

Bestemmingsplan Nergena ong.
Gemeente Boxtel



Vastgesteld 30 juni 2015

Inhoud

Hoofdstuk 1. Inleiding	4
Paragraaf 1. Aanleiding en doel	4
Paragraaf 2. Ligging en begrenzing plangebied	4
Paragraaf 3. Opzet bestemmingsplan	5
Paragraaf 4. Geldende bestemmingsplannen	5
Paragraaf 5. Leeswijzer	5
 Hoofdstuk 2. Bestaande situatie	6
Paragraaf 1. Algemeen	6
Paragraaf 2. Ruimtelijke structuur	7
Paragraaf 3. Functionele structuur	7
Paragraaf 4. Bestaande kwaliteiten	8
 Hoofdstuk 3. Beleid	10
Paragraaf 1. Rijksbeleid	10
1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
2. Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)	11
Paragraaf 2. Provinciaal beleid	11
3. Structuurvisie Ruimte	11
4. Verordening Ruimte	13
5. Ruimte-voor-Ruimte regeling	14
Paragraaf 3. Gemeentelijk beleid	15
6. Strategische visie Boxtel 2020	15
7. Beleidslijn Ruimte-voor-Ruimte	15
8. Structuurvisie Verfrissend Boxtel 2011	16
9. Woonvisie 2010 – 2014	18
10. Nota Duurzame Ontwikkeling Boxtel 2009-2015	18
 Hoofdstuk 4. Vigerend plan	19
 Hoofdstuk 5. Planbeschrijving	20
Paragraaf 1. Beheer	20
Paragraaf 2. Ontwikkellocatie	20
Paragraaf 3. Inrichtingsvoorstel	20
 Hoofdstuk 6. Milieuhygiënische en planologische aspecten	25
Paragraaf 1. Geluidhinder (wegverkeerslawaaï, railverkeers-lawaaï en industrielawaaï)	25
Paragraaf 2. Bedrijven en milieuzonering	25
Paragraaf 3. Bodem en landschap	30
Paragraaf 4. Archeologie en cultuurhistorie	30

Paragraaf 5.	Watertoets.....	32
Paragraaf 6.	Ecologie	35
Paragraaf 7.	Luchtkwaliteit	36
Paragraaf 8.	Externe veiligheid (inrichtingen en vervoer gevaarlijke stoffen)	37
Paragraaf 9.	Kabels, leidingen en straalpaden.....	37
Paragraaf 10.	Verkeer en parkeren	37
Paragraaf 11.	Duurzaam bouwen.....	38
Paragraaf 12.	Milieu Effect Rapportage.....	38
Paragraaf 13.	Retrospectieve toets	39
Hoofdstuk 7. Juridische planopzet.....		40
Paragraaf 1.	Opbouw van de regels	40
Paragraaf 2.	Bestemmingen	43
Hoofdstuk 8. Economische uitvoerbaarheid		45
Hoofdstuk 9. Overleg en inspraak		46

Hoofdstuk 1. Inleiding

Paragraaf 1. Aanleiding en doel

Initiatiefnemers hebben bij gemeente Boxtel een verzoek ingediend voor medewerking aan een Ruimte-voor-Ruimtetwoning op Nergena ong. Om gebruik te maken van de Ruimte-voor-Ruimteregeling is een Ruimte-voor-Ruimtetitel aangekocht om in het bebouwingscluster Tongeren een Ruimte-voor-Ruimtetwoning te realiseren.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Boxtel heeft in haar vergadering van 19 november 2013 besloten om, onder voorwaarden, in principe medewerking te willen verlenen aan de bouw van een Ruimte-voor-Ruimtetwoning.

Paragraaf 2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is kadastraal bekend als sectie L, nummer 2463 Boxtel. De locatie is gelegen aan de weg Nergena dat ten zuiden en oosten overgaat in Tongeren. Het perceel ligt in de oksel van het punt waar de wegen Tongeren, Heibloem en Nergena samenkomen. De locatie is tegen de bebouwingsconcentratie Tongeren gelegen.



Figuur 1: Plangebied

Paragraaf 3. Opzet bestemmingsplan

Het doel van dit bestemmingsplan is om het gewenste initiatief, de realisatie van een Ruimte-voor-Ruimte woning, ruimtelijk en juridisch planologisch te onderbouwen alsmede te vertalen in regels en een verbeelding. Middels het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure wordt het initiatief juridisch-planologisch vastgelegd wat benodigd is voor het verlenen van omgevingsvergunningen om te komen tot de realisatie van de ruimte voor ruimtewoning.

Paragraaf 4. Geldende bestemmingsplannen

De gronden van het plangebied zijn gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied 2011 van de gemeente Boxtel. Het bestemmingsplan Buitengebied 2011 is op 10 april 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Boxtel. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het voorgenomen initiatief niet mogelijk. Hierdoor kunnen geen omgevingsvergunningen voor bouw en gebruik worden verleend ten behoeve de realisatie van het initiatief.

Paragraaf 5. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is het voorgenomen initiatief nader uitgewerkt. Na het algemene gebiedsprofiel, volgt het projectprofiel. In hoofdstuk 3 is beschreven op basis van welk beleid het initiatief mogelijk is. Vervolgens is in hoofdstuk 4 weergegeven wat de resultaten zijn van de milieutechnische onderzoeken die zijn uitgevoerd. De desbetreffende onderzoeken zijn als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hoofdstuk 5 geeft weer op welke wijze het betreffende initiatief in het bestemmingsplan wordt vastgelegd. Tenslotte is in hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke haalbaarheid van het plan beschreven.

Hoofdstuk 2. Bestaande situatie

In dit hoofdstuk is allereerst een algemeen gebiedsprofiel beschreven waarna voor het gewenste initiatief de ruimtelijke- en functionele structuur zijn beschreven waarbij de bestaande kwaliteiten van het gebied zijn benadrukt.

Paragraaf 1. Algemeen

Boxtel is gelegen aan de rivier De Dommel en ligt te midden van de driehoek Tilburg, Eindhoven en 's-Hertogenbosch. Boxtel ligt in het dal van De Dommel en het Smalwater en maakt deel uit van het Nationaal Landschap Het Groene Woud. Rondom Boxtel zijn veel natuurgebieden gelegen die tot dit landschap behoren. Aan de noordzijde ligt een aaneenschakeling van landgoederen op voormalige woeste gronden, aan de oostzijde ligt natuurgebied De Geelders, aan de zuidzijde ligt het Landgoed Velder en aan de westzijde ligt het natuurgebied Kampina.

De gemeente Boxtel wordt begrensd door de gemeenten Best, Haaren, Oisterwijk, Oirschot, Sint-Michielsgestel, Sint-Oedenrode en Vught. De aard van het landschap en de ligging van de nederzettingen hangen sterk samen met de benedenloop van De Dommel en de er op afvloeiende beken als de Essche Stroom en Beerze. De Dommel heeft in hoofdzaak nog een meanderend verloop.

De bodem bestaat voornamelijk uit dekzand, plaatselijk met een lemig karakter, dat tijdens de laatste ijstijd (ca. 10.000 jaar geleden) door wind en (smelt)water is afgezet. De Kampina bestaat uit Humusarme heidepodzolbodems. Vooral op de oeverwallen van de beken liggen oude akkerbodems.

In het landschap binnen de gemeente Boxtel komen diverse elementen voor. Het plangebied is gelegen in het element "oude akkerbodems".



Figuur 2: Plangebied omstreeks 1900

Bron: bodematlas provincie Noord-Brabant

Dit element wordt gekenmerkt door grote complexen oude akkergronden liggen langs de Dommel (Gemonde, Munsel, Langenberg en Kleinder Liempde) en langs Essche Stroom en Beerze (Luissel, Tongeren, De Roond en Lennisheuvel). Deze oude akkerbodems, met een humuslaag van 50 cm of meer, zijn ontstaan door eeuwenlange bemesting vanuit de potstal. Voor een groot deel zijn deze bodems, in verband met modernisering van de bedrijfsvoering, omgezet in grasland.

Paragraaf 2. Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt aan Nergena ong. in Boxtel. De straat Nergena ligt in het bebouwingscluster Tongeren in het buitengebied van Boxtel. De meeste bebouwing in de omgeving heeft een landelijk karakter, waaronder enkele karakteristieke boerderijen en agrarische bedrijfsbebouwing. De locatie wordt ontsloten via Tongeren in noordoostelijke en zuidelijke richting en via Nergena in noordwestelijke richting. Tongeren verbindt de bebouwde kom van Boxtel met het buitengebied. De bestaande bomenrijen aan de voorzijde en aan de westzijde van het perceel geven de omgeving een groene uitstraling.



Figuur 3: Structuur omgeving plangebied.

Bron: bodematlas provincie Noord-Brabant

Paragraaf 3. Functionele structuur

De locatie zelf is onbebouwd. Het perceel wordt verhuurd ten behoeve van de teelt van maïs. Naast de teelt van maïs is er geen beplanting op het perceel aanwezig. Het perceel is circa één hectare groot. Van dit perceel zal slechts een deel (circa 1.000 m²) worden aangewend voor de realisatie van een woonbestemming met daarin een ruimte-voor-ruimte woning.



Figuur 4: Zichtlijnen vanuit plangebied.

Ten noorden, oosten en zuiden van het plangebied zijn enkele burgerwoningen gelegen. Aan het zuidwesten van het plangebied ligt het kassencomplex van een kweker en aan het oosten van het plangebied ligt daarnaast een agrarisch bedrijf.



Figuur 5: omgeving plangebied.

Paragraaf 4. Bestaande kwaliteiten

Het buitengebied van Boxtel bestaat uit een verwevenheid van de functies zoals landbouw, wonen, natuur, watersystemen en recreatie. Het plangebied is gelegen op een perceel met een agrarische bestemming. Door het agrarisch gebruik zijn de bestaande kwaliteiten in het plangebied nihil.



Figuur 6: luchtfoto omgeving plangebied

Bron: googlemaps

Buiten het plangebied is enerzijds een cultuurlandschap zichtbaar, waarbij een kleinschalige landschappelijke verkaveling herkenbaar is. Anderzijds kenmerkt het gebied zich door woningen en bedrijfsbebouwing. De woonbebouwing wordt veelal getypeerd als bij elkaar geclusterde bebouwing, opgetrokken in een traditionele bouwstijl. Deze wijze van bouwen staat ook bekend als een boerenerf.



Figuur 7: Woonbebouwing in omgeving plangebied

De bedrijfsbebouwing rondom het plangebied is veelal groot van opzet en steekt af tegen deze doorgaans kleinschaliger opgezette boerenerven. Naast de bedrijfsbebouwing ligt ten noorden van het plangebied, op circa 500 meter afstand camping Dennenoord.



Figuur 8: bedrijfsbebouwing in omgeving plangebied

Hoofdstuk 3. Beleid

Paragraaf 1. *Rijksbeleid*

1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de ambitie aan voor Nederland in 2040. Deze ambitie is vertaald in een dertiental nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte richt zich op de volgende 13 nationale belangen:

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
7. Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Het beleid verwoord in deze structuurvisie is niet van toepassing op een kleinschalige initiatief zoals in dit plan is vervat. Het Rijk stuurt op hoofdlijnen en geeft daarmee bepaalde verantwoordelijkheden aan provincies en gemeenten. Het belang van het Rijk ligt niet bij kleinschalige initiatieven. Het Rijk gaat er vanuit dat het beleid dat provincie en gemeenten formuleren passen binnen het Rijksbeleid daarmee vormt de toetsing van kleinschalige initiatieven op gemeentelijk of provinciaal beleid eveneens de toetsing aan het Rijksbeleid. Past een initiatief binnen gemeentelijk of provinciaal beleid dan passen deze ook binnen het Rijksbeleid. De voorgenomen ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan provinciaal en gemeentelijk beleid. Als blijkt dat de ontwikkelingen mogelijk zijn conform het provinciaal en gemeentelijk beleid dan zijn deze ook passend in het Rijksbeleid. Het Rijksbeleid heeft geen consequenties voor de ontwikkeling.

2. Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011; en is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro vloeit voort uit de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In deze structuurvisie is bepaald dat voor nationale belangen de bevoegdheid wordt ingezet om algemene regels te stellen. Deze regels zijn opgenomen in het Barro en werken door op het niveau van lokale besluitvorming.

Naar aanleiding van het advies van de Raad van State voorziet het Barro thans ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro. In het onderhavige plangebied zijn geen nationale belangen gemoeid waardoor de gewenste planontwikkeling geen belemmering oplevert met het Rarro respectievelijk Barro.

Paragraaf 2. Provinciaal beleid

In de structuurvisie staat het beleid van de provincie op het gebied van de ruimtelijke inrichting. Het gaat om de doelen die de provincie wil bereiken en hoe ze dat wil doen. De structuurvisie wordt vertaald in de Verordening ruimte. In de Verordening ruimte staan onder meer regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Onder andere de beleidsregel Ruimte voor ruimte is opgenomen in de verordening. In deze paragraaf worden achtereenvolgens de regels uit de structuurvisie, verordening en beleidsregel met betrekking tot het gewenst initiatief bekeken.

1. Structuurvisie Ruimtelijke ordening

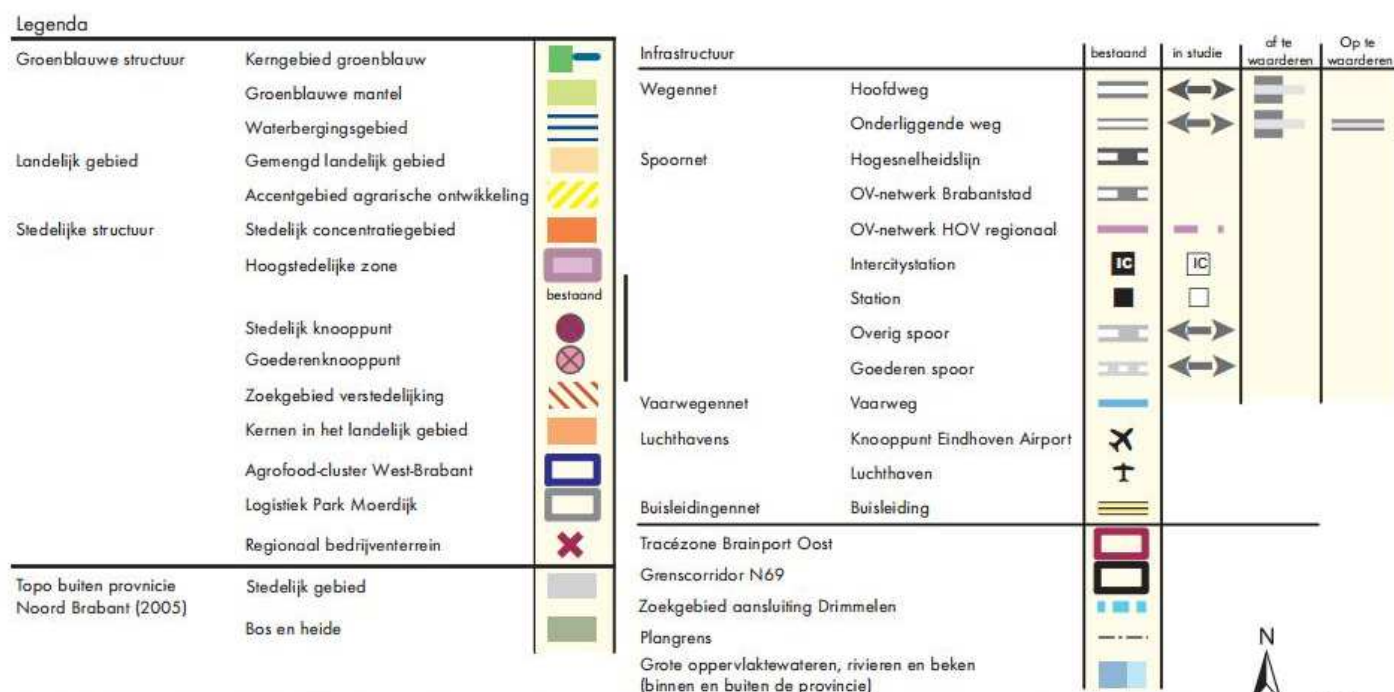
Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie, die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar een zorgvuldige veehouderij in Brabant. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciale beleid tot 2025.

In de structuurvisie is op de structurenkaart het landelijk gebied nader gezoneerd. Deze zonering is bepalend en (wanneer vertaald naar de Verordening ruimte) bindend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de diverse functies in het buitengebied, zoals landbouw, natuur en recreatie, voor zover deze het provinciaal belang aangaan. De zonering is het resultaat van een afweging op hoofdlijnen van de aanwezige kwaliteiten en belangen. De belangrijkste keuzes zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. Dit betreffen:

- de groenblauwe structuur;
- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur;
- de infrastructuur.



Plangebied •



Figuur 9: Uitsnede Structurenkaart

Zoals uit figuur 9 is te herleiden is het plangebied gelegen in de structuur 'gemengd landelijk gebied'. Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik het uitgangspunt. In dit gebied wordt ingezet op een veelzijdige gebruikruimte. Naast de agrarische functie verhouden zich ook ontwikkelingen zoals wonen, werken, landgoederen, recreatie en kleinschalige bedrijvigheid welke zich naar aard, omvang en schaal verhouden tot de omgeving. Hierbij wordt rekening gehouden met de omgevingskwaliteiten. De juridische uitwerking van de Structuurvisie ruimtelijke ordening is de Verordening ruimte. In deze verordening heeft de provincie een artikel opgenomen voor Ruimte-voor-Ruimtewoningen. Aangezien de woning voldoet aan deze regeling en daarnaast ook passend is in de omgeving waarbij rekening gehouden is met de omgevingskwaliteiten, verhoudt de woning zich ten opzichte van het provinciaal beleid.

2. Verordening ruimte

Op 18 maart 2014 hebben Gedeputeerde Staten structuurvisie en verordening ruimte vastgesteld. Ten opzichte van de Verordening ruimte 2012 omvat de ontwerpverordening diverse wijzigingen. Deze hebben in hoofdzaak betrekking op: vereenvoudiging en verduidelijking. Daarnaast zijn de kaders in de provinciale verordening gewijzigd in verband met de wijzigingen van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De wijzigingen zien met name op landbouwbeleid en natuurbeleid. Het beleid met betrekking tot de Ruimte-voor-Ruimteregeling is niet gewijzigd aangezien dit beleid voor de onderhavige ontwikkeling het voornaamste provinciaal beleid is, wordt hier in de navolgende paragraaf verder op ingegaan.

De term agrarisch gebied is in de Verordening vervallen. Eveneens is in de Verordening het onderscheid tussen reconstructiegebieden (extensiveringsgebied, verwevingsgebied en landbouwontwikkelingsgebied) vervallen. Bij besluit van 22 maart 2012 hebben Provinciale Staten besloten de reconstructieplannen in te trekken. De intrekking van de integrale zonering valt samen met de inwerkingtreding van de Verordening 2014.

Zorgvuldige veehouderij

Op 18 maart 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Ten opzichte van de Verordening ruimte 2012 omvat de nieuwe verordening diverse wijzigingen, met name ten aanzien van de transitie naar zorgvuldige veehouderij.

Er is daarbij besloten dat er alleen nog ontwikkelruimte wordt geboden aan veehouderijen, als daarmee de ontwikkeling naar een zorgvuldige veehouderij in gang wordt gezet. Hieronder wordt verstaan: "Veehouderij die door het treffen van maatregelen, onder andere gericht op landschap, het verder sluiten van kringlopen op lokaal niveau, emissiebeperking en gezondheid voor mens en dier, ruimtelijk en maatschappelijk optimaal is ingepast in zijn omgeving". De hoofdregel hierbij is dat bedrijven niet groter kunnen groeien dan 1,5 hectare. Op deze hoofdregel zijn een tweetal uitzonderingen. Indien uitbreiding bijdraagt aan het oplossen van een knelpunt of indien de veebezetting ten hoogste 2 GVE blijft mag een bedrijf uitbreiden. Bij het toestaan van uitbreidingsmogelijkheden wordt de voorgenomen uitbreiding afgezet tegenover de belangen van de omgeving (milieu, woonfuncties, natuur, landschap, archeologie e.d.).

In het onderhavige geval is geen sprake van het uitbreiden van een veehouderij maar van het realiseren van een Ruimte-voor-Ruimtewoning. De veehouderijen in de omgeving van de te realiseren woning worden in hun omgeving reeds gehinderd door woningen die dicht bij het bedrijf zijn gelegen dan de te realiseren woning. De te realiseren Ruimte-voor-Ruimtewoning vormt geen belemmering ten opzichte van het beleid inzake zorgvuldige veehouderij zoals vervat in de Verordening ruimte 2014.

3. Ruimte-voor-Ruimteregeling

De voorwaarden van de Ruimte-voor-Ruimteregeling zijn door Gedeputeerde Staten vastgelegd in de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006, die is verankerd in de Verordening ruimte.

Door gebruik te maken van de Ruimte-voor-Ruimteregeling wordt er ergens in de provincie Noord-Brabant een intensieve veehouderijbedrijf gesloopt en gesaneerd. De fosfaatrechten van dit te slopen of saneren bedrijf worden uit de markt genomen. Hierbij geldt een minimum aan te slopen vierkante meters stalruimte en een minimum aantal in te leveren fosfaatrechten. Voor één Ruimte-voor-Ruimte woning dient minimaal 1.000 m² aan stalruimte die in gebruik is geweest voor de intensieve veehouderij gesloopt te worden en 3.500 kg aan fosfaatrechten te worden ingeleverd.

In veel gevallen wordt een Ruimte-voor-Ruimte woning gerealiseerd op plekken waar het intensieve veehouderijbedrijf wordt gesaneerd en gesloopt. In sommige gevallen ontbreekt deze mogelijkheid of willen de agrarische ondernemers geen gebruik maken van het bouwrecht. Zij kunnen dit bouwrecht dan verkopen aan iemand die wel een woning wil realiseren. Degene die de woning realiseert financiert dus in principe de sanering en sloop van een intensieve veehouderij. Initiatiefnemer wenst een woning te realiseren door een bouwrecht aan te schaffen van een agrarische ondernemer die deel heeft genomen aan de Ruimte-voor-Ruimteregeling. Deelnemen aan de Ruimte-voor-Ruimteregeling houdt in dat in een bebouwingsconcentratie of een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling Ruimte-voor-Ruimte woningen kunnen worden ontwikkeld.

Ruimte-voor-Ruimteregeling i.r.t. woning aan Nergena ong.

In artikel 7.8 van de Verordening ruimte 2014 zijn regels opgenomen inzake ruimte voor ruimte woningen. Op grond van deze regeling kan er in een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen gemengd landelijk gebied voorzien worden inde nieuwbouw van een woning. Een van de voorwaarden hierbij is dat de toelichting van dit bestemmingsplan een verantwoording bevat. In lid vier van artikel 7.8 Verordening ruimte 2014 staat dat de verantwoording dient te bestaan uit het navolgende punten:

- a. het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren waarbij artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) niet van toepassing is;
- b. is verzekerd dat is voldaan aan de op grond van het tweede lid nader gestelde regels;
- c. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.

A Landschappelijke inpassing

Om te borgen dat de woning aansluit in haar omgeving zal de woning landschappelijk worden ingepast. Deze landschappelijke inpassing zorgt ervoor dat door realisatie van gebiedseigen beplanting een mooie overloop ontstaat naar de naastgelegen bebouwing en het buitengebied.

B voldoen aan voorwaarde lid 2

Lid 2 bepaalt dat Gedeputeerde Staten nadere regels stellen in verband met het beleid om ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruilvoor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen in combinatie met realisering van milieuwinst ter plaatse de bouw van woningen op passende locaties toe te staan. Hierbij wordt in het specifiek bedoeld dat de kwaliteitswinst voor het buitengebied door het behalen van milieuwinst en verminderen van versterking vertaald dient te worden in een zogenaamde ruimte voor ruimte titel welke recht geeft op het realiseren van een woning in het buitengebied. Als nadere regels worden aangemerkt de regels uit de beleidsregels ruimte-voor-ruimte 2006 (artikel 7.8 lid 3). De inpassing wordt geborgd door een voorwaardelijke verplichting op te nemen in de planregels en maakt daarnaast onderdeel uit van de anterieure grondexploitatieovereenkomst die de gemeente met de initiatiefnemer heeft gesloten. Er wordt voldaan aan de voorwaarden als genoemd in de beleidsregels ruimte-voor-ruimte 2006 omdat:

- er sprake is van de inlevering van 7.000 kg fosfaatrechten waarbij er 3.500 kg zijn toegekend voor Nergena ong.;
- er sprake is van de sloop van 2007 m2 aan bebouwing waarbij 1007 m2 is toegekend aan Nergena ong.

In de separate bijlage bij het bestemmingsplan zijn de bewijsstukken (zakelijke inhoud) opgenomen waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de beleidsregels ruimte-voor-ruimte 2006.

C. geen aanzet stedelijke ontwikkeling

Het gebied is een zogenaamd gemengd gebied dat gekenmerkt door een sterke verwevenheid van functies waarbij naast burgerwoningen ook agrarische woningen typerend zijn voor dit gebied. Ten opzichte van aangrenzende functies wordt voldoende afstand in acht genomen zodat de gewenste woning geen belemmering oplevert voor de reeds aanwezige functies. Daarnaast is in het onderhavige geval slechts sprake van de realisatie één enkele woning. Dit is te kleinschalig om te kunnen spreken over de aanzet voor een stedelijke ontwikkeling. Er is dan ook geen strijd met voorwaarde c uit artikel 7,8 Verordening ruimte 2014.

Concluderend kan gesteld worden dat aan alle voorwaarden van artikel 7.8 Verordening ruimte wordt voldaan waardoor op grond van het bovenstaande is te concluderen dat voldaan is aan de voorwaarden van de Ruimte-voor-Ruimteregeling.

Paragraaf 3. Gemeentelijk beleid

1. Strategische visie Boxtel 2020

Strategische visie: “Boxtel 2020, duurzaam en dynamisch centrum in Het Groene Woud” is in 2009 door de gemeenteraad vastgesteld. De strategische visie is verwoord in zes ambities. Deze zes ambities zijn achtereenvolgens:

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

De strategische visie is uitgewerkt in richtinggevende keuzes welke mede de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Boxtel bepalen.

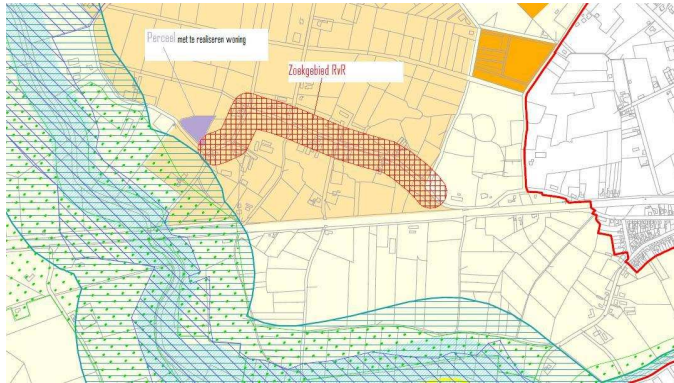
Het gewenste initiatief vormt geen belemmering met de gestelde ambities. Daar de woning duurzaam wordt uitgevoerd wordt door de planontwikkeling een van de ambities (duurzaamheid) versterkt.

2. Beleidslijn Ruimte-voor-Ruimte

Op 25 oktober 2011 heft gemeente Boxtel ingestemd met een interne beleidslijn voor de ligging van Ruimte-voor-Ruimte woningen in Boxtel. De gemeentelijke beleidslijn ten aanzien van het verlenen van medewerking aan Ruimte voor Ruimte-initiatieven is nadrukkelijk beschreven in het bestemmingsplan Buitengebied 2006.

Gedeputeerde Staten heeft dit bestemmingsplan, inclusief de daarin opgenomen wijzigingsbevoegdheden voor Ruimte-voor-Ruimtekavels, als zodanig ook goedgekeurd.

In dit bestemmingsplan was een ontwikkelingenkaart opgenomen waarop zones waren aangegeven waar (onder voorwaarden) Ruimte-voor-Ruimte woningen gerealiseerd konden worden. De locatie Nergena ong. was niet als zodanig aangegeven, wel was een klein deel van het perceel aangeduid als bebouwingscluster (zie figuur 10).



Figuur 10: Globale ligging zoekgebied Ruimte-voor-Ruimte.
Bron: Ontwikkelingenkaart Buitengebied 2006

Inmiddels vormt dit bestemmingsplan niet meer het formele toetsingskader. In het bestemmingsplan Buitengebied 2011 zijn de zones met Ruimte voor Ruimte mogelijkheden niet meer als zodanig opgenomen, omdat de ontwikkelingen te onzeker zijn, de gestelde kaders in de regels niet toereikend zijn om de concrete ontwikkelingen te realiseren en omdat de planologische haalbaarheid van de locaties niet of onvoldoende zijn onderzocht. De huidige interne gemeentelijke beleidslijn is om een locatie aan te merken als geschikt voor Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen wanneer de betreffende locatie in het bestemmingsplan Buitengebied 2006 als zodanig was aangeduid en/of in de Structuurvisie Verfrissend Boxtel 2011 als bebouwingsconcentratie.

3. Structuurvisie Verfrissend Boxtel 2011

In juli 2011 is door de gemeente Boxtel de 'Structuurvisie Boxtel 2011' vastgesteld. De structuurvisie is het beleidskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is enerzijds een toetsingskader voor nieuwe initiatieven, anderzijds de basis voor concrete projecten en daarnaast een instrument om ondernemers en andere overheden bij de planvorming te betrekken en ze daarin te faciliteren. De structuurvisie is onder te verdelen in een drietal hoofdproducten:

- Atlas van Boxtel: een heldere, overzichtelijke ruimtelijke analyse van wat Boxtel is met een inventarisatie van kwaliteiten, ambities, knelpunten en de gewenste ruimtelijke opgave;
- Strategische Agenda van Boxtel: een set van te maken integrale ruimtelijke strategische keuzes en oplossingsrichtingen (in woord en beeld);
- Bedrijfsplan van Boxtel: een meerjareninvesteringsplanning.

Het onderhavige initiatief valt onder de atlas van Boxtel en is gelegen in de zone "Buitengebied". Het buitengebied van Boxtel kent een sterke verwevenheid van landbouw, natuur, wonen, watersystemen en recreatie. In het gemeentelijke beleid ten aanzien van het buitengebied wordt ingespeeld op deze verwevenheid en wordt getracht deze te behouden en uit te bouwen. Het buitengebied van Boxtel moet in samenhang gezien worden waarbij gestreefd wordt naar:

- Het behouden én versterken van de essentiële cultuurhistorische waarde van het natuurlijke cultuurlandschap. Bebouwing en erf inrichting moeten in maat en vorm zoveel

mogelijk aansluiten bij de kleinschaligheid en de cultuurhistorie van het landschap. De historische (land)wegen, structuur en waardevolle morfologie moeten zoveel mogelijk worden behouden evenals de bestaande groenstructuren en perceelscheidingen;

- Het beschermen en versterken van de natuurwaarden. Beheer van bos moet zoveel mogelijk op ecologische basis plaatsvinden. Biodiversiteit moet zoveel mogelijk worden vergroot;
- Het verbeteren van de recreatieve gebruiksmogelijkheden (waarbij vooral wordt gedacht aan 'groene' vormen van recreatie). De gemeente wil actief meewerken aan bevordering van extensief recreatief gebruik via de ontsluiting van het gebied voor voetgangers en fietsers;
- Het verbeteren van de ecologische relaties tussen de natuurgebieden. Bestaande en geplande ecologische verbindingzones langs beken moeten worden versterkt/ontwikkeld.
- extensivering van grondgebonden bedrijven en het creëren van mogelijkheden voor zowel verbrede als (reguliere) duurzame landbouw. Intensievere vormen van landbouw passen minder in het buitengebied van Boxtel, maar worden gerespecteerd binnen de randvoorwaarden van duurzaamheid.
- realisatie van het Nationaal Landschap Het Groene Woud

Het plangebied is op grond van de structuurvisie gelegen in bebouwingscluster Tongeren. In het bebouwingscluster Tongeren zijn zowel woningen als (agrarische) bedrijven aanwezig. De bebouwingsdichtheid in dit cluster neemt ter hoogte van het plangebied af. Gezien de ligging van de locatie Nergena ongenummerd (naast Tongeren 60a) in het bebouwingscluster Tongeren is een aanmerking als ruimte voor ruimte locatie ruimtelijk aanvaardbaar en wordt het zicht vanaf Tongeren / Nergena naar het achterliggende landelijke gebied niet aangetast. Op grond van de bovenstaande streefdoelen in samenhang met de beleidsregel Ruimte voor Ruimte, past het binnen het beleid van gemeente Boxtel om een Ruimte-voor-Ruimte woning te realiseren mits de bebouwing en erf inrichting van het perceel zoveel mogelijk aansluit op de aanwezige kwaliteiten van het gebied. In het gebied zijn echter weinig landschappelijke kwaliteiten aanwezig waarbij eventuele waarden veelal zijn verstoord door de agrarische activiteiten. Desalniettemin zal de woning stedenbouwkundig en landschappelijk aansluiten op de kwaliteiten van het gebied en past daarmee binnen de doelen van de structuurvisie.

In de omgeving van het te bebouwen kavel staan gelijkwaardige woningen tussen de verschillende agrarisch gebruikte stukken land. De geplande woning zal hierdoor aansluiten op de bestaande bebouwing in het bebouwingscluster en vormt door de omliggende bebouwing ook geen obstakel voor zicht in verschillende richtingen. Door de woning in nabije omgeving van bestaande bebouwing te situeren wordt een harmonische inpassing met de omgeving gecreëerd. Omdat Ruimte-voor-Ruimte bedoeld is voor grond in kernrandzone of bebouwingscluster, waar het desbetreffende kavel ook toe behoort, is dit een ideale locatie om een Ruimte-voor-Ruimte woning te realiseren.

Doorvertaling naar gebiedsvisie

Zoals blijkt uit de toelichting van de structuurvisie verfrissend Boxtel 2011 dient de structuurvisie nader uitgewerkt te worden in gebiedsvisies. Tot de gebiedsvisies zijn vastgesteld wordt maatwerk toegepast voor het mogelijk maken van Ruimte-voor-Ruimte woningen. Het perceel ligt op de rand van het in de structuurvisie verfrissend Boxtel 2011 aangeduide bebouwingsconcentratie en is passend binnen de beleidslijnen zoals vervat in Structuurvisie Verfrissend Boxtel 2011.

4. Woonvisie 2010 – 2014

De Woonvisie 2010-2014 is door de gemeenteraad vastgesteld op 26 januari 2010. De Woonvisie geeft de richting aan waarop de gemeente het wonen in Boxtel verder vorm wil geven. Bij de totstandkoming van deze nieuwe Woonvisie zijn de woonpartners van de gemeente betrokken. De Woonvisie geeft een ombuiging voor de komende vier jaren aan. In de woonvisie wordt ingegaan op de navolgende centrale thema's:

- Nieuwbouw;
- Bestaande woningvoorraad;
- Huisvesten van specifieke doelgroepen;
- Levensloopbestendigheid en leefbaarheid
- Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.

Twee belangrijke aandachtspunten zijn de vergroening en vergrijzing van Boxtel. Een hoge 'groene' druk kan in de toekomst leiden tot een grotere vraag naar starterswoningen. Niet alleen omdat er verhoudingsgewijs meer jongeren zijn ten opzichte van de beroepsbevolking, maar ook omdat deze jongeren tot op latere leeftijd alleenstaand blijven en ook alleen blijven wonen, wat relatief vaker gebeurt. Dit heeft tot gevolg dat er meer eenpersoonshuishoudens komen die op zoek gaan naar een starterswoning. De grijze druk is van invloed op de vraag naar woningen.

Het onderhavige plan betreft een particulier initiatief voor het realiseren van een nieuwbouwwoning. De woning wordt levensloopbestendig gebouwd en zal via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap worden gerealiseerd. Het initiatief is passend binnen de Woonvisie

5. Nota Duurzame Ontwikkeling Boxtel 2009-2015

De Nota Duurzame Ontwikkeling Boxtel is in 2009 vastgesteld. Duurzame ontwikkeling betekent voor Boxtel, zorgen voor een evenwichtige balans tussen de economische, sociale en milieuaspecten van activiteiten.

Deze drie elementen staan in de begrippenlijst uitgelicht als de drie P's. Belangrijk hierin voor Boxtel is dat de natuur (Planet) een evenredig belang heeft met welvaart (Prosperity/Profit) en maatschappelijke aspecten (People). De gemeente gaat bij haar handelen altijd uit van gelijkheid en wederkerigheid.

In de Nota wordt aangegeven dat het thema duurzaamheid in bestemmingsplannen wordt meegewogen. Dit kan onder andere door bepaalde activiteiten te weren en te zorgen voor een goede balans in natuurwaarden, waterbeheer, bodem- en luchtkwaliteit door regels op te nemen over bijvoorbeeld parkeergelegenheden, behoud van groen en voor het regelen van duurzame energie-installaties.

Het gewenste initiatief wordt uitgevoerd met het oog op duurzaamheid. Parkeren geschiedt op eigen terrein en de woning wordt landschappelijk ingepast. Hierbij wordt circa 10% van het perceel voorzien van beplanting. De woning zal conform de geldende eisen van de Bouwverordening en het Bouwbesluit worden gebouwd waardoor de woning volgens de laatste EPC-normen wordt opgericht. Hiermee wordt de woning geacht te voldoen aan de duurzaamheidseisen.

Hoofdstuk 4. Vigerend plan

Op de gronden van het plangebied is het bestemmingsplan Buitengebied van kracht. In het bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming “Agrarisch”. Binnen deze bestemming is geen bouwvlak gelegen waardoor enkel bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen worden opgericht.



Figuur 11: locatie Nergena in bestemmingsplan 'Buitengebied Boxtel'

De nieuw te bouwen woning kan op basis van het vigerend bestemmingsplan niet worden gebouwd. Hierin dient voorzien te worden in een partiële herziening van het bestemmingsplan. Met deze herziening wordt de agrarische bestemming omgezet in een woonbestemming.

Naast de enkelbestemming 'Agrarisch' is de dubbelbestemming 'Waarde – Waardevolle vegetaties' op het perceel gelegen. Gronden binnen deze bestemming zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, het 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. Er mag binnen de bestemming niet zonder omgevingsvergunning overgegaan worden tot het uitvoeren van werken en werkzaamheden (niet zijnde bouwwerken) zoals afgraven, verharderen, uitvoeren waterhuishoudkundige werken en andere werkzaamheden zoals genoemd in artikel 47.2.1 van bestemmingsplan Buitengebied 2011 van gemeente Boxtel. Vanwege de dubbelbestemming is een Flora- en Fauna onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat in het vlak welke in dit bestemmingsplan bestemd is als 'Wonen' geen waardevolle vegetatie voorkomt. De dubbelbestemming komt daardoor te vervallen in het onderhavige bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5. Planbeschrijving

Paragraaf 1. Beheer

In onderhavig bestemmingsplan wordt de huidige situatie gewijzigd en van een nieuwe bestemmingsregeling voorzien.

Paragraaf 2. Ontwikkellocatie

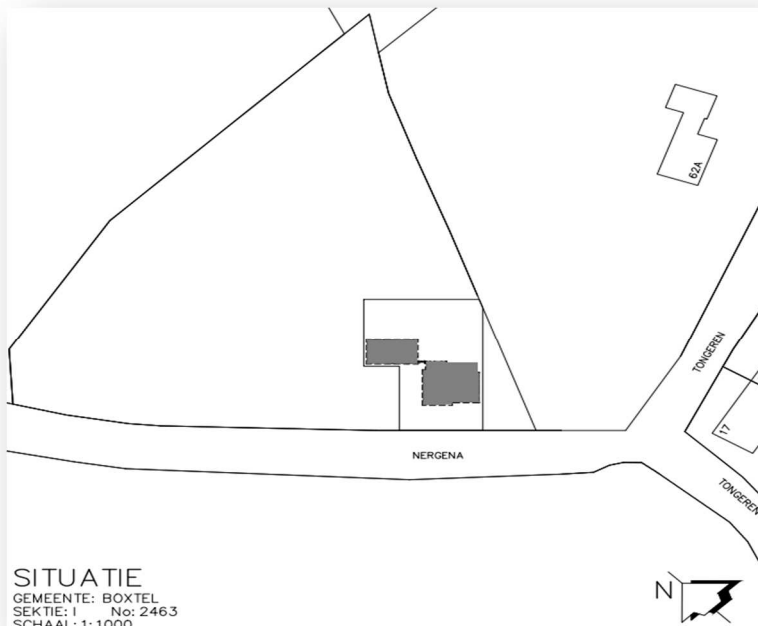
De ontwikkellocatie is gelegen in een gemengd gebied met een menging van woonfuncties en bedrijfsfuncties. Deze functiemenging is karakteristiek voor het onderhavige gebied. De onderhavige ontwikkeling sluit aan op het gebied van functiemenging. Tegenover het plangebied bevindt zich een kassencomplex terwijl aan de andere zijde van het plangebied burgerwoningen zijn gelegen. Middels de haalbaarheidsonderzoeken (zie hoofdstuk 4) is aangetoond dat een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden indien het gebruik van het perceel wijzigt van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Het kassencomplex kan nu al niet uitbreiden richting ontwikkellocatie, omdat het kassencomplex aan de overzijde van de weg is gelegen.

Paragraaf 3. Inrichtingsvoorstel

De gewenste situatie omvat een vrijstaande burgerwoning die gerealiseerd wordt middels de Ruimte-voor-Ruimteregeeling. De woning wordt in het bestaande bebouwingslint gesitueerd en ontsluit aan de bestaande weg Nergena. Het bestaande bebouwingslint behoudt hiermee zijn doorzichten, het plan voorziet er niet in dat het bebouwingslint dichtslibt. Het kavel heeft een oppervlakte van circa 1000m².

1. Stedenbouwkundige opzet

Voor de gewenste ontwikkeling is een inrichtingsschets (zie figuur 12) opgesteld welke die voorziet in de realisatie van een vrijstaande woning.



Figuur 12: Stedenbouwkundige opzet Nergena ong. te Boxtel

De huidige typologie van nagenoeg alle bestaande woningen in de omgeving aan de linten in het buitengebied is hierbij leidend. Dit betekent dat de woning zal worden gerealiseerd met één laag met kap. Er is gekozen om de kap te laten verspringen door toepassing van een zogenaamd zadeldak met kilkeeper. Hierbij heeft het dakschild aan de voorgevel van het pand vanaf de voordeur tot de linker zijgevel een lagere goot. Het deel van de voorgevel onder dit lagere deel van het dakschild wordt uitgevoerd in hout, daar waar het overige deel van de voorgevel wordt uitgevoerd in een donkere baksteen. Deze verschillende bouwmaterialen zijn typerend voor gebouwen in de omgeving, zoals bijvoorbeeld de stallen bij Nergena 9.

De goothoogte bedraagt aan niet meer dan de maximale toegestane 4,5 meter uit de bouwregels. Op het dak zullen gebakken pannen worden geplaatst. Hiermee sluit de dakbedekking aan op de omliggende woningen zoals Tongeren 15-17 en Tongeren 62a. De woning heeft een maximale inhoud van 1.000 m³, overeenkomstig de ruimte voor ruimteregels. De bouwhoogte van de woning bedraagt maximaal 9 meter.



Figuur 13: vormgeving woning

De gevels worden gesierd met kruiskozijen welke afgedekt kunnen worden met groene luiken. Eenzelfde soort vensterafdekking is te herleiden bij de panden naast en tegenover de te realiseren woning, Tongeren 15-17 en 62a.

Situering

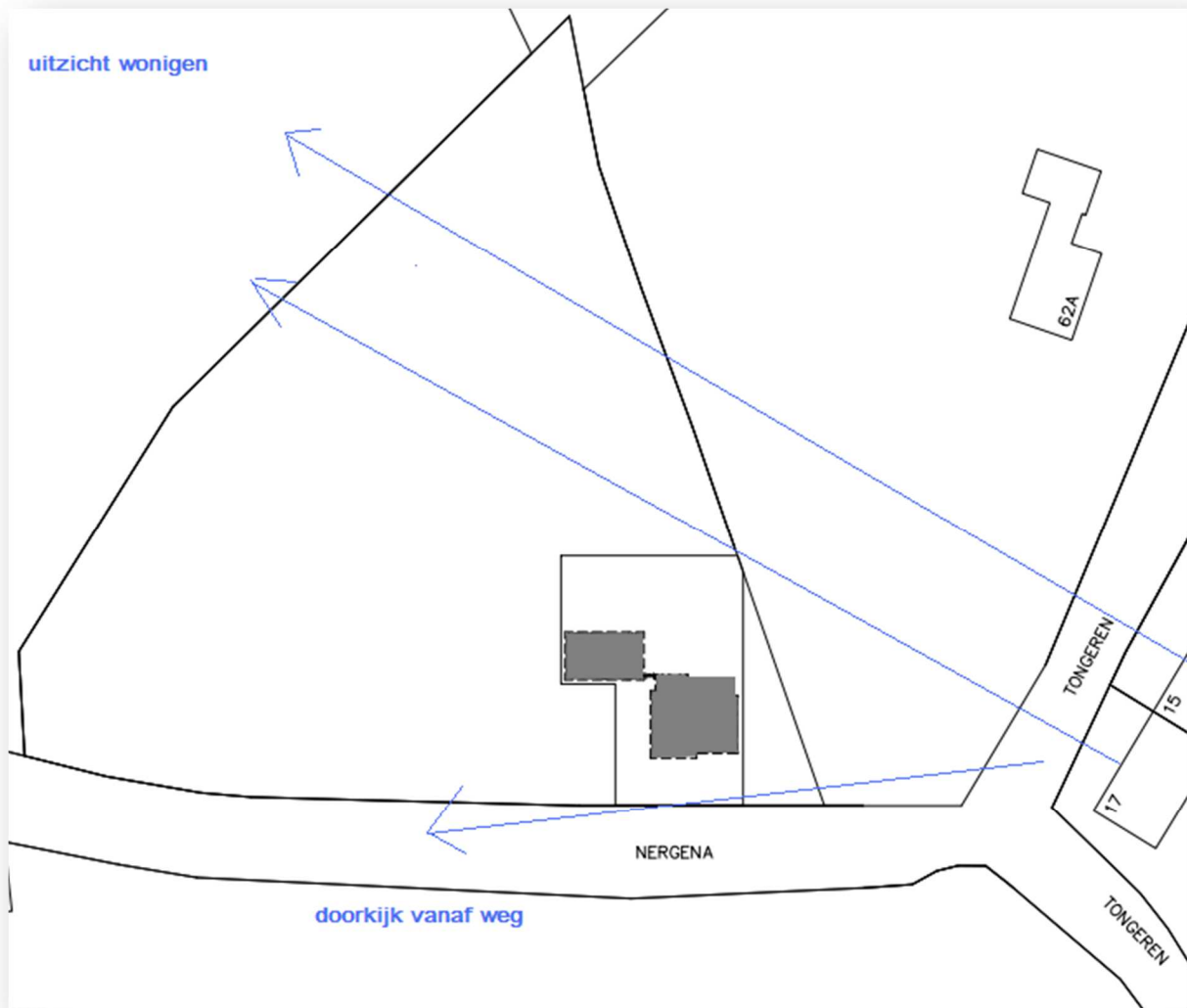
Behalve de ligging binnen een bebouwingscluster dient ook altijd naar milieutechnische aspecten, praktische zaken (zoals de ligging van leidingen e.d.) en de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid te worden gekeken. Een verantwoording hiervan is opgenomen in het bestemmingsplan. De stedenbouwkundige inpassing is reeds bij de beoordeling van het verzoek voor de woning door het college onderzocht en gemotiveerd in haar besluit. Een passage uit het collegebesluit (19 november 2013) wordt navolgend aangehaald:

“Het beoogde woningbouwperceel is gelegen in het bebouwingscluster Tongeren. Tegenover het beoogde bouwperceel is een glastuinbouwbedrijf gelegen. In het bebouwingscluster Tongeren zijn verder zowel woningen als (agrarische) bedrijven aanwezig. De bebouwingsdichtheid in dit cluster neemt ter hoogte van het beoogde bouwperceel af. Gezien de ligging van de locatie Nergena ongenummerd (naast Tongeren 60a) aan het bebouwingscluster Tongeren is een aanmerking als ruimte voor ruimte locatie ruimtelijk aanvaardbaar. Op deze locatie wordt het zicht vanaf Tongeren / Nergena naar het achterliggende landelijke gebied niet aangetast.

De ruimtelijke inpassing van de Ruimte voor Ruimte woning is uitsluitend mogelijk indien de nieuw te bouwen woning op een zo kort mogelijk afstand van het bebouwingscluster Tongeren wordt gesitueerd (nabij de adressen Tongeren 15 en 17 en Tongeren 60a) zodat het bebouwingscluster Tongeren verder wordt versterkt. De bebouwing langs Nergena en Tongeren bestaat uit diverse bouwstijlen, waarbij de meer historische stijlen overheersen. Aan zowel Nergena als Tongeren staat een aantal (voormalige) langgevelboerderijen. De woningen bestaan allemaal uit 1 tot anderhalve bouwlaag met kap. Ruimtelijk gezien kunnen beide straten worden gekarakteriseerd als relatief open, kleinschalig en divers.

De nieuwe woning dient aan te sluiten bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving, waarbij de parcellering, de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend dient te zijn.“

Om deze reden zal de woning aan de rechterzijde van het perceel gesitueerd worden. De woning ligt op een afstand van circa 8 meter van de weg. Hierdoor wordt de bouwmassa minder zichtbaar vanaf de doorgaande weg. Om de woning volledig in de omgeving te laten aansluiten zal beplanting worden aangelegd conform het in de volgende alinea omschreven beplantingsplan. Hierdoor wordt het zicht op de woning zal vanaf de weg en het omliggende landschap beperkt door het gebruik van een “plint” (de hagen en heesters) en de hogere groene massa van de bomen.



Figuur 14: situering woning

2. Landschappelijke inpassing

Ontwikkelingen in het buitenbied vragen een zorgvuldige inpassing in het gebied. Op grond van de Verordening ruimte dient de woning landschappelijk te worden ingepast in het buitengebied. Het buitengebied ter plaatse van Heibloem wordt gekenmerkt door:

- kleinschaligheid woonfuncties
- boerenbedrijven
- verweving van functies;
- groen karakter;
- halfopen-besloten landschapsbeeld.

Deze kenmerken dienen behouden te blijven en waar mogelijk versterkt te worden ingeval van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

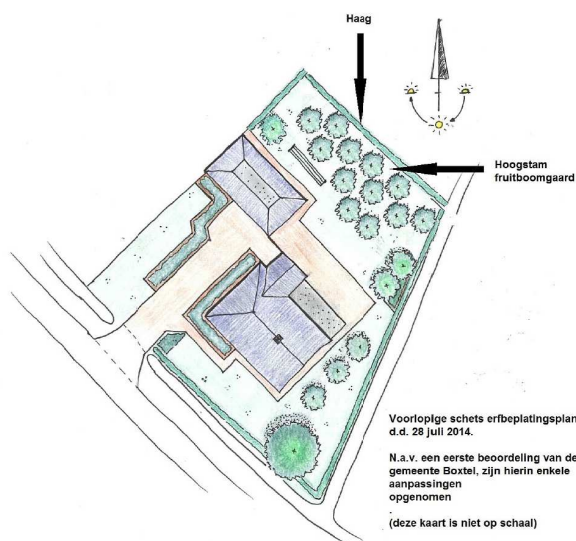
Om recht te doen aan de bestaande kenmerken is ervoor gekozen om de woning kleinschalig op te zetten waarbij de woning bestaat uit één bouwlaag met een kap. Daarnaast is met de keuze van de

materialen en de kleuren van deze materialen rekening gehouden met in de omgeving voorkomende kleuren en materialen.

Het landelijke karakter wordt benadrukt door de houten afwerking van het pand. Het dak heeft zowel aan voor- als achterzijde een verspringing om zodoende speelse vormen te creëren. Het groene karakter van het gebied wordt verstrekt door de toepassing van gebiedseigen beplanting. Met dit plan wordt voorzien in een passende landschappelijke inpassing van een Ruimte-voor-Ruimtewoning, waarbij 10 % van de oppervlakte van de bestemming wordt ingericht met gebiedseigen erfbeplanting.

Beplanting en inpassing in de omgeving

Op het zuidelijk deel van het erf zal een boom komen van (> 15 m). Door deze boom zal zicht op de woning ontnomen worden en staat de woning in een betere verhouding met haar zijn omgeving. Door de aard en omvang van deze boom zal de boom de aandacht van het volume van de woning afleiden omdat deze walnotenboom een vergelijkbaar volume heeft op volwassen leeftijd.



Figuur 15: indicatie beplanting

Daarnaast wordt het perceel ingeplant met heesters, hagen en hoogstamfruit. Alle bomen zorgen voor een landelijke uitstraling waarbij de hagen en heesters (ook in de winter) zichtontnemend en windbrekend zijn. Het volledige beplantingsplan is opgenomen in een separate bijlage.

Borging landschappelijke inpassing

Voor iedere ontwikkeling is het beheer en de instandhouding van de landschapsversterking en landschappelijke inpassing geborgd door middel van anterieure overeenkomsten (overeenkomsten planschade en landschappelijke inpassing). In dit geval is er sprake van een aangewezen bouwplan en is een anterieure overeenkomst noodzakelijk. In deze overeenkomst komen initiatiefnemer en gemeente overeen dat de landschappelijke inpassing binnen een bepaalde periode wordt uitgevoerd en dat na realisatie ervan de landschappelijke inpassing in stand wordt gehouden en onderhouden.

De landschappelijke inpassing van de ontwikkeling wordt – naast de gesloten overeenkomsten – ook geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan zelf, waarbij voor ingebruikname van de woning, der erfbeplanting dient te worden aangelegd.

Hoofdstuk 6. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Niet elke locatie is geschikt voor een Ruimte-voor-Ruimte woning. Dit is afhankelijk van de draagkracht van het gebied, de omliggende functies, het beleid en de milieutechnische situatie (aanvaardbaar woon- en leefklimaat). De omliggende functies hebben in veel gevallen ook betrekking op de milieutechnische situatie ter plekke. In de navolgende paragrafen zijn de ruimtelijk- milieutechnische kaders beschreven met betrekking tot de gewenste planontwikkeling.

Paragraaf 1. Geluidhinder (wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï)

Op grond van artikel 77 van de Wet geluidhinder dient bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden naar geluidbelasting op de gevels van woningen afkomstig van wegverkeerslawaaï. Op grond van artikel 4.3 van het Besluit geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting vanwege spoorweglawaaï. Uit dit onderzoek moet naar voren komen wat de te verwachten geluidsbelasting voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen is en welke maatregelen worden getroffen om de maximaal toelaatbare grenswaarden niet te overschrijden. Op basis van het bepaalde in artikel 76, lid 3, kan dit onderzoek achterwege blijven indien op het tijdstip van de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een weg reeds aanwezig of in aanleg is en de woning of andere geluidsgevoelige objecten ook reeds aanwezig of in aanbouw zijn. Voor spoorweglawaaï is dit vastgelegd in artikel 4.1.3. van het Besluit geluidhinder.

Het plangebied is gelegen in de geluidszone van de wegen Nergena, Tongeren, Kapelweg en de spoorbaan Boxtel – Tilburg. Om te toetsen of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met de gewenste ontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï niet wordt overschreden. Ten aanzien van het aspect weg- en railverkeerslawaaï zijn geen knelpunten aanwezig. Het onderzoek is als separate bijlage bijgevoegd bij dit plan.

Paragraaf 2. Bedrijven en milieuzonering

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te maken wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient er voor te zorgen dat door het in acht nemen van voldoende afstand tussen bedrijven en gevoelige objecten (zoals woningen), geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het in acht nemen van voldoende fysieke afstand. Afhankelijk van het bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden.

1. Wettelijk kader

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten doet in de publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen.

De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. De meest voorkomende categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies in een rustige woonwijk zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Milieucategorie (in meter)	Minimale richtafstand
1	10
2	30
3.1	50
3.2	100
4.1	200
4.2	300
5.1	500
5.2	700

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-handreiking ook het omgevingstype gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. Een gemengd gebied is volgens de VNG-brochure een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.¹

Het plangebied is gelegen in gemengd landelijk gebied, waarbij het perceel de kopse kant vormt van het gebied welke in de Ontwikkelingenkaart Buitengebied 2006² is aangewezen als bebouwingscluster Tongeren. Dit bebouwingscluster wordt gevormd door lintbebouwing op ruime percelen met een diversiteit aan functies en bestemmingen. Binnen een straal van 100 meter van de te realiseren woning zijn een glastuinbouwbedrijf, een bedrijf gericht op bosbouw en cultuurtechniek, een tweetal woningen en een varkens- annex rundveehouderij gevestigd. In een straal van 250 meter van de woning worden deze functies nog aangevuld met een boomkwekerij en varkenshouderij. In lijn met jurisprudentie mag worden aangenomen dat ingeval van een landelijke weg met verwevenheid aan functies van zowel woningen, agrarische bedrijven en overige bedrijven er sprake is van een gemengd gebied.³

Wanneer sprake is van omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Dit is mogelijk omdat een gemengd gebied vaak al een hogere milieubelasting kent. De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter en de richtafstand van 100 meter voor een bedrijf in milieucategorie 3.2 kan verlaagd worden tot 50 meter.

2. Hinderafstanden

Glastuinbouwbedrijf Tongeren 60

Tegenover het bouwperceel is een glastuinbouwbedrijf gelegen. Ten aanzien van de aanwezigheid van dit glastuinbouwbedrijf dient te worden bekeken of dit belemmeringen met zich meebrengt voor de gewenste ontwikkeling. In het boekje "Bedrijven en milieuzonering, handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke-orderingspraktijk" editie 2009, zijn van verschillende functies richtafstanden opgenomen. Dat houdt in dat gevoelige functies niet binnen deze afstanden kunnen worden gerealiseerd, tenzij onderzoek aantoont dat de afstand verkleind kan worden. Ten aanzien van

¹ ABRvS 14 mei 2014 zaaknummer 201307708/1/R4, rechtsoverweging 5.4

²Op grond van o.a. Ontwikkelingenkaart Buitengebied 2006

³ Zie onder andere ABRvS 7 september 2011 LJN: BR6910, rechtsoverweging 2.10.

glastuinbouw (kassen) is opgenomen dat gevoelige functies op een afstand van 30 meter gerealiseerd kunnen worden. Deze afstand is gerelateerd aan het aspect akoestiek. Deze richtafstand is van toepassing in een rustige woonwijk en rustig buitengebied. Aangezien er sprake is van een gemengd gebied kan de hinderafstand met 1 stap verkleind worden. In dat geval zou het betekenen dat een minimale afstand van 10 meter moet worden aangehouden. In de feitelijke situatie heeft het wegprofiel reeds een breedte van circa 11 meter. De woning ligt op circa 14 meter uit het hart van de weg. De afstand tussen de te realiseren woning en rand van de kassen bedraagt circa 24 meter. De minimale hinderafstand van in een gemengd gebied van 10 meter wordt dan ook ruimschoots behaald. Dit betekent dat de woning op een verantwoorde afstand van het glastuinbouwbedrijf is gesitueerd.

Concluderend kan gesteld worden dat de gebruiksmogelijkheden van het bedrijf niet beperkt worden door de woning. De realisatie van een woning zorgt niet voor een belemmering ten aanzien van het bedrijf zowel op grond van de hinderafstand in relatie tot een gemengd gebied als de hinderafstand in relatie tot de bebouwings- en uitbreidingsmogelijkheden van het glastuinbouwbedrijf. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Overige bedrijven

In het plangebied zijn de navolgende overige bedrijven aanwezig:

Bedrijf	Aan te houden hinderafstand	Hinderafstand in gemengd gebied	Afstand ten opzichte van te realiseren woning
Van Hal Group Nergena 36(varkenshouderij);	Geur zie § 2.3 Overige (geluid, gevaar, stof) 50 meter	Geur zie § 2.3 Overige 30 meter	Circa 230 meter
Schoenmakers aan Tongeren 11-13 (fokzeugen annex rundveehouderij)	Geur zie § 2.3 Overige (geluid, gevaar, stof) 30 meter	Geur zie § 2.3 Overige 10 meter	Circa 80 meter
De Meent Bv Bosbouw en Cultuurtechniek aan Tongeren 15;	30 meter	10 meter	Circa 60 meter
VOF Boomkwekerij De Spankert aan Tongeren 58;	30 meter	10 meter	Circa 240 meter
B&C Langerwerf aan Tongeren 9 (varkenshouderij).	200	100	Circa 500 meter

Zoals uit bovenstaande tabel blijkt is kan, op grond van de afstand tussen de overige bedrijven en de te realiseren woning, gesteld worden dat de overige bedrijven in de omgeving van het plangebied niet worden beperkt door de realisatie van de woning. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

3. Geurhinder

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het voor een woonfunctie van belang dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. Dat betekent ook dat de geuroverlast beperkt is. Op 1 januari 2007 is daarom de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Ten aanzien van veehouderijbedrijven geldt dat ze maatregelen moeten treffen om geuroverlast te beperken. Voor de verschillende gebieden in Nederland zijn normen opgenomen in de Wgv. Binnen de Wet is een vastgestelde bandbreedte opgenomen ten aanzien van geuroverlast vanuit veehouderijbedrijven. Het gaat hierbij om:

- de standaardnormen voor de geurbelasting van veehouderijen op gevoelige objecten;
- de standaardafstanden tussen veehouderijen en gevoelige objecten.

De standaardafstanden zijn voor stedelijk gebied anders dan voor het landelijke (buiten)gebied. De normen waaraan veehouderijbedrijven moeten voldoen in het buitengebied zijn minder streng dan stedelijke gebieden. Voor elke veehouderij geldt dat ze een afstand ten aanzien van geurhindergevoelige objecten dient aan te houden. Daarnaast is voor de meeste diersoorten, met uitzondering van melkvee en paarden een emissiefactor opgenomen. Voor veehouderijbedrijven waar dieren met een emissiefactor worden gehouden dient ook een berekening uitgevoerd te worden naar de geuroverlast die ze veroorzaken. Tenslotte kan dan ook berekend worden wat de geuroverlast is.

In eerste instantie moet bekeken worden of sprake is van een geurhindergevoelig object. Conform de handleiding bij de Wgv heeft een geurhindergevoelig object de volgende definitie:

1. het object is een gebouw;
2. het gebouw is bestemd voor menselijk wonen of menselijk verblijf
3. het gebouw is blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf;
4. het gebouw wordt permanent -of op een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik- voor menselijk wonen of menselijk verblijf gebruikt.

In dit geval betreft het initiatief de realisering van een Ruimte-voor-Ruimte woning. Geconcludeerd wordt dat het hier gaat om een geurhindergevoelig object. Binnen de definitie geurhindergevoelig object wordt verschil gemaakt tussen het type geurhindergevoelig object. Voor sommige geurhindergevoelige objecten zijn afwijkende normen van toepassing. Hierbij is onderscheid gemaakt in:

- a. Ruimte-voor-Ruimte woningen (artikel 14.2) of ander geurhindergevoelig object (artikel 14.3) die na 19 maart 2000 is gebouwd op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij en is gebouwd in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij (artikel 14, tweede lid) én in samenhang met de sloop van bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij.
- b. Bedrijfswoning (of ander geurgevoelig object) behorende bij een andere veehouderij (artikel 3, tweede lid).
- c. voormalige bedrijfswoning (of ander geurgevoelig object) die op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij (artikel 3, tweede lid).
- d. voormalige bedrijfswoning (of ander geurgevoelig object) die al voor 19 maart 2000 geen onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij.
- e. alle woningen en geurgevoelige objecten die niet onder de categorieën a t/m d vallen.

In dit geval gaat het om een Ruimte-voor-Ruimte woning. Deze woning wordt niet gerealiseerd op een kavel die na 19 maart 2000 in gebruik was als veehouderij. De woning wordt wel gerealiseerd in samenhang met het buiten werking stellen van een veehouderij én in samenhang met de sloop van bedrijfsgebouwen. Door aankoop van de Ruimte-voor-ruimtetitel is sloop van bedrijfsgebouwen en

 Woningbouwlocatie
 Veehouderijbedrijven
 Geurgevoelige objecten

De normen op grond van de Wgv gelden voor de geurbelasting van een individuele veehouderij. De gemeente Boxtel beschikt over een geurverordening. Voor het gebied Nergena – Tongeren is de geurnorm 10 Ou/m3. De (hoogste) geurbelasting van een individuele veehouderij op een geurgevoelig object wordt ook wel 'voorgrondbelasting' genoemd. De geurbelasting van alle veehouderijen samen op enige locatie wordt 'achtergrondbelasting' genoemd. Dit is vergelijkbaar met het begrip cumulatieve stankhinder uit de 'stankrichtlijnen'.

Met behulp van het programma V-stacks is de voorgrondbelasting berekend van de twee veehouderijbedrijven die het dichtst bij het perceel zijn gelegen. Het gaat hierbij om het veehouderijbedrijf op het perceel aan Tongeren 13 en het veehouderijbedrijf op het perceel aan Nergena 36. Uit deze berekening, welke als separate bijlage bij de toelichting is gesloten, is naar voren gekomen dat de voorgrondbelasting op de hoekpunten van het perceel waar de woning wordt gerealiseerd de gemeentelijke geurnorm (10 Ou/m³) niet overschrijdt. Doordat in de directe omgeving

van de betreffende agrarische bedrijven al (burger)woningen zijn gelegen worden de bedrijven door het initiatief niet in hun ontwikkeling belemmerd.

Achtergrond belasting geur

Vanuit een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Geurhinder is een van de aspecten die invloed heeft op het woon- en leefklimaat.

De achtergrondbelasting geur bedraagt, volgens de evaluatie geurbeleid 2013 Gemeente Boxtel, voor het plangebied 10 tot 14 Ou/m³. Er is volgens de beoordeling van het RIVM sprake van een redelijk tot goed woon en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor realisatie van het plan.

Paragraaf 3. Bodem

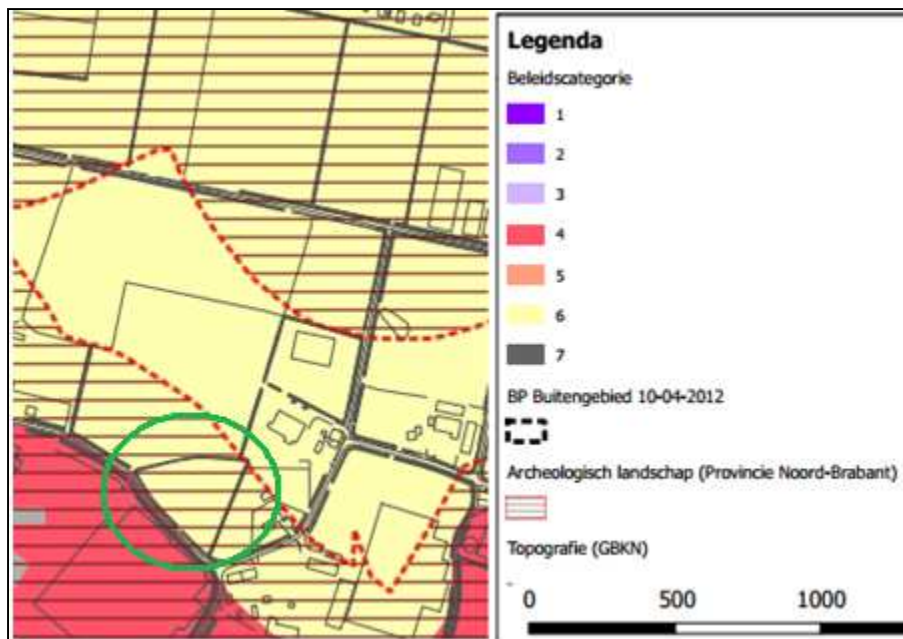
In 2011 is door gemeente Boxtel de Nota Bodembeleid aangenomen. Het doel van deze nota bodembeleid is het geven van concrete richtlijnen voor een duurzaam beheer van de bodem en het scheppen van heldere kaders voor saneringen die onder de bevoegdheid van de gemeente vallen. In het bodembeheerplan is aangegeven hoe de gemeente omgaat met aspecten die betrekking hebben op het gebruik van de bodem op te wonen, te werken en te recreëren en voor de winning van delfstoffen en drinkwater. Grondverzet van schone en licht verontreinigde grond vindt plaats conform de voorwaarden uit de bodemkwaliteitskaart. Voor het scheppen van kaders voor de voorgenoemde richtlijnen is een bodemkwaliteitskaart en een bodemfunctieklassenkaart vastgesteld. Op basis van de bodemfunctieklassenkaart kan sturing worden gegeven aan het toepassen van grond en baggerspecie in het kader van het Besluit bodemkwaliteit. De kaart biedt tevens een handvat voor het vaststellen van de achtergrondwaarde voor saneringen in het kader van de Wet bodembescherming.

Volgens de bodemfunctieklassenkaart valt het perceel Nergena ong. in de klasse 'Agrarisch Buitengebied'. Om vast te stellen dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik is een bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek is gebleken dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor de realisatie van de ruimte-voor-ruimte woning. Het bodemonderzoek is als separate bijlage bij dit plan gevoegd.

Paragraaf 4. Archeologie en cultuurhistorie

1. Archeologie

Gemeente Boxtel heeft een Cultuurhistorische en archeologische waardenkaart. Op grond van deze kaart is het plangebied gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde met de aanduiding 'archeologisch landschap'.



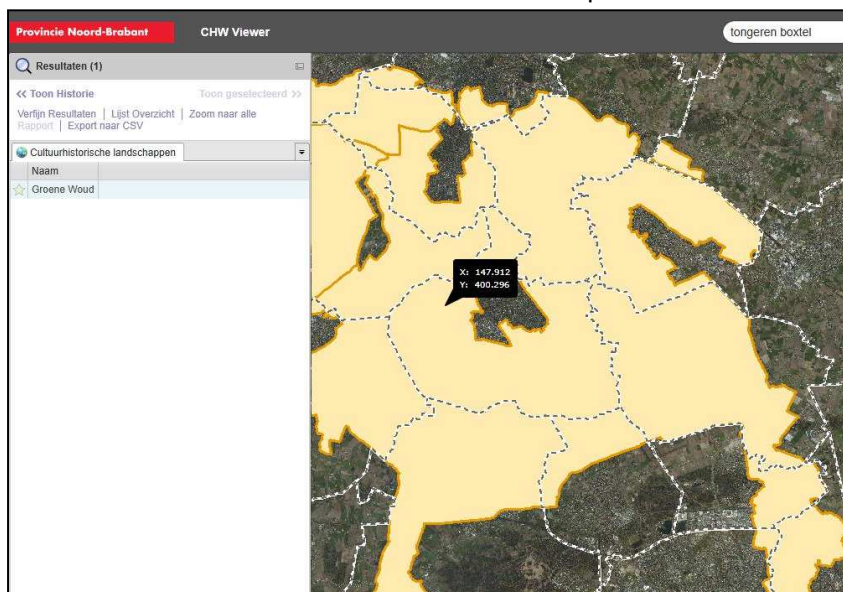
Figuur 14 cultuurhistorische en archeologische waardenkaart

Bron: nota archeologiebeleid Boxtel (2013)

Vanwege de lage verwachtingswaarde is de kans nihil dat archeologische waarden in het geding zijn met onderhavige planontwikkeling. Daarnaast is de gewenste woning gesitueerd op een agrarisch perceel. De gronden van dit perceel zijn door het agrarische gebruik bewerkt met een diepploeg. De kans op aanwezigheid van archeologische restanten is dan ook zeer gering aangezien het bodemprofiel is verstoord door voornoemde groundbewerking.

2. Cultuurhistorie

De omgeving van het plangebied maakt volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant deel uit van cultuurhistorisch landschap het Groene Woud.



Figuur 15: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart (provincie Noord-Brabant)

Het cultuurhistorisch gebied het Groene Woud ligt over het gehele buitengebied van gemeente Boxtel. Het groene woud wordt gekenmerkt door zijn kleine landschap met traditionele langgevelboerderijen. In de gewenste planontwikkeling wordt de woning gebouwd met traditionele materialen in een stijl vergelijkbaar met de aanwezige boerderijen in het gebied. De toepassing van de materialen en de inpassing in het gebied is opgenomen in paragraaf 5.2 (pagina) Hiermee is de gewenste ontwikkeling passend in landschap het Groene Woud.

Naast de cultuurhistorische waardenkaart zijn in de Verordening ruimte 2014 ook cultuurhistorische waarden benoemd. In de Verordening ruimte 2014 is het plangebied niet aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol.



Figuur 16. Uitsnede kaart cultuurhistorie Verordening ruimte 2014.

Concluderend kan gesteld worden dat het plan geen negatieve effecten heeft op het cultuurhistorische karakter van de omgeving.

Paragraaf 5. Watertoets

Water is een essentieel onderdeel bij elke ruimtelijke ontwikkeling. Voor de gewenste planontwikkeling zal een watertoets worden uitgevoerd waarvan de uitkomsten worden toegevoegd.

1. Beleidskader

Voor water zijn een aantal beleidsstukken van belang. Achtereenvolgens zal in worden gegaan op het Rijksbeleid, provinciaal beleid en het beleid van waterschap de Dommel.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is in december 2009 vastgesteld. Het plan bevat het nationale beleid ten aanzien van de omgang met water tot 2015. Hoofddoel is het voor volgende generaties garanderen van een veilig en welvarend waterland. In dit plan worden antwoorden geformuleerd op samenhangende ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie, economie en het investeren in een duurzaam waterbeheer.

Belangrijk in het Waterplan zijn die antwoorden die zorgen voor bescherming tegen overstromingen, het grotendeels voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit.

Beleid provincie Noord-Brabant

Het provinciale beleid, zoals opgenomen in het Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2010 – 2015, bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010 – 2015. Het Provinciaal Waterplan (met name ruimtelijke aspecten hierin) heeft de status van structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

Vijf hoofdthema's vormen de kern van het beleid:

1. het realiseren van een duurzame watervoorziening;
2. het verbeteren van de waterhuishoudkundige situatie ten behoeve van de veiligheid en bescherming tegen wateroverlast;
3. het verbeteren van de waterkwaliteit;
4. het inrichten van waterlopen met het oog op de versterking van natuurwaarden;
5. het anders omgaan met water in bebouwd gebied.

Beleid waterschap De Dommel

Het Waterbeheerplan III is vastgesteld op 16 december 2009 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 21 december 2009. In het Waterbeheerplan is aangegeven wat de doelen van het waterschap zijn voor de periode 2010-2015 en hoe het waterschap dit wil gaan bereiken. In het Waterbeheerplan zijn de navolgende thema's uitgewerkt:

- droge voeten;
- voldoende water;
- natuurlijk water;
- schoon water;
- schone waterbodem;
- mooi water.

Hierna wordt ingegaan op de bovengenoemde kernthema's.

Droge voeten

Waterschap De Dommel heeft het streven dat de regionale wateroverlast in 2015 beheersbaar is. Dit betekent dat de kans op wateroverlast in met name bebouwd gebied acceptabel moet zijn, overeenkomstig nationaal en regionaal beleid. Om wateroverlast tot een maatschappelijk aanvaardbaar niveau te brengen zijn gestuurde waterbergingsgebieden nodig. Deze gestuurde waterbergingsgebieden dienen ook op de lange termijn (2050) te voldoen, rekening houdend met veranderingen in het klimaat. Voor de stedelijke wateropgave streeft Waterschap De Dommel ernaar de belangrijkste wateroverlast in bebouwd gebied in 2015 te hebben aangepakt. Het gaat hier om wateroverlast in bebouwd gebied die optreedt als gevolg van regenwater (via riolering), grondwater en regionaal oppervlaktewater.

Voldoende water

In delen van het beheergebied van Waterschap De Dommel sluiten de grond- en oppervlaktewaterstanden niet goed aan bij de wensen van natuur, landbouw en bebouwd gebied. Door watertekorten kan meer schade ontstaan aan landbouw en natuur. Waterschap De Dommel

streeft naar geschikte grondwaterstanden voor natuur en landbouw en voldoende aanvulling van het grondwater.

Het doel is dat de gemiddelde jaarlijkse onttrekking op lange termijn de grondwateraanvulling niet overschreden wordt. Voorkomen moet worden dat menselijk handelen negatieve effecten heeft op de grondwaterstand en daarvan afhankelijke ecologische doelen in beken en natuurgebieden en de drinkwatervoorziening.

Natuurlijk water

Voor het thema natuurlijk water richt Waterschap De Dommel de inrichting en het beheer van de watergangen op het halen van de ecologische doelen uit de Europese Kaderrichtlijn Water en de functies 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan. Om deze doelen te bereiken gaat het waterschap verder met beekherstel, de aanleg van ecologische verbindingzones en het opheffen van barrières voor vismigratie.

Schoon water

Voor thema schoon water streeft Waterschap De Dommel naar een goede kwaliteit van grond- en oppervlaktewater voor landbouw, natuur, drinkwater, zwemwater en de belevingswaarde van water. Problemen met de waterkwaliteit in het gebied van Waterschap De Dommel dienen zo min mogelijk afgewenteld te worden op benedenstrooms gelegen watersystemen. Water in bebouwd gebied streeft het waterschap samen met gemeenten naar vermindering van overlast en gezondheidsrisico's door de aanpak van waterkwaliteitsproblemen.

Schone waterbodem

Doel voor het thema schone waterbodem is dat de bodem geen problemen meer oplevert voor de realisatie van de andere waterthema's. Het waterschap wil verdere verspreiding van verontreinigende stoffen uit de waterbodem tot een aanvaardbaar minimum terugbrengen. Daarnaast wil het waterschap voorkomen dat problemen afgewenteld worden op benedenstrooms gelegen watersystemen. Beekherstelprojecten zorgen voor herstel van natuurlijke processen. Hierdoor vindt weer een natuurlijke uitschuring van oevers en bodems plaats. Het uitgeschuurd materiaal wordt op andere plaatsen in de beek weer afgezet, waarbij de samenstelling van de waterbodem verbetert.

Mooi water

Het doel van Waterschap De Dommel is om beken en landschappen mooi te maken, maar ook bijvoorbeeld de rioolwaterzuiveringsinstallaties en de directe omgeving ervan. Landschappelijke inpassing van plannen, afwerking van stuwen en bruggen, ruimte voor recreatief medegebruik of inpassing van kunstobjecten dragen bij aan het mooier maken van het water.

Notitie Ontwikkelen met een duurzaam wateroogmerk

De notitie geeft uitgangspunten en randvoorwaarden bij het hydrologisch neutraal bouwen en maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. De notitie bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische consequenties te compenseren binnen de ontwikkeling. Ter ondersteuning hiervan heeft het waterschap een toetsinstrumentarium ontwikkeld, waarmee een plan relatief eenvoudig getoetst kan worden op hydrologische neutraliteit.

Watervisie Boxtel, gemeente Boxtel

Het waterbeleid van de gemeente Boxtel is vastgelegd in de Watervisie Boxtel uit 2010-2020 en het Gemeentelijk Rioleringsplan 2010-2014. De visie dient het algemene kader te geven om de

hoofddoelstellingen te bereiken, te weten: het beschermen van de volksgezondheid, het behouden van de goede leefomgeving en het beschermen van het milieu en de natuur. Daarbij zijn vijf thema's van belang: veiligheid, water bewaren, schoon water, water als waarde en samenwerking / communicatie. Het rioleringsplan is een verbreding en invulling van voorgenoemde thema's.

Locatie specifieke beoordeling water

Voor het perceel is een watertoets uitgevoerd. Dit onderzoek is als separate bijlage bijgesloten bij dit plan. Uit onderzoek is gebleken dat er zowel in ruimte als water sprake is van een waterneutraal plan. Voor de waterhuishouding zijn geen belemmeringen te verwachten na realisatie van het voorgenomen plan.

Paragraaf 6. Ecologie

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten. Op provinciaal niveau heeft het natuurbeleid zijn doorwerking gekregen door de aanwijzing van de ecologische hoofdstructuur. De gronden van het plangebied maken volgens de kaartbeelden van de Verordening ruimte geen deel uit van de ecologische hoofdstructuur.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, de Kampina & Oisterwijkse Vennen, is op circa 800 meter afstand gelegen aan de overzijde van de spoorlijn. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de Europese Unie. Handelingen die een negatieve invloed hebben op gebieden die binnen dit netwerk vallen, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Dit betekent concreet dat in bestemmingsplannen geen mogelijkheden moeten worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Voor beheergerichte (onderdelen van) bestemmingsplannen, met geen of slechts geringe ontwikkelingsmogelijkheden, kan in het algemeen worden gesteld dat de uitvoerbaarheid niet ter discussie zal staan. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd.

Algemene zorgplicht

Voor algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën, zoals mol, haas, gewone pad en bruine kikker, geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling van de Flora- en faunawet, waardoor bij verstoring geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd. Het is echter in het kader van de algemene zorgplicht wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Om te onderzoeken of er plant- en/of diersoorten met beschermde status in het plangebied aanwezig zijn is een quickscan flora en fauna uitgevoerd.

Quickscan flora en fauna

Het plangebied is gelegen in een gebied met, volgens bestemmingsplan Buitengebied Boxtel 2011, waardevolle natuurwaarden. In een flora en fauna onderzoek is onderzocht of er in het plangebied planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens de Flora- en faunawet een beschermde status hebben en die mogelijk verstoring kunnen ondervinden het realiseren van de ruimte-voor-ruimte woning. Hiernaast is beoordeeld of het realiseren van deze woning invloed kan

hebben op gebieden die volgens de Natuurbeschermingswet 1998 zijn beschermd, of deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur. Het ecologisch onderzoek is bijgesloten in een separate bijlage behorend bij dit plan.

Uit het onderzoek is gebleken dat ten aanzien van broedvogels rekening dient te worden gehouden met het broedseizoen (maart-half augustus). Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen. Er zal met de realisatie van de woning rekening worden gehouden met broedende vogels zodat dit punt geen belemmering zal vormen voor het gewenste initiatief.

In het flora en fauna onderzoek wordt daarnaast geadviseerd om de bomenrij langs Nergena onverlicht te laten. Onderhavig initiatief ziet niet toe op belichting in de bomen langs Nergena, waardoor dit geen belemmering oplevert in verband met de Flora- en faunawet.

Paragraaf 7. Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). De wijziging heeft met name betrekking op hoofdstuk 5 titel 2. De wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. Door de wetswijziging voorziet de wet in een meer gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) waarbij een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen wordt gemaakt.

Dit betekent dat bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" verslechtert. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

De te realiseren woning valt onder voornoemde lijst met categorieën van gevallen.

Daarnaast blijkt uit de verkeersparagraaf (zie paragraaf 10) dat de verkeersaantrekkende werking van de woning in vergelijking tot de huidige situatie (verkeersbewegingen vanuit agrarische bedrijfsvoering) niet verslechtert en dat de verkeersbewegingen van de woning niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de kwaliteit van de lucht. De verkeersaantrekkende werking blijft ruim onder de verkeersaantrekkende werking van 1.500 woningen (zoals opgenomen in de NIBM lijst). Concluderend kan gesteld worden dat het realiseren van een enkele woning in niet betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit en het aspect luchtkwaliteit geen belemmering oplevert voor de planontwikkeling.

Tot slot blijkt uit de gegevens die beschikbaar zijn via de monitoringstool (onderdeel van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen binnen de hele gemeente ruimschoots onder de wettelijke grenswaarden zijn gelegen. De achtergrondconcentratie NO₂ bedraagt ter plaatse circa 20 µg/m³ en de achtergrondconcentratie PM₁₀ circa 26,1 µg/m³. De wettelijke grenswaarde is 40 µg/m³.

Paragraaf 8. Externe veiligheid (inrichtingen en vervoer gevaarlijke stoffen)

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het vigerende beleid is vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen.

In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Volgens de Risicokaart van de provincie bevinden zich in de omgeving geen objecten of terreinen met een extern veiligheidsrisico die belemmering vormen voor de oprichting van woningen. In de directe omgeving van de beoogde bouwlocatie zijn geen Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen) bedrijven of buisleidingen gelegen.

Over het spoor Tilburg – Boxtel worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De te realiseren woning is gelegen op circa 280 meter van het spoor. De woning ligt niet binnen de plaatsgebonden risicocontour. Het toevoegen van een enkele woning heeft geen noemenswaardige invloed op de hoogte van het groepsrisico.

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

Paragraaf 9. Kabels, leidingen en straalpaden

In de omgeving zijn geen zakelijke rechten gevestigd in verband met de aanwezigheid van (ondergrondse) kabels en/of leidingen die planologische bescherming behoeven. Daarnaast is de omgeving van het plangebied aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals drukriolering en andere nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). De nieuwe woning wordt aangesloten op de bestaande infrastructuur, hiervoor hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

Paragraaf 10. Verkeer en parkeren

1. Verkeer

De ontsluiting van de locatie verloopt via Nergena welke in de zuidelijke richting overgaat in de straat Tongeren. Beide wegen hebben geen fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de wegen bestaat uit asfalt en grasbermen.



Figuur 17: Profiel weg nabij plangebied

Bron: googlemaps.

De weg kent een geringe verkeersintensiteit. De toevoeging van een woning betekent een zeer beperkte toename van hiermee samenhangend verkeer. Daarbij gaat het uitsluitend om met wonen samenhangend verkeer. De toename in verkeersintensiteit van de woning is marginaal te noemen en inpasbaar in het lokale verkeersbeeld. Door de beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel komen de hiermee samenhangende transportbewegingen (veelal zwaar verkeer) eveneens te vervallen. Dit draagt bij aan een verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse.

2. Parkeren

Door het realiseren van een woning neemt de parkeerbehoefte toe. Om te borgen dat voorzien wordt in voldoende parkeerbehoefte is het aantal parkeerplaatsen berekend. Voor de berekening van het benodigd aantal parkeerplaatsen zijn de parkeerkencijfers van het CROW (ASVV 2014) toegepast. In deze kencijfers wordt voor vrijstaande woningen uitgegaan van een parkeernorm van 2,7 parkeerplaatsen per woning. Dit betekent dat minimaal drie parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden.

De woning wordt vrijstaand gebouwd met een oprit en garage. Op de oprit alleen is het al mogelijk minimaal twee auto's te stallen. De derde parkeerplaats wordt gerealiseerd door de garage. Hiermee wordt in voldoende parkeergelegenheid voorzien en is er geen overlast te verwachten voor het parkeren op de openbare weg.

Paragraaf 11. Duurzaam bouwen

Het begrip 'duurzaam bouwen' is door het ministerie van VROM in 1995 geïntroduceerd om de kwaliteit van het bouwen te verhogen en de duurzaamheid van de te gebruiken materialen, alsmede de te onderscheiden processen te waarborgen. Een belangrijk wettelijk instrument hiervoor is het Bouwbesluit waarin ondermeer de EPN (Energie Prestatie Norm), die voor de realisering van duurzame ontwikkeling belangrijk is, is opgenomen. Wanneer voor het bouwen van de woning een omgevingsvergunning voor bouwen wordt aangevraagd moet de woning voldoen aan het Bouwbesluit waarmee het aspect duurzaam bouwen wordt gewaarborgd.

Paragraaf 12. Milieu Effect Rapportage

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een bestemmingsplan dat kaderstellend is voor projecten met grote milieugevolgen een plan-m.e.r. op te stellen. Onderdeel D van de bijlage in het Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten. Hierbij geldt sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is altijd een toets noodzakelijk of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van de projecten, plaats van de projecten en kenmerken van het potentiële effect. Het mag duidelijk zijn dat wanneer een project ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. blijft, deze beoordeling beknopt kan zijn.

Door te toetsen aan de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. wordt bepaald of de ontwikkelingen in het kader van dit bestemmingsplan m.e.r.-plichtig zijn of dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling voldoende is. De drempelwaarde waaraan getoetst is betreft de categorie D 11.1 de bouw van woningen.

De bijbehorende drempelwaarde luidt: 'In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen of omvat binnen de bebouwde kom'

De ontwikkeling van bestemmingsplan Nergena ong. heeft een oppervlakte van minder dan 100 hectare en omvat minder dan 2.000 woningen. Daarnaast maakt het plan planologisch gezien geen onderdeel uit van een groter project waarover een planologisch besluit is genomen. Een m.e.r. beoordeling is niet noodzakelijk. Wel dient een informele vormvrije m.e.r. beoordeling uitgevoerd te worden om na te gaan of de uitvoering van het plan niet zal leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Vormvrije m.e.r. beoordeling

Op grond van artikel 2.5, sub b, van het Besluit m.e.r. moet het bevoegd gezag aan de hand van de selectiecriteria als bedoeld in de bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectrapportage nagaan of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

De criteria van bijlage III van de richtlijn betreffen:

- kenmerken van het project;
- plaats van het project;
- kenmerken van het potentiële effect.

Deze beoordeling is uitgevoerd aan de hand van de 'Vormvrije m.e.r.-beoordeling matrix'. Deze matrix is als separate bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan.

Uit de beoordeling blijkt dat er geen belangrijke nadelige effecten zijn te verwachten die een formele m.e.r. beoordeling van het plan noodzakelijk maken. De effecten op het milieu worden voldoende beschreven in de overige paragrafen van dit hoofdstuk.

Paragraaf 13. Retrospectieve toets

Een retrospectieve toets geeft aan welke situaties in bouw en gebruik er bestaan die niet in overeenstemming zijn met de vigerende bestemmingsplannen en verleende afwijkingen. In deze toets wordt aangegeven in welke situaties een nieuwe bestemming wordt gegeven, waarmee een strijdige situatie gelegaliseerd wordt. Ten behoeve van de retrospectieve toets zijn de bestemmingen zoals deze zijn opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan vergeleken met de bestemmingsregelingen zoals die zijn opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen.

De gewenste ontwikkeling behelst een Ruimte-voor-Ruimte woning. Ruimte-voor-Ruimte woningen zijn doorgaans groter zijn de bestaande woningen in het buitengebied. Met de planregels voor onderhavige woning is aangesloten op de standaarden geldende voor de ruimte voor ruimteregeling evenals het gemeentelijk handboek. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Boxtel heeft in haar vergadering van 19 november 2013 in principe planologische medewerking verleend aan het onderhavige plan waarbij de agrarische bestemming wijzigt in een woonbestemming.

Hoofdstuk 7. Juridische planopzet

De planregels van het bestemmingsplan “Nergena ong.” bestaat uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingen, de algemene regels, het overgangsrecht en de slotregels aan de orde komen. In het onderstaande worden de opbouw en dergelijke kort toegelicht.

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (voorts: Wro) in werking getreden. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (voorts: Wabo) is op 1 oktober 2010 in werking getreden. Het bestemmingsplan “Nergena ong.” is conform de eisen van de Wro en Wabo opgesteld. Naast de wettelijke eisen uit de Wro is in dit bestemmingsplan inhoudelijk aangesloten bij het “Buitengebied Boxtel, ontwikkelplan 2013” en bij het handboek bestemmingsplannen van de gemeente Boxtel, om de consistentie met de vigerende bestemmingsplannen te waarborgen.

Paragraaf 1. Opbouw van de regels

1. Inleidende regels

In de begrippen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de planregels en die tot verwarring of meerdere uitleg vatbaar zijn.

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

2. Bestemmingen

(Enkel)bestemmingen

In dit hoofdstuk komen allereerst alle (enkel)bestemmingen aan de orde. Het betreft een indeling van bestemmingen in hoofdgroepen waarin de meest voorkomende functies kunnen worden ondergebracht. De indeling in hoofdgroepen maakt het raadplegen van een bestemmingsplan en het zoeken naar bepaalde functies eenvoudiger.

Opbouw van elke bestemming

De opbouw van elke (enkel)bestemming ziet er als volgt uit⁴:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen (facultatief);
- afwijken van de bouwregels (facultatief);
- specifieke gebruiksregels (facultatief);
- afwijken van de gebruiksregels (facultatief);
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden (facultatief);
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk (facultatief)
- wijzigingsbevoegdheid (facultatief).

⁴ Duidelijk mag zijn, dat een bestemmingsplanbepaling niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Hieronder volgt per toegepast (enkel)bestemmingsonderdeel een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals wonen, bedrijven, detailhandel, recreatie, horeca etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

De hoofdfuncties worden als eerst genoemd. Tevens wordt aangegeven welke functies bij de bestemming behoren door middel van de zin 'met daarbij bijbehorende'. Het betreft hier meestal functies als paden, groen, erven, etc. De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel, maar bevat ook inrichtingsaspecten.

Bouwregels

In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde kwalitatief omschreven criteria, zoals woonsituatie, straat- en bebouwingsbeeld en verkeersveiligheid. De nadere eisen-regeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een bouwvergunning sturend op te treden.

Afwijken van de bouwregels

Door het opnemen van een afwijkingsregeling bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvan kan worden afgeweken, de maximale afwijking die kan worden toegestaan en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder de vergunning wordt verleend.

Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben worden ze geplaatst in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

Afwijken van de gebruiksregels

Een afwijking van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat wel een vergunning kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via een afwijking kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: de afwijkingsregeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ingrijpende ruimtelijke ingrepen worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden

In een enkelbestemming of in een dubbelbestemmingen kan een (aanleg)vergunning-regeling worden opgenomen voor de gronden gelegen binnen de beschermingszone van een leiding, binnen de beschermingszone van de natte natuurschap en ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden. Hierin worden bepaalde werken en/of werkzaamheden vergunningplichtig gesteld. Bij de beoordeling van de vraag of en in welke mate bepaalde werken en/of werkzaamheden toelaatbaar worden geacht gelden enkele maatstaven.

Wijzigingsbevoegdheid

In deze bepaling is burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven. De wijzigingsbevoegdheid die bij de bestemming zelf is opgenomen, is uitsluitend van toepassing op die bestemming.

3. Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Er is een algemene regeling met betrekking tot ondergronds ruimtegebruik opgenomen, waarbij kelderruimten e.d. in één bouwlaag onder gebouwen direct mogelijk worden gemaakt. Daar waar bovengronds gebouwd mag worden zijn ook ondergrondse bouwwerken toegestaan, met dien verstande dat maximaal 3 meter beneden peil gebouwd mag worden.

Algemene gebruiksregels

In deze bepaling is voor elke bestemming aangegeven wat onder strijdig gebruik van de bestemming wordt verstaan.

Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen voor de op de verbeelding opgenomen gebiedsaanduidingen.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag, de bevoegdheid gegeven om een vergunning te verlenen ten behoeve van niet-ingrijpende bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid gegeven om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen.

De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Overige procedureregels

In deze artikelen zijn algemene procedureregels opgenomen voor het stellen van nadere eisen.

Overige regels

In dit artikel is een regeling opgenomen inhoudende dat de wettelijke regeling waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan. Daarnaast is de prioriteit bij het samenvallen van dubbelbestemmingen aangegeven.

4. Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze regels wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregeling opgenomen. Deze regeling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsregeling.

Paragraaf 2. Bestemmingen

In deze paragraaf wordt specifiek ingegaan op de verschillende bestemmingen.

Wonen

In de bestemmingsomschrijving is specifiek aangegeven waar de gronden en bouwwerken voor bestemd zijn: wonen, parkeervoorzieningen, tuinen etc. Met betrekking tot het gebruik kan worden opgemerkt dat de uitoefening van een beroep aan huis, de woning (ingevolge de vroegere Kroonjurisprudentie) te allen tijde is toegestaan, dit omdat in de praktijk blijkt dat het (gemeente)bestuur een afwijking van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning niet snel zal weigeren. Als beroep aan huis kunnen worden aangemerkt het beroep van (tand)arts, fysiotherapeut, accountant e.d. Echter ook andere maatschappelijke activiteiten, zoals een kleinschalige kinderopvang, vallen eronder. Deze activiteiten zijn binnen de aangegeven maatvoering direct toegelaten.

Voor de uitoefening van deze beroepen in bijgebouwen is evenwel afwijking van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning vereist, evenals voor het uitoefenen van activiteiten in de ambachtelijk sfeer (bedrijfsmatige activiteiten). Ten aanzien van de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten geldt als voorwaarde dat de woning in overwegende mate geschikt dient te blijven voor de woonfunctie. Dit betekent dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en bijgebouwen voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten door de hoofdbewoner(s) van het hoofdgebouw in gebruik mogen zijn tot een maximum van 80 m².

Ten aanzien van het gebruik van bijgebouwen geldt als uitgangspunt dat bijgebouwen voor woonfuncties in gebruik mogen zijn, behalve vrijstaande bijgebouwen. Onder woonfuncties verstaan we een woonkamer, een keuken, een badkamer e.d. Een berging en een garage zijn dat bijvoorbeeld niet. Vrijstaande bijgebouwen mogen alleen voor die functies in gebruik zijn.

Bouwen

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Er zijn specifieke regels opgenomen voor belangrijkste gebouwen (hoofdgebouwen), bijgebouwen, monumenten en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Nadere eisen en afwijken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing. Bovendien kan een afwijking van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning verleend worden van de bouwregels voor het gezamenlijk oppervlakte aan bijgebouwen. Afwijken van de gebruiksregels door middel van een omgevingsvergunning is mogelijk ten behoeve van gebruik van een deel van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte (inwoning) en ten behoeve van een bedrijf aan huis.

Voorwaardelijke verplichting

Om de landschappelijke inpassing te borgen dient is het landschappelijk inpassingsplan gekoppeld aan het gebruik van de woning. Het gebruik van de woning wordt strijdig geacht indien na één jaar nadat de woning gebouwd is er geen sprake is van het realiseren en in stand houden van de landschappelijke inpassing.

Hoofdstuk 8. Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij bouwplannen, zoals vastgelegd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro kan de gemeente besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Tussen gemeente en de initiatiefnemer is een zogenaamde anterieure overeenkomst op grond van artikel 6.12 lid 2 a in samenhang met artikel 6.24 Wro inzake de grondexploitatie gesloten. In deze overeenkomst zijn bepalingen over onder meer de plankosten, grondexploitatie, landschappelijke inpassing, civieltechnische kosten en planschade tussen gemeente en initiatiefnemer opgenomen. Hierin zijn tevens diverse waarborgen opgenomen ten aanzien van de voorwaarden die gelden uit de beleidsregel Ruimte voor Ruimte.

Met deze overeenkomst is het verhaal van de kosten van grondexploitatie voldoende verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden en zijn er geen financiële consequenties voor gemeente Boxtel verbonden aan het plan.

Hoofdstuk 9. Overleg en inspraak

De procedures om te komen tot vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Voorafgaand aan het in procedure brengen van een ontwerp bestemmingsplan moet de gemeente waar nodig overleg voeren met diverse instanties. Vervolgens start de wettelijke bestemmingsplanprocedure (artikel 3.8 Wro) en kan een ieder naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan een zienswijze kenbaar maken aan de gemeenteraad. De ontvangen zienswijzen worden betrokken bij de besluitvorming over het vaststellen van het (eventueel aangepaste) bestemmingsplan. De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Voor vaststelling is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overleg gevoerd worden met de diensten van Rijk en Provincie en de betrokken besturen van gemeenten en waterschappen die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening en/of belas met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn. De reacties van de vooroverlegpartners zijn als separate bijlage bij de toelichting gevoegd. Het waterschap had geen nadere opmerkingen op het plan. Provincie Noord-Brabant had als enige opmerking dat de aankoop van de Ruimte-voor-Ruimte titel voor het starten van de formele procedure geregeld dient te zijn. Dit is het geval waardoor er vanuit de vooroverlegpartners geen bezwaren meer aanwezig zijn tegen het voorgenomen plan.