorrigeerd voor de aanwezigheid van zeezout in de lucht. De zeezoutaftrek mag op het resultaat worden toegepast, als er sprake is van een grenswaarde-overschrijding van PM_{10} . Het betreft dan een aftrek van de bijdrage van een natuurlijke bron op de achtergrondconcentratie. Het toepassen van de zeezoutaftrek is vastgelegd in de Wet milieubeheer. De hoogte van deze aftrek is vastgelegd in de ministeriële 'Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007'.

Per provincie is eveneens een correctie op het aantal overschrijdingsdagen voor de etmaalgemiddelde norm bepaald dat in mindering kan worden gebracht. Het voor zeezout gecorrigeerde aantal overschrijdingsdagen bedraagt:

- 4 dagen in Noord-Holland en Zuid-Holland;
- 3 dagen voor Friesland, Flevoland, Utrecht en Zeeland;
- 2 dagen in Groningen, Drenthe, Overijssel, Gelderland, Noord-Brabant en Limburg.

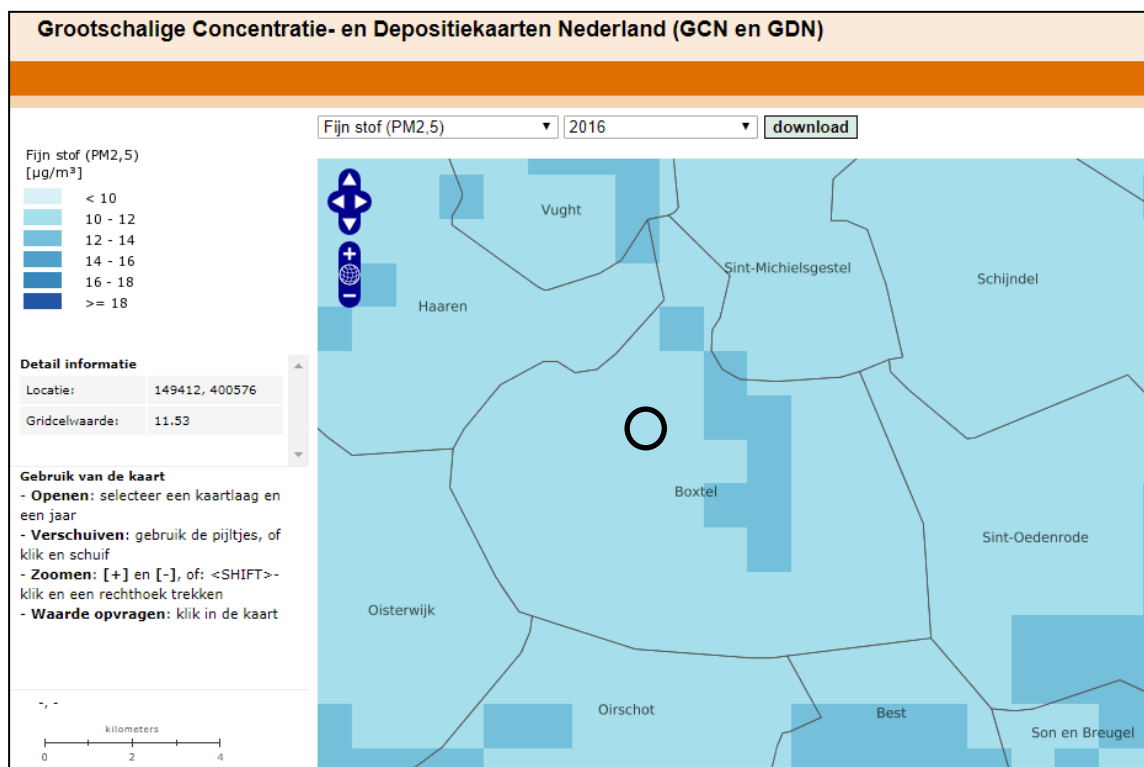
De achtergrondconcentratie voor fijnstof is de totale concentratie van alle bronnen per vak van 1 kilometer bij 1 kilometer. De achtergrondconcentratie wordt jaarlijks bepaald door de emissies van veehouderijen, industrieën en verkeer bij elkaar opgeteld. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de door het RIVM gepubliceerde Grootschalige Concentratie- en Depositiekaart Nederland, waarbij de achtergrondconcentratie fijn stof PM_{10} ter plaatse van het plangebied is weergegeven in de zwarte cirkel.



Figuur 25: Uitsnede kaart achtergrondconcentratie PM_{10} met daarop het plangebied aangeduid (Bron: geodata.rivm.nl/gcn)

Volgens de GCN kaart is de achtergrondconcentratie PM_{10} ter plaatse van het plangebied $18,29 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De concentratie fijn stof blijft daarmee ruimschoots onder de toegestane norm van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Deze achtergrondconcentratie is gebaseerd op vergunninggegevens, om bronnen op enkel postadressen te voorkomen. Landbouwstallen zitten dus wel in de achtergrondconcentratie verwerkt, maar zijn uitgevlakt over 1 bij 1 kilometer.

Gesteld wordt dat de achtergrondconcentratie voor $PM_{2,5}$ in Nederland ruimschoots voldoet aan de grenswaarde. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de door het RIVM gepubliceerde Grootschalige Concentratie- en Depositiekaart Nederland, waarbij de achtergrondconcentratie fijn stof $PM_{2,5}$ ter plaatse van het plangebied is weergegeven in de zwarte cirkel.



Figuur 26: Uitsnede achtergrondconcentratie PM_{2,5} (Bron: geodata.rivm.nl/gcn)

Volgens de GCN kaart is de achtergrondconcentratie PM_{2,5} ter plaatse van het plangebied 11,53 µg/m³. De concentratie fijn stof blijft daarmee ruimschoots onder de toegestane norm van 25 µg/m³.

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 van Boxtel 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.

ONTWERP

4.9.3 Bodemonderzoek

In het kader van onderhavige ontwikkeling heeft Lankelma Geotechniek Zuid B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Navolgend worden de conclusie en aanbevelingen voortkomend uit dit onderzoek weergegeven:

Conclusie

'De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 2,9 m-mv uit matig fijn, matig siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Grond

In de boven- en ondergrond zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

Grondwater

In het grondwater zijn analytisch licht verhoogde gehalten met barium en nikkel aangetoond. Deze concentraties overschrijden de streefwaarden doch niet de interventiewaarden.

Asbest in grond

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Aanbevelingen

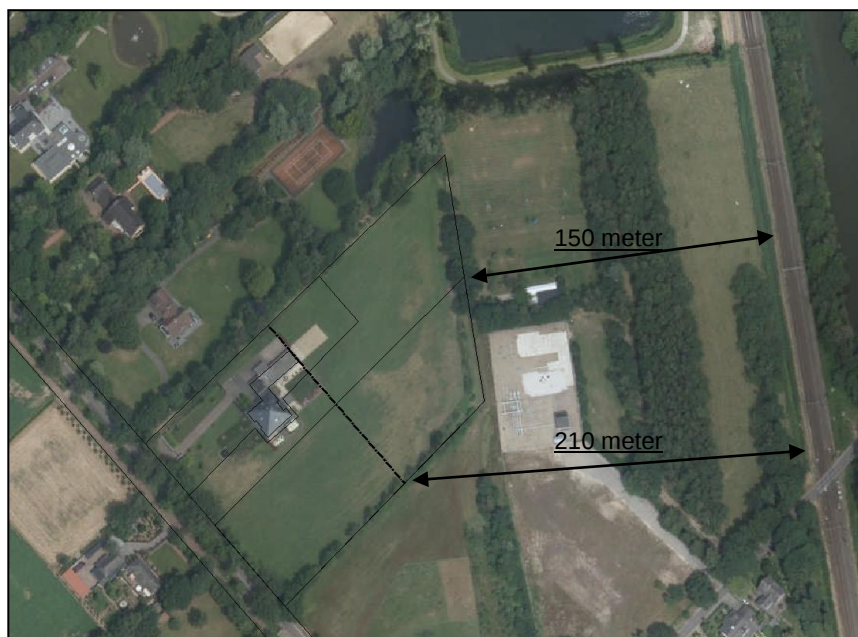
De hypothese 'onverdacht' kan op basis van de resultaten worden aanvaard. Nader bodemonderzoek is vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien niet aan de orde.

Middels onderhavig bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie.

Uit de rapportage blijkt dat de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied geen belemmeringen oplevert ten aanzien van de oprichting van een woning ter plaatse. Tevens geeft de rapportage geen aanleiding tot nader onderzoek in het kader van bodemkwaliteit.

4.10.2 Spoorlijn

Op een afstand van ruim 150 tot de achterzijde van het perceel waarop de beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt beoogd is een spoorlijn gelegen. Ontwikkelingen die binnen 200 meter van de spoorlijn plaatsvinden dienen nader onderzocht te worden. De beoogde Ruimte voor Ruimte woning zal echter niet op de achterzijde van het perceel geplaatst worden. De woning zal (inclusief bijgebouwen) niet achter de achtergevellijn van de woning aan de Esschebaan 22 worden geplaatst. Zie navolgende figuur voor achtergevellijn en afstanden ten opzichte van de spoorlijn.



Figuur 28: Indicatie achtergevellijn beoogde Ruimte voor Ruimte woning en afstanden ten opzichte van spoorlijn

Daar komt bij dat de woning nooit op de uiterste hoek van het bouwvlak geplaatst zal worden maar in principe in het midden van het perceel ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen gesitueerd zal worden. Daarmee wordt ruimt voldaan aan de grens van 200 meter die op basis van de huidige wetgeving wordt vereist. Derhalve is nader onderzoek in het kader van externe veiligheid niet noodzakelijk.

4.10.3 Buisleidingen

Op korte afstand van het plangebied bevinden zich meerdere buisleidingen. 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. De nieuw op te richten Ruimte voor Ruimte woning zal ruim buiten deze zone worden gesitueerd.

Aangaande de risicocontour voor de ondergrondse gasleidingen is overleg geweest met de Gasunie. De Gasunie heeft aangegeven dat gelet op de ligging en de staat van de leidingen ter plaatse geen

specifieke risicocontouren gelden die de woningbouw belemmeren. 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. De woningbouw is vanuit het aspect externe veiligheid dan ook geen probleem.

4.10.4 Advies Externe Veiligheid

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

Bron	100% letaliteits in meters	1% letaliteit in meters	Werkelijke afstand in meters
Spoor	200	1500	215
DPO		25	50
Gasdrukregelstation doorzet < 40.000 m ³ /uur		25	70
Gasdrukregelstation doorzet < 4.0.000 m ³ /uur		15	130
A525-01	80	170	25
A525-05	80	170	28
Z520-38	70	140	31
Z515-01	70	140	70
Z545-01	80	150	60

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

De gemeente Boxtel geeft daarbij aan:

‘De ontwikkeling bevindt zich binnen de 1% letaliteitszone van het spoor (scenario toxiciteit). De ontwikkeling is gelegen binnen de 100% letaliteitszone van hogedruk aardgastransportleidingen. Het huidige groepsrisico is lager dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde. Het toevoegen van 1 woning zal daar geen wijziging in aanbrengen. In dat geval kan volstaan worden met een beperkte verantwoording en hoeft alleen ingegaan te worden op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. De Veiligheidsregio dient hierbij om advies te worden gevraagd.

Daartoe is door de Veiligheidsregio Brandweer Brabant Noord een notitie opgesteld ‘Advies Ruimtelijke onderbouwing Esschebaan 22 Boxtel’. Een deel van het advies is navolgend weergegeven, de notitie maakt als bijlage bij de toelichting onderdeel uit van onderhavig bestemmingsplan.

‘De ontwikkeling vindt plaats binnen het invloedsgebied van vijf hoge druk aardgas leidingen. In uw e-mail bericht gaat u in op het aspect externe veiligheid. De Veiligheidsregio onderschrijft u zienswijze in deze.

Voor deze ontwikkeling is het scenario fakkelbrand relevant. De kans op een fakkelbrand is erg klein. Een fakkelbrand kenmerkt zich door zeer hoge hittestraling en slechte bestrijdingsmogelijkheden.

De nieuw op te richten woning bevindt zich binnen de 100% letaliteitscontour van de aanwezige gasleidingen. Dit betekent dat iedereen binnen deze contour aanwezig komt te overlijden en binnen deze afstand aanwezige brandbare objecten als gevolg van de hoge hittestraling ontbranden.

De hoge hittestraling beperkt ook de hulpdiensten in de mogelijkheden om op te treden. Hulp kan pas worden verleend na het afsluiten van de gastoevoer door de leidingbeheerder. Dit betekent dat de bewoners van de nieuwe woning op zich zelf zijn aangewezen.

De mogelijkheden voor de hulpdiensten om op te treden bij een incident wijzigen als gevolg van het oprichten van 1 woning binnen het invloedsgebied van de gasleidingen niet en vormen vanuit dit oogpunt gezien geen belemmering de gewenste ontwikkeling

Advies

Ingezet moet worden op het voorkomen van een fakkelbrand. Voor graafwerkzaamheden geldt een vergunningenprocedure. Het is desalniettemin verstandig om graafwerkzaamheden onder direct toezicht van de leidingbeheerder plaats te laten vinden.'

Uit het advies blijkt dat de ontwikkeling in het kader van Externe Veiligheid geen bezwaren oplevert. Voor de uitvoering van graafwerkzaamheden is het van belang dat het vergunningstelsel gevolgd wordt. En de veiligheidsregio adviseert om bij de graafwerkzaamheden uit te laten voeren onder toezicht van de leidingbeheerder.

4.10.5 Planologische verankering

In de regels en verbeelding behorend bij onderhavige bestemmingsplan is een voorgevelrooilijn opgenomen, daarbij is vastgelegd dat geen bebouwing opgericht mag worden voor deze lijn. Tevens is een aanduiding '200 meter spoorlijn' opgenomen waarbinnen niet gebouwd mag worden. Daarmee is vastgelegd dat geen bebouwing opgericht kan worden binnen een afstand van 200 meter tot de spoorlijn.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Esschebaan 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 Boxtel, Ontwikkelplan 2013' en '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 bestemmingen 'Agrarisch', 'Bedrijf' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – Categorie 3 en 'Waarde – Waardevolle vegetaties'.

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 Bos

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor landschapselementen en groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, extensief recreatief medegebruik het behoud en het herstel en de versterking van de landschappelijke en natuurwaarden, archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden en kenmerken van de gronden.

5.4.2 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.

5.4.3 Leiding – Brandstof

De voor 'Leiding – Brandstof' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor ondergrondse brandstofleidingen met de bijbehorende belemmerende strook.

5.4.4 Leiding - Gas

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor aardgastransportleidingen met de bijbehorende belemmerde strook.

5.4.5 Leiding – Olie

De voor 'Leiding – Olie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende belemmeringen, mede bestemd voor ondergrondse hoge druk olietransportleidingen met de bijbehorende belemmerende strook.

5.4.6 Waarde – Waardevolle vegetaties

De voor 'Waarde – Waardevolle vegetaties' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van gebied met vegetaties met natuurwaarden, waaronder begrepen de abiotische omstandigheden die het voorkomen van die vegetaties mogelijk maken, zoals bodem, reliëf en waterhuishouding.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In deze Grexxwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, 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 Grexxwet 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. In deze overeenkomst zijn initiatiefnemer en gemeente overeengekomen dat de kwaliteitsverbetering / landschappelijke inpassing wordt uitgevoerd en na realisatie ervan de kwaliteitsverbetering / landschappelijke inpassing in stand wordt gehouden en onderhouden. Op deze wijze is ook de kwaliteitsverbetering / landschappelijke inpassing in de overeenkomsten geborgd. De kwaliteitsverbetering / landschappelijke inpassing van de ontwikkelingen is – naast de gesloten overeenkomsten – ook geborgd in het bestemmingsplan zelf middels een voorwaardelijke verplichting in de regels. In lid 9.2 van de regels van onderhavig bestemmingsplan is de voorwaardelijke verplichting opgenomen, inhoudende dat de nieuwe ontwikkeling niet eerder in gebruik mag worden genomen dan nadat de landschappelijke inpassing van het plangebied overeenkomstig het in de bijlage bij de regels opgenomen landschappelijk inpassingsplan is gerealiseerd en hieraan blijvend wordt voldaan. Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het plan geen financiële consequenties heeft voor de gemeente Boxtel.

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.