

Bestemmingsplan Buitengebied Boxtel, ontwikkelplan 2013

Gemeente Boxtel

Vastgesteld



Bestemmingsplan Buitengebied Boxtel, ontwikkelplan 2013

Gemeente Boxtel

Vastgesteld

Rapportnummer:	211X05385.064802_1
Datum:	december 2013
Contactpersoon opdrachtgever:	mevrouw C. van Hemert & mevrouw. W. van der Kaaij
Projectteam BRO:	Martijn Gerards (PL), Arjan van Dooren, Bianca Laheij, Jeroen Miellet
Eerste concept:	maart 2013
Tweede concept:	mei 2013
Ontwerp:	juni 2013
Vaststelling:	26 november 2013
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, buitengebied, ontwikkelplan, Boxtel
Bron foto kافت:	Hollandse hoogte 3
Beknopte inhoud:	--

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Vigerende bestemmingsplannen	6
1.3 Doel bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2. GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL	9
2.1 Gebiedsprofiel	9
2.2 Initiatieven Boxtel	13
2.3 Initiatieven Liempde	58
2.4 Initiatieven Lennisheuvel	74
3. JURIDISCHE PLANOPZET	87
3.1 Inleiding	87
3.2 Systematiek	87
3.2.1 Inleidende regels	88
3.2.2 Bestemmingen	88
3.2.3 Algemene regels	89
3.2.4 Overgangs- en slotregels	90
3.3 Systematiek per bestemming	91
4. BELEIDSKADER	97
4.1 Inleiding	97
4.2 Rijksbeleid	97
4.3 Provinciaal beleid	99
4.4 Gemeentelijk beleid	107
4.5 Doorvertaling beleid naar de initiatieven	111
5. PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN	113
5.1 Inleiding	113
5.2 Bodem	113
5.3 Akoestiek	114
5.4 Archeologie	116
5.5 Geurhinder	116
5.6 Water	117

5.7 Externe veiligheid	118
5.8 Luchtkwaliteit	119
5.9 Bedrijven en milieuzonering	120
5.10 Flora en fauna	122
5.11 Kabels en leidingen	123
5.12 Verkeer	124
5.13 Resultaten onderzoeken per initiatief	131
 6. UITVOERBAARHEID	 159
6.1 Economische uitvoerbaarheid	159
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	160
6.2.1 overleg	160
6.2.2 Vaststellingsprocedure	161
 7 CONCLUSIES	 163
 SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Collegebesluiten 1.1 t/m 1.15	
Bijlage 2: Beleidskaarten 2.1 t/m 2.7	
Bijlage 3: Planologische relevante aspecten 3.1 t/m 3.7	
Bijlage 4: Ruimtelijke onderbouwingen inclusief onderzoeken 4.1 t/m 4.15	
Bijlage 5: Landschapsversterkingsplannen 5.1 t/m 5.15	
Bijlage 6: Berekeningen kwaliteitsverbetering	
Bijlage 7: Nadere toelichting retrospectieve toets	
Bijlage 8: Nota van wijzigingen en Nota van zienswijzen	
Bijlage 9: Toetsingsformulieren van RvR locaties	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Boxtel wil inspelen op de transitie van het landelijk gebied. De gemeente is voornemens om medewerking te verlenen aan ruimtelijke- en functionele ontwikkelingen die functioneel passend zijn in het landelijk gebied, een relatie hebben met het landelijk gebied en kwalitatief bijdragen aan het landelijk gebied. Zo wordt de functiedynamiek in het landelijk gebied gefaciliteerd die op haar beurt resulteert in een vitaal en leefbaar landelijk gebied.

Door de verdergaande transitie van het landelijk gebied heeft de gemeente Boxtel diverse verzoeken ontvangen van mensen die een ruimtelijke of functionele ontwikkeling willen realiseren in het buitengebied van de gemeente Boxtel. Deze verzoeken ofwel initiatieven zijn getoetst aan de geldende regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2011. Op basis hiervan zijn voor diverse initiatieven omgevingsvergunningen verleend. Voor de overige initiatieven, waar dus geen omgevingsvergunning voor bouw en gebruik verleend kan worden op basis van het geldende bestemmingsplan, is een nadere afweging gemaakt of het verzoek functioneel past in het landelijk gebied, een relatie heeft met het landelijk gebied en kwalitatief bijdraagt aan het landelijk gebied. Zo heeft het college voor ieder initiatief besloten of zij al dan niet in principe medewerking wil verlenen aan het betreffende initiatief.

Voor de initiatieven die niet passen binnen de regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2011 en waarvoor het college een positief principebesluit heeft genomen, is het noodzakelijk om deze planologisch-juridisch te regelen, in dit geval in een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2011. Pas nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, is het mogelijk om omgevingsvergunningen te krijgen om deze initiatieven daadwerkelijk te realiseren.

De gemeente Boxtel heeft besloten om deze initiatieven, 15 in totaal, in één partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2011 op te nemen en zo dus ook maar één procedure te doorlopen. Onderliggende rapportage betreft de partiële herziening oftewel het ontwikkelplan 2013 van de gemeente Boxtel voor deze 15 initiatieven. Hieronder worden de betreffende initiatieven, per locatie, opgesomd. In hoofdstuk 2 wordt per initiatief een korte beschrijving gegeven.

Boxtel		
1.	Dennendreef 5	Realisatie logiesgebouw met 10 kamers en wijzigen horeca als ondersteunende functie in horeca als ondergeschikte functie.
2.	Eindhovenseweg 39	Realisatie bed & breakfast of kleinschalig motel en het bestemmingsplan in overeenstemming brengen met vergunde situatie op het gebied van de bestaande omvang aan horecavoorzieningen.
3.	Eindhovenseweg 47	Vergroting bestemmingsvlak voor verblijfsrecreatie en de oprichting van twee blokhutten van 50 m².
4.	Eindhovenseweg 47a	Oprichting van een vrijstaande woning (verplaatsing van de bestaande woning die geïntegreerd is in de bestaande voormalige agrarische bedrijfsbebouwing), de oprichting van een mantelzorgwoning in de vrijkomende bestaande woning, vormverandering bouwvlak en wijzigen bestemming van wonen naar bedrijf (positieve bestemming van de bestaande bedrijfsmatige opslagactiviteiten).
5.	Goorestraat 1	Beëindiging intensieve veehouderij en verkleining van agrarisch bouwvlak.
6.	Liempdseweg ong.	Realisatie RvR-woning ¹ .
7.	Oude Boomgaard 3	Het toekennen van een woonfunctie op begane grond van het bijgebouw en verkleining van het bouwvlak voor wonen.
8.	Roond 3	Omzetting agrarische bestemming naar een woonbestemming, de omzetting van de bestaande inwoning naar splitsing van een (niet beeldbepalende) langgevelboerderij, sloop bebouwing en verplaatsing kippenschuurtje, oprichten van een Bed & Breakfast in de voormalige stierenstal, oprichten van een tentoonstellingsruimte en een educatieve broodbakkerij in historisch waardevol bakhuis.
9	Uilenbroek 8-13	Vormverandering agrarisch bouwvlak.

¹ Ruimte-voor-Ruimtewoning.

Liempde		
10.	Hezelaarsestraat 17a	Beëindiging intensieve veehouderij en bestemmingswijziging van 'agrarisch – agrarisch bedrijf' naar 'bedrijf'.
11.	Hoevedreef 2	Bestemmingswijziging van het perceel Hoevedreef 2 van 'agrarisch' naar 'recreatie dagrecreatie' en de bestemmingswijziging van het perceel tegenover (ten oosten) Hoevedreef 2 (sectie H. nummer 600) van 'agrarisch met waarden' naar 'verkeer' (parkeren).
12.	Ooiendonksestraat 26	Het juridisch –planologisch mogelijk maken van agrarische natuurbeheeractiviteiten van het Brabants Landschap, waaronder stalling van runderen en opslag van voer en mest en verkleining van het bouwvlak voor wonen.

Lennisheuvel		
13.	Brede Heide ong.	Realisatie twee Ruimte-voor-Ruimte woningen.
14.	De Vorst ong.	Realisatie RvR-woning ² .
15.	De Vorst 15	Beëindiging intensieve veehouderij en verkleining van agrarisch bouwvlak.

Ook worden enkele omissies in het bestemmingsplan Buitengebied 2011 in dit ontwikkelplan buitengebied 2013 hersteld. Naast de enkelbestemmingen zijn op deze locaties ook de juiste dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen opgenomen. In onderstaande tabel zijn deze benoemd. Als separate bijlage is nog een nadere toelichting opgenomen inzake de doorgevoerde wijzigingen (bijlage 7).

Retrospectieve toets		
nr	Locatie	Ontwikkelplan Buitengebied 2013
16.	Percelen nabij de kern Lennisheuvel zonder bestemming.	Beide stukjes niemandsland dienen bestemd te worden als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' behorende bij het agrarisch bouwvlak aan de Mijlstraat 47 te Boxtel (zie ook bijlage 7.1).
17.	Ter plaatse van De Donders ontbreekt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – Categorie 3' en is per abuis de dubbelbestemming 'Waarde – Open akkercomplex' opgenomen.	Ter plaatse van De Donders dient de dubbelbestemming 'Waarde – Open akkercomplex' verwijderd te worden en dient de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - Categorie 3' opgenomen te worden (zie ook bijlage 7.2).

² Ruimte-voor-Ruimte woning.

18.	Perceel N 225 ter plaatse fietspad oversteek Oirschotseweg	Ter plaatse van de fietsoversteek dient de bestemming 'Verkeer – Onverhard' gewijzigd te worden in 'Verkeer- Verkeer' (zie ook bijlage 7.3).
19.	Brede Heide 1 en Brede Heide 1a (dubbele woning)	Ter plaatse van de adressen Brede Heide 1 en Brede Heide 1a dient de bestemming 'Wonen' te worden opgenomen (zie ook bijlage 7.4).
20.	Loxvenseweg	Ter plaatse van de Loxvenseweg dient de bestemming 'Verkeer- Verkeer' te worden opgenomen (zie ook bijlage 7.5).
21.	Kapelweg 51	Ter plaatse van de Kapelweg 51 dient de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' te worden opgenomen (zie ook bijlage 7.6).
22.	Percelen kadastraal bekend Liempde sectie H nrs. 579 en 378.	Ter plaatse van het perceel sectie H nr. 579 dient de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – Categorie 2' verwijderd te worden (conform het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2011) (zie ook bijlage 7.7).

1.2 Vigerende bestemmingsplannen

De initiatieven hebben allemaal betrekking op percelen die zijn opgenomen in het plangebied van 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 zijn de initiatieven niet mogelijk. Hierdoor kunnen geen omgevingsvergunningen voor bouw en gebruik worden verleend ten behoeve de realisatie van de initiatieven.

1.3 Doel bestemmingsplan

Het doel van dit bestemmingsplan is om de initiatieven ruimtelijk te onderbouwen alsmede deze juridisch-planologisch te vertalen in regels en een verbeelding. Middels het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure worden de initiatieven juridisch-planologisch vastgelegd wat benodigd is voor het verlenen van omgevingsvergunningen om te komen tot de realisatie van de initiatieven. Ook worden enkele omissies van het bestemmingsplan buitengebied 2011 hersteld.

1.4 Leeswijzer

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

2. GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL

In dit hoofdstuk is allereerst een algemeen gebiedsprofiel beschreven waarna per initiatief een projectprofiel is opgesteld.

2.1 Gebiedsprofiel

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 van ruim 1200 ha (dat op haar beurt aan de westzijde weer aansluit op weer andere natuurgebieden).

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. Bij Gemonde en Liempde zijn enkele afgesneden meanders te vinden.

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 kunnen de volgende elementen onderscheiden worden:

- a. De lagere beekoevers van de Dommel, Essche Stroom, Beerze en kleinere waterlopen. Bij De Dommel zijn deze gronden vaak langs steilranden van de hogere oevers gescheiden. Langs de beken waren vroeger de hooilanden of beemden gelegen. Langs De Essche Stroom en De Beerze is de oorspronkelijke percelering bij de vergravingen in de jaren zestig en het begin van de jaren zeventig verloren gegaan.
- b. De bebouwde kommen van de kerkdorpen en gehuchten. Het patroon van straten, bebouwing en beplanting bepaalt hier het karakter. De grote dorpsuitbrei-

- dingen van na de oorlog vonden vooral plaats op de oude akkergronden en na ca. 1975 ook in het beekdal van de Dommel, ten noorden van Kleinder Liempde.
- c. De oude akkerbodems. 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.
 - d. Recente ontginningen. In de loop van de tweede helft van de 19^e eeuw werden enkele heidegebieden met naalddhout beplant, met name Brede Heide bij Lennisheuvel, Heult en Sparrenrijk. In beperkte mate waren er ook landbouwontginningen. De grootste was die van de Tongerense Heide.
 - e. Het heide en vennengebied van de Kampina, een natuurreservaat van nationale betekenis. In het zuid-oostelijke gedeelte stroomt de Beerze met gespaarde meanders. De heide wordt omgeven door ontginningen van naalddhout.
 - f. De Geelders geldt als een van de interessantste vochtige loofboscomplexen in Brabant, waar diverse zeldzame planten- en diersoorten voorkomen.

Met dit bestemmingsplan worden 15 initiatieven mogelijk gemaakt. Op de luchtfoto in figuur 2.1 is het grondgebied van de gemeente Boxtel weergegeven met daarin de initiatieflocaties (plangebieden). De nummers op de luchtfoto corresponderen met de nummers in de tabel hieronder.

Initiatieven		
1.	Dennendreef 5 Boxtel	Realisatie logiesgebouw met 10 kamers en wijzigen horeca als ondersteunende functie in horeca als ondergeschikte functie.
2.	Eindhovenseweg 39 Boxtel	Realisatie bed & breakfast of kleinschalig motel en het bestemmingsplan in overeenstemming brengen met vergunde situatie op het gebied van de bestaande omvang aan horecavoorzieningen.
3.	Eindhovenseweg 47 Boxtel	Vergroting bestemmingsvlak voor verblijfsrecreatie en de oprichting van twee blokhutten van 50 m ² .
4.	Eindhovenseweg 47a Boxtel	Oprichten van een vrijstaande woning (verplaatsing van de bestaande woning die geïntegreerd is in de bestaande voormalige agrarische bedrijfsbebouwing), de oprichting van een mantelzorgwoning in de vrijkomende bestaande woning, vormverandering bouwvlak en wijzigen bestemming van wonen naar bedrijf (positieve bestemming van de be-

		staande bedrijfsmatige opslagactiviteiten).
5.	Goorestraat 1 Boxtel	Beëindiging intensieve veehouderij en verkleining agrarisch bouwvlak.
6.	Liempdseweg ong. Boxtel	Realisatie RvR-woning.
7.	Oude Boomgaard 3 Boxtel	Het toekennen van een woonfunctie op de begane grond van het bijgebouw en verkleining van het bouwvlak voor wonen.
8.	Roond 3 Boxtel	Omzetting agrarische bestemming naar een woonbestemming, de omzetting van de bestaande inwoning naar splitsing van een (niet beeldbepalende) langgevelboerderij, sloop bebouwing en verplaatsing kippenschuurtje, oprichten van een Bed & Breakfast in de voormalige stierenstal, oprichten van een tentoonstellingsruimte en een educatieve broodbakkerij in historisch waardevol bakhuis.
9.	Uilenbroek 8-13 Boxtel	Vormverandering agrarisch bouwvlak.
10.	Hezelaarsestraat 17a Liempde	Beëindiging intensieve veehouderij en bestemmingswijziging van 'agrarisch – agrarisch bedrijf' naar 'bedrijf'.
11.	Hoevedreef 2 Liempde	Bestemmingswijziging van het perceel Hoevedreef 2 van 'agrarisch' naar 'recreatie dag-recreatie' en de bestemmingswijziging van het perceel tegenover (ten oosten) Hoevedreef 2 (sectie H, nummer 600) van 'agrarische waarden' naar 'verkeer' (parkeren).
13.	Ooiendonksestraat 26 Liempde	Het juridisch-planologisch mogelijk maken van agrarische natuurbeheeractiviteiten van het Brabants Landschap, waaronder stalling van runderen en opslag van voer en mest en verkleining van het bouwvlak voor wonen.
13.	Brede Heide ong. Lennisheuvel	Realisatie 2 Ruimte-voor-Ruimte woningen.
14.	De Vorst ong. Lennisheuvel	Realisatie RvR-woning.
15.	De Vorst 15 Lennisheuvel	Beëindiging intensieve veehouderij en verkleining van agrarisch bouwvlak.



Figuur 2.1: locaties van de initiatieven

2.2 Initiatieven Boxtel

In deze paragraaf worden de 15 initiatieven die nabij de kern Boxtel gerealiseerd worden, beschreven en weergegeven.

1 Dennendreef 5

Het plangebied ligt ten westen van de kern Boxtel aan de Dennendreef (zie figuur 2.2). De Dennendreef is gelegen tussen de driehoek van de Nergena. Aan de Dennendreef zit verder alleen nog een woning. In de omgeving van de Dennendreef zitten wat andere woningen en de bereden politie en enkele agrarische bedrijven.

Huidige situatie

Aan de Dennendreef 5 is recreatiepark Dennenoord gelegen. Op het recreatiepark zijn chalets, stacaravans, blokhutten en een bedrijfswoning aanwezig. Daarnaast zijn er ten behoeve van deze verblijfsrecreatieve voorzieningen ook dagrecreatieve voorzieningen aanwezig zoals een zwembad, een speeltuin, een jeu de boules baan en een horecagelegenheid.



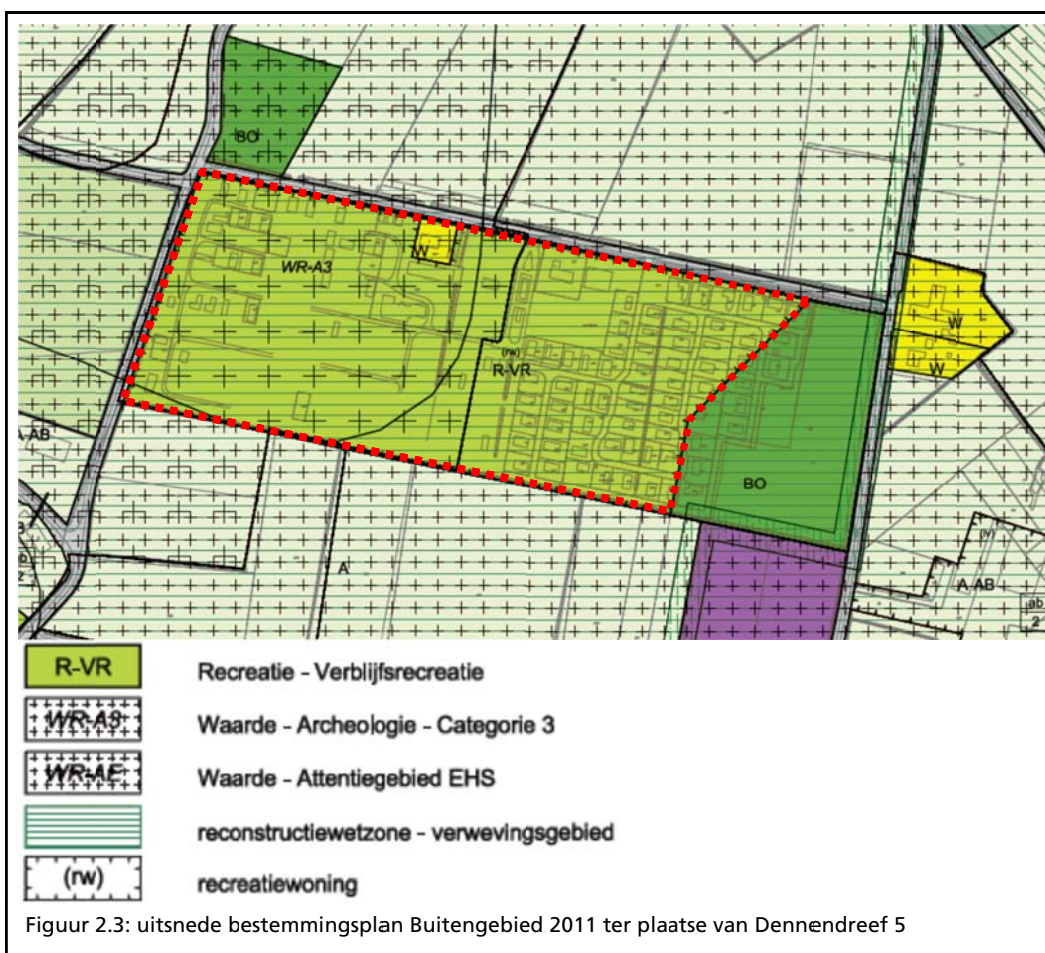
Figuur 2.2: ligging plangebied Dennendreef 5

Toekomstige situatie

De exploitant van het recreatiepark wil het park uitbreiden met een recreatieve functie in de vorm van een accommodatie voor logies en ontbijt. Hiervoor kan ge-

bruik worden gemaakt van een bestaand gebouw dat momenteel gebruikt wordt voor opslag en jeugdactiviteiten. Het plan voorziet in het realiseren van tien gastenkamers. De kamers zijn voorzien van sanitaire voorzieningen. Eén kamer wordt uitgevoerd in de vorm van een suite. Ook zorgbehoevende recreanten, al dan niet met begeleiding, kunnen gebruik maken van de accommodatie. Voor deze groep recreanten wordt in pandig een afzonderlijke centrale sanitaire ruimte gerealiseerd. Daarnaast wordt in het gebouw een sanitaire ruimte gerealiseerd die bestemd is voor de gebruikers van de blokhutten op het park. Aan de verdieping verandert niets, deze blijft in gebruik voor opslag.

Daarnaast wil de initiatiefnemer de functie en dus ook de exploitatiemogelijkheden van de bestaande horecafaciliteit verruimd zien. Momenteel is de horecafunctie ondersteunend aan de verblijfsrecreatie. De gevraagde verruiming bestaat uit de wijziging van de horecafunctie van ondersteunend naar ondergeschikt. Hierdoor kunnen ook anderen dan degenen die op het recreatiepark verblijven, gebruik maken van de horecafaciliteiten. Je kunt hierbij denken aan passanten.



Bestemmingsplan

De volgende bestemmingen / aanduidingen zijn van toepassing op dit plangebied (zie figuur 2.3):

- Recreatie - Verblijfsrecreatie (enkelbestemming);
- Waarde – Archeologie – Categorie 3 (dubbelbestemming);
- Waarde – Attentiegebied EHS (dubbelbestemming);
- Reconstructiewetzone – verwevingsgebied (gebiedsaanduiding);
- Recreatiewoning (functieaanduiding).

De voor "Recreatie – Verblijfsrecreatie" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Bedrijfsmatig geëxploiteerde verblijfsrecreatieve voorzieningen, daarbij behorende dagrecreatieve voorzieningen en landschappelijke inpassing, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' de gronden zijn bestemd voor recreatiewoningen en stacaravans/chalets;
- Tevens zijn de gronden behorende bij het recreatiepark Dennenoord bestemd voor horeca ten dienste van de verblijfsrecreatie met een oppervlakte van niet meer dan 500 m² en detailhandel ten dienste van de verblijfsrecreatie met een oppervlakte van niet meer dan 200 m²;
- Het behoud, het herstel en de versterking van de landschappelijke en natuurwaarden, archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden en kenmerken van de gronden.

De gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen mag, voor zover het bestemmingsvlak is gelegen aan de Dennendreef niet meer bedragen dan 20% van het perceelsoppervlak. De maximale goot- en bouwhoogte van de gebouwen bedraagt respectievelijk 4,5 en 10 meter.

Voor stacaravans / chalets gelden bovendien de volgende regels:

- De oppervlakte van een stacaravan/chalet, inclusief aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen, mag niet meer dan 75 m² bedragen;
- De bouwhoogte mag niet meer dan 3,50 meter bedragen.

Op het perceel is 1 bedrijfswoning toegestaan. Hiervoor gelden de volgende regels:

- De inhoud mag niet meer dan 750 m³ bedragen, tenzij op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan een grotere inhoud legaal aanwezig was, in welk geval die grotere inhoud is toegestaan en als maximum geldt;
- De dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- De bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.

Ten aanzien van "Waarde – Archeologie – Categorie 3", zijn deze gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen (in dit geval "Recreatie – Verblifsrecreatie"), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Dat betekent dat, als er werkzaamheden plaats gaan vinden die betrekking hebben op graven of het beroeren van de grond dieper dan 50 cm onder maaiveld en een bruto oppervlakte van ten hoogste 125 m², een archeologisch onderzoek aan ten grondslag dient te liggen. Op basis van het archeologisch onderzoek kan het bevoegd gezag (in dit geval de gemeente Boxtel), afhankelijk van de uitkomst van het archeologisch onderzoek, een omgevingsvergunning verlenen. De onderzoeksplicht is echter niet van toepassing wanneer deze dubbelbestemming over de bestemming "Recreatie - Verblifsrecreatie" is gelegen. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

De voor "Waarde – Attentiegebied EHS" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) (in dit geval "Recreatie – Verblifsrecreatie"), mede bestemd voor het behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie gericht op het verbeteren van de condities voor de natuur(waarden). Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt rekening gehouden met deze waarde.

De gebiedsaanduiding "reconstructiewetzone – verwevingsgebied" is van toepassing op de verschillende agrarische bestemmingen. Deze aanduiding brengt mogelijkheden danwel beperkingen met zich mee voor de intensieve veehouderij en is niet relevant voor deze ontwikkeling.

Afwijking van het bestemmingsplan

In aanvulling op de reeds bestaande vormen van verblifsrecreatie (chalets / stacaravans) zal in een bestaand gebouw (loods), een accommodatie voor logies en ontbijt mogelijk worden gemaakt. In totaal zullen 10 (tweepersoons) gastenkamers worden gerealiseerd.

Daarnaast zal de bestaande horecafunctie worden gewijzigd (van ondersteunend aan de verblifsrecreatie naar ondergeschikt aan de verblifsrecreatie). Hierdoor kunnen ook personen, die niet verblijven op de recreatiepark, gebruik maken van de horeca.

2 Eindhovenseweg 39

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Boxtel aan de Eindhovenseweg (oude akkerbodems). De Eindhovenseweg is een ontsluitingsweg van Boxtel en loopt van het centrum naar de rondweg (Keulsebaan). De Eindhovenseweg is aan te merken als bebouwingslint en betreft de overgangszone van stedelijk naar landelijk gebied. Richting het centrum verandert de naam van de weg in de Brederodeweg. Aan de Eindhovenseweg zijn diverse functies gelegen zoals een meubelfabriek, ambachtelijke bedrijven, een timmerbedrijf, horeca en wonen. Agrarische bedrijven zijn niet meer te vinden aan de Eindhovenseweg.

Huidige situatie

Aan de Eindhovenseweg 39 is Dinercafé Knus gevestigd. Het betreft hier een restaurant/café met een lunch- en avondkaart. Het dinercafé is sinds 28 december 2010 gevestigd op deze locatie. Het restaurant is veelzijdig, er kunnen zowel etentjes, lunches, brunches, zakendiners en borrels worden gehouden.

Volgens het bestemmingsplan mag de gezamenlijke grondoppervlakte voor gebouwen niet meer dan 350 m² bedragen. De goot- en bouwhoogte mogen respectievelijk maximaal 4 en 8 meter zijn. Verder geldt ten aanzien van bedrijfswoningen dat de inhoud niet meer dan 750 m³ mag bedragen. Voor bijgebouwen bij de bedrijfswoning geldt een maximale, gezamenlijke grondoppervlakte van 100 m².

Het pand aan de Eindhovenseweg 39 is conform de gemeentelijke monumentenlijst 2010 aangemerkt als beeldbepalend object. Dat houdt in dat het pand cultuurhistorische waarde bezit. Het pand is opgericht rond 1925 en heeft een sociaal-historisch belang.

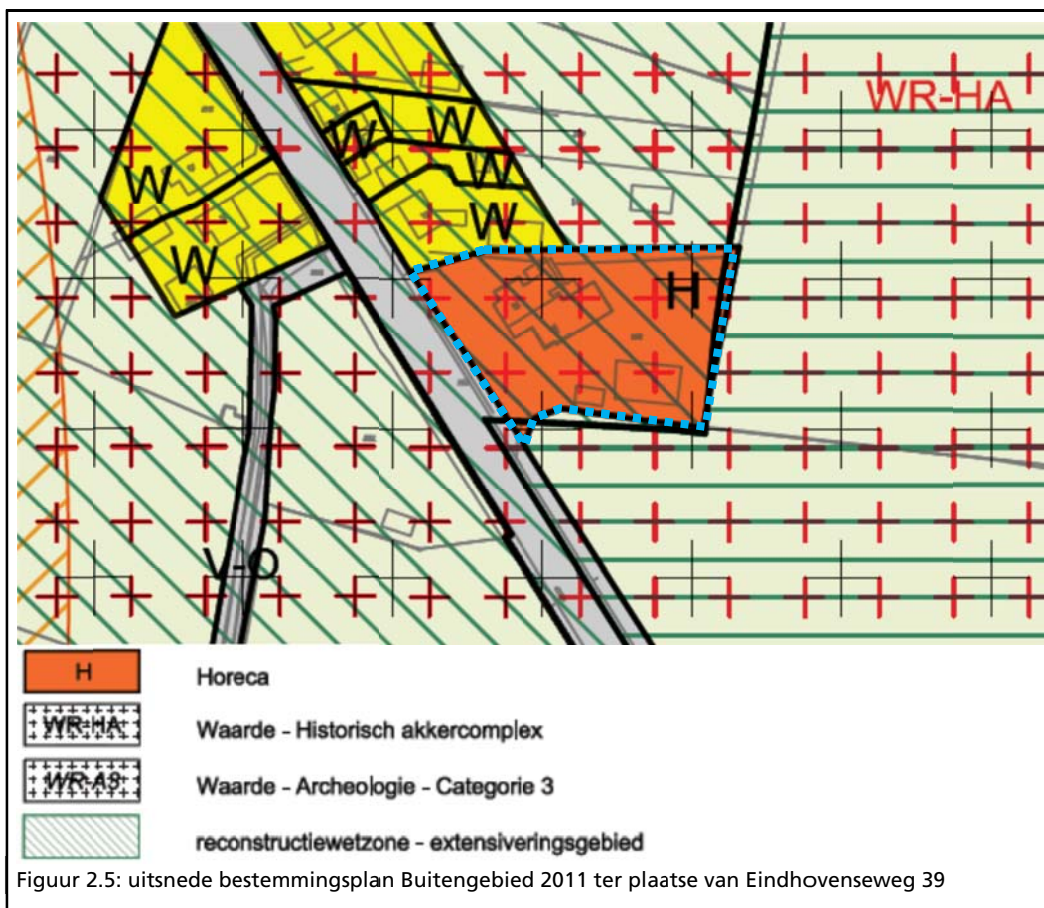


Figuur 2.4: ligging plangebied Eindhovenseweg 39

Toekomstige situatie

De hoofdmassa, bestaande uit het restaurant, de bedrijfswoning en de veranda, heeft volgens een reguliere bouwvergunning uit 2010 een omvang van 368,4 m². Volgens het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2011 mag de gezamenlijke grondoppervlakte aan gebouwen op het perceel Eindhovenseweg 39 te Boxtel niet meer bedragen dan 350 m². In het ontwikkelplan zal de gehele vergunde situatie (368,4 m² aan hoofdbebouwing) worden verwerkt.

Daarnaast zijn er op het perceel nog twee bijgebouwen aanwezig. Het kleine bijgebouw is 25 m² en wordt gebruikt voor opslag ten behoeve van het restaurant. Het grote bijgebouw heeft een omvang van 114 m² en heeft momenteel geen duidelijke gebruiksfunctie. Voor deze twee bijgebouwen is nooit een vergunning afgegeven. Deze gebouwen vallen derhalve onder het overgangsrecht. De initiatiefnemers willen graag de bestaande twee bijgebouwen slopen en 1 bijgebouw met een gezamenlijke oppervlakte van 135 m² terugbouwen. In dit nieuwe bijgebouw zal een bed & breakfast of kleinschalig motel worden gerealiseerd.



Bestemmingsplan

De volgende bestemmingen / aanduidingen zijn van toepassing op dit plangebied (zie figuur 2.5):

- Horeca (enkelbestemming);
- Waarde – Historisch akkercomplex (dubbelbestemming);
- Waarde – Archeologie – Categorie 3 (dubbelbestemming);
- Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied (gebiedsaanduiding).

De voor “Horeca” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Horecabedrijven;
- Het behoud, het herstel en de versterking van de landschappelijke en natuurwaarden, archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden en kenmerken van de gronden.

De gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen mag, voor zover het bestemmingsvlak is gelegen aan de Eindhovenseweg 39 niet meer bedragen dan 350 m². Op het perceel is één bedrijfswoning toegestaan met maximaal 100 m² aan bijgebouwen. Het laten bewonen van bijgebouwen of bedrijfsgebouwen is niet toegestaan, tenzij hiervoor een omgevingsvergunning is verleend.

De voor “Waarde – Historisch akkercomplex” aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen (in dit geval “Horeca”), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de aanwezige samenhangende cultuurhistorische waarden waaronder begrepen de kavelstructuur, zandwegenpatroon, kavelbeplanting en slotenpatroon. Ten aanzien van de percelen waarop deze bestemming is gelegen, zijn bepaalde werken en/of werkzaamheden zonder omgevingsvergunning (voorheen aanlegvergunning) verboden. In dit geval vormt de bestemming “Waarde – Historisch akkercomplex” voor onderhavig initiatief geen belemmering omdat alle werkzaamheden binnen het bestaande bestemmingsvlak ‘Horeca’ zullen worden uitgevoerd.

Ten aanzien van “Waarde – Archeologie – Categorie 3”, zijn deze gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen (in dit geval “Horeca”), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Dat betekent dat, als er werkzaamheden plaats gaan vinden die betrekking hebben op graven of het beroeren van de grond dieper dan 50 cm onder maaiveld en een bruto oppervlakte van ten hoogste 125 m², een archeologisch onderzoek aan ten grondslag dient te liggen. Op basis van het archeologisch onderzoek kan het bevoegd gezag (in dit geval de gemeente Boxtel), afhankelijk van de uitkomst van het archeologisch onderzoek, een omgevingsvergunning verlenen. De onderzoeksplicht is echter niet van toepassing wanneer deze dubbelbestemming over de bestemming “Horeca” is gelegen. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

De gebiedsaanduiding “reconstructiewetzone – extensiveringsgebied” is van toepassing op de verschillende agrarische bestemmingen. Deze aanduiding brengt mogelijkheden dan wel beperkingen met zich mee voor de intensieve veehouderij en is niet relevant voor deze ontwikkeling.

Afwijking van het bestemmingsplan

De hoofdmassa, bestaande uit het restaurant, de bedrijfswoning en de veranda, heeft volgens een reguliere bouwvergunning uit 2010 een omvang van 368,4 m². Volgens het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2011 mag de gezamenlijke grondoppervlakte aan gebouwen op het perceel Eindhovenseweg 39 te Boxtel niet meer bedragen dan 350 m². In het ontwikkelplan zal de gehele vergunde situatie (368,4 m² aan hoofdverbouwing) worden verwerkt.

Er wordt een bijgebouw gerealiseerd dat in gebruik genomen wordt ten behoeve van een bed & breakfast of motel. Dit gebruik past binnen de huidige bestemming “Horeca”, echter de maximaal te gebruiken vierkante meters niet. De afwijking betreft het in overeenstemming brengen van de feitelijke vierkante meters (503,4 m²³) aan bebouwing.

Er dient rekening te worden gehouden met de cultuurhistorische waarden in relatie tot de bestemming “Waarde – Historisch akkercomplex”. Voor het overige zijn geen specifieke voorwaarden van toepassing voor deze afwijking.

³ (368,4 m² hoofdbebouwing en 135 m² bijgebouwen)

3 Eindhovenseweg 47

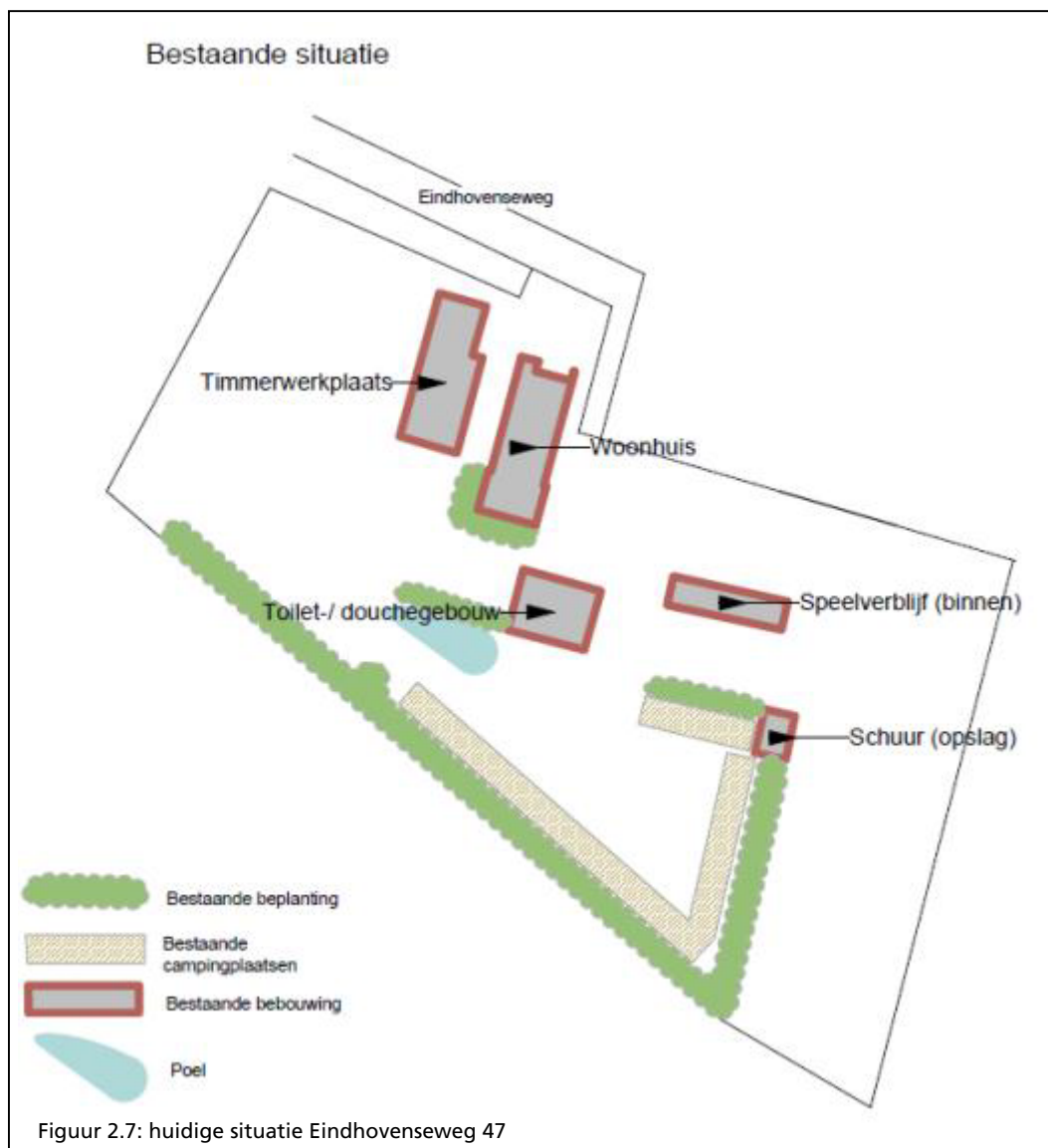
Het project is gesitueerd op de locatie Eindhovenseweg 47 te Boxtel ten zuiden van de kern Boxtel (zie figuur 2.6). Dit deel van de Eindhovenseweg is een doodlopende weg waaraan een aantal woningen, een timmerbedrijf en een camping zijn gelegen.



Figuur 2.6: ligging plangebied Eindhovenseweg 47

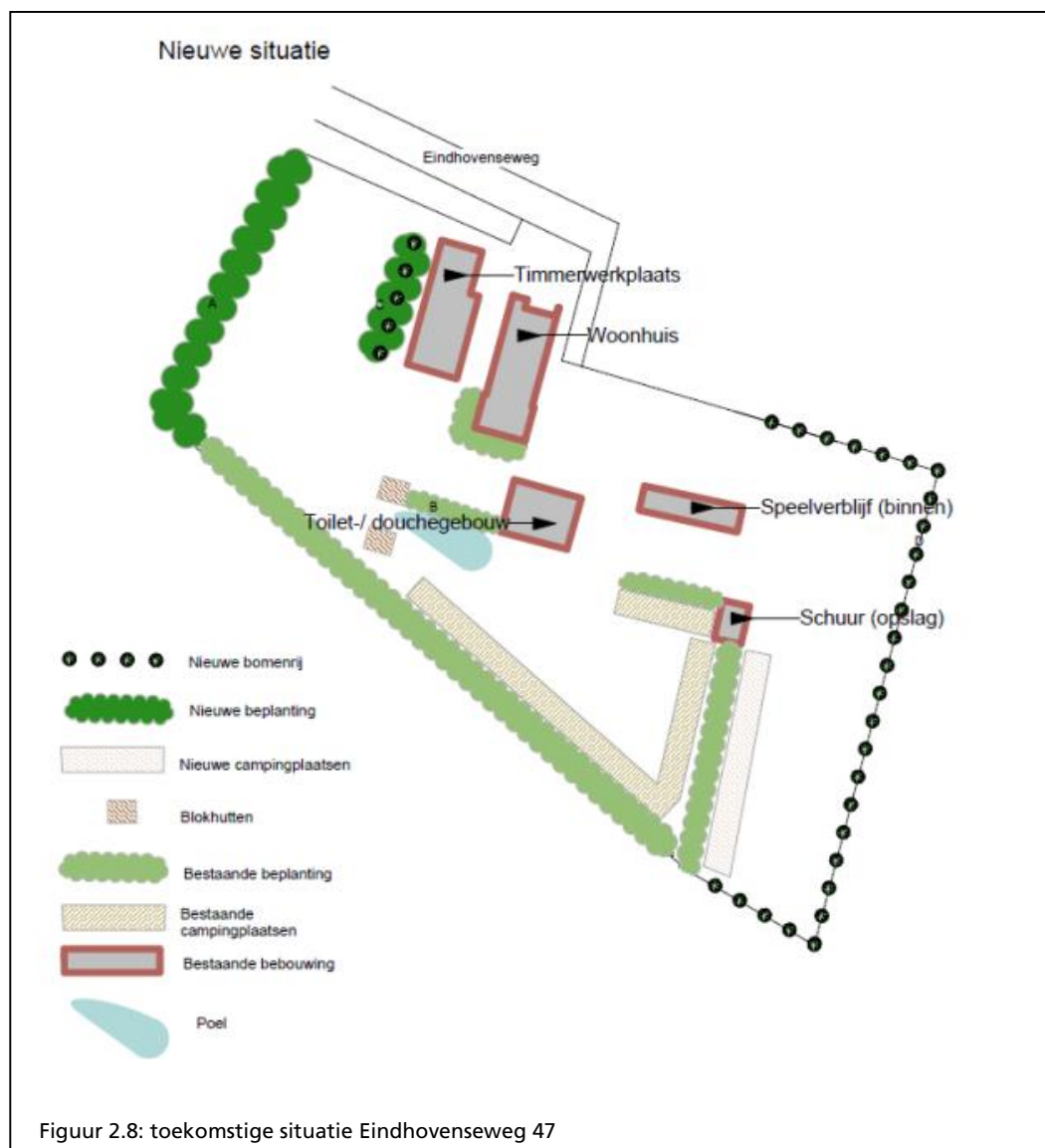
Huidige situatie

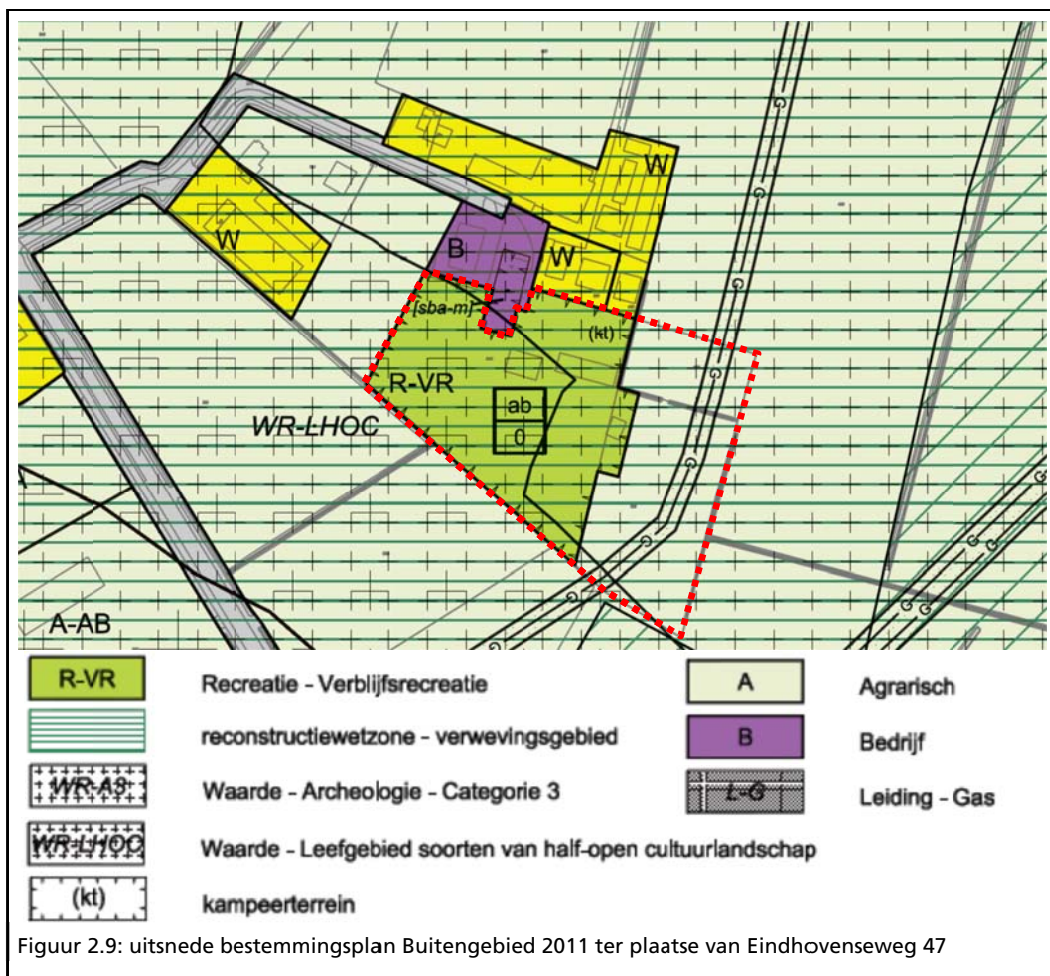
De initiatiefnemers exploiteren binnen het plangebied minicamping Den Oorsprong (zie figuur 2.7 voor de huidige situatie). Deze minicamping omvat momenteel 15 kampeerplaatsen. Binnen de projectlocatie zijn tevens drie opstallen aanwezig welke ondersteunend zijn aan het exploiteren van de minicamping, namelijk een toilet-/douchegebouw, een binnen- en speelverblijf voor kinderen en een opslagschuurtje voor gereedschap ten behoeve van het onderhoud. De kampeerplaatsen en de drie opstallen zijn gelegen binnen het bestemmingsvlak 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'. Het woonhuis en de timmerwerkplaats maken geen deel uit van de projectlocatie en zijn binnen het bestemmingsvlak 'Bedrijf' gelegen. In de huidige situatie zijn diverse houtopstanden aanwezig rondom de bestaande minicamping. Daarnaast is ten zuiden van het woonhuis een poel aanwezig.



Toekomstige situatie

Het initiatief omvat de vergroting van het bestemmingsvlak "Recreatie - Verblijfsrecreatie". Dit om de uitbreiding van de minicamping van 15 naar 25 kampeermiddelen mogelijk te maken. Daarnaast omvat het initiatief de realisatie van een tweetal blokhutten met een omvang van 50 m². In figuur 2.8 zijn deze ontwikkelingen als ook de landschapsversterkende maatregelen weergegeven.





Bestemmingsplan

De volgende bestemmingen / aanduidingen zijn van toepassing op dit plangebied:

- Recreatie - Verblijfsrecreatie (enkelbestemming);
- Agrarisch (enkelbestemming);
- Leiding - Gas (dubbelbestemming);
- Waarde – Leefgebied soorten van half-open cultuurlandschap (dubbelbestemming);
- Waarde – Archeologie – Categorie 3 (dubbelbestemming);
- Reconstructiewetzone – verweingsgebied (gebiedsaanduiding);
- Kampeerterrein (functieaanduiding).

De voor "Recreatie – Verblijfsrecreatie" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Bedrijfsmatig geëxploiteerde verblijfsrecreatieve voorzieningen, daarbij behorende dagrecreatieve voorzieningen en landschappelijke inpassing, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' de gronden zijn bestemd voor kampeermiddelen;

- Het behoud, het herstel en de versterking van de landschappelijke en natuurwaarden, archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden en kenmerken van de gronden.

De gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen mag, voor zover het bestemmingsvlak is gelegen aan de Eindhovenseweg 47, niet meer bedragen dan 385 m². De maximale goot- en bouwhoogte van de gebouwen bedraagt respectievelijk 4,5 en 10 meter. Op het perceel is geen bedrijfswoning toegestaan.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- De bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.

De voor "Agrarisch" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Agrarisch grondgebruik;
- b. Water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. Extensief recreatief medegebruik;
- d. Doeleinden van openbaar nut;
- e. Het behoud, het herstel en de versterking van de landschappelijke en natuurwaarden, archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden en kenmerken van de gronden.

De voor "Leiding – Gas" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor aardgastransportleidingen met de bijbehorende belemmerde strook. Op de tot "Leiding – Gas" bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de gasleiding worden gebouwd waarbij de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen. Alleen via een afwijkingsbevoegdheid kan hiervan worden afgeweken. Ook zijn op of in de percelen, waarop de bestemming "Leiding- Gas" is gelegen, bepaalde werken en/of werkzaamheden zonder omgevingsvergunning (voorheen aanlegvergunning) verboden. In dit geval vormt de bestemming "Leiding – Gas" voor onderhavig initiatief geen belemmering, omdat de twee blokhutten binnen het bestaande bestemmingsvlak "Recreatie - Verblijfsrecreatie" zijn gepland, op voldoende afstand van de aardgastransportleiding en ten behoeve van de (uitbreiding van de) minicamping zullen geen nieuwe bouwwerken worden opgericht.

De voor "Waarde – Leefgebied soorten van half-open cultuurlandschap" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen (in dit geval "Agrarisch", "Recreatie – Verblijfsrecreatie" en "Leiding – Gas"), mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het leefgebied van soorten van half-open cultuurlandschap, waaronder begrepen agrarische gronden met

een half-open karakter en de daarbij behorende natuurkwaliteiten, extensief gebruikte perceelsranden en overhoekjes. Ten aanzien van de percelen waarop deze bestemming is gelegen, zijn bepaalde werken en/of werkzaamheden verboden. Dit verbod is echter niet van toepassing wanneer deze dubbelbestemming over de bestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie" is gelegen.

In dit geval vormt de betreffende dubbelbestemming geen belemmering voor onderhavig initiatief omdat enerzijds sprake is van werken en/of werkzaamheden waarvoor geen verbod geldt en anderzijds de twee blokhutten binnen het bestemmingsvlak "Recreatie – Verblijfsrecreatie" komen te liggen.

Ten aanzien van "Waarde – Archeologie – Categorie 3", zijn deze gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen (in dit geval "Agrarisch", "Recreatie - Verblijfsrecreatie" en "Leiding – Gas"), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Dat betekent dat, als er werkzaamheden plaats gaan vinden die betrekking hebben op graven of het beroeren van de grond dieper dan 50 cm onder maaiveld en een bouwwerk met een bruto oppervlakte van ten minste 125 m², een archeologisch onderzoek eraan ten grondslag dient te liggen. Op basis van het archeologisch onderzoek kan het bevoegd gezag (in dit geval de gemeente Boxtel), afhankelijk van de uitkomst van het archeologisch onderzoek, een omgevingsvergunning verlenen. De onderzoeksplicht is echter niet van toepassing wanneer deze dubbelbestemming over de bestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie" is gelegen. Gelet op de omvang (< 125) en de locatie (binnen het bestemmingsvlak "Recreatie – Verblijfsrecreatie") van de op te richten bouwwerken is een archeologisch onderzoek in dit geval niet noodzakelijk.

De gebiedsaanduiding "reconstructiewetzone – verweavingsgebied" is van toepassing op de verschillende agrarische bestemmingen. Deze aanduiding brengt mogelijkheden danwel beperkingen met zich mee voor de intensieve veehouderij en is niet relevant voor deze ontwikkeling. In dit geval wordt ten behoeve van de uitbreiding van het aantal kampeerplaatsen het bestemmingsvlak "Recreatie – Verblijfsrecreatie" uitgebreid en worden twee blokhutten gerealiseerd.

Afwijking van het bestemmingsplan

Het bestemmingsvlak voor "Recreatie – Verblijfsrecreatie" dient te worden vergroot ten behoeve van de uitbreiding van de minicamping van 15 naar 25 kampeerplaatsen. Daarnaast zal in aanvulling op de reeds bestaande en als zodanig aangeduide vorm van verblijfsrecreatie (kampeerterrein) de realisatie van twee blokhutten mogelijk worden gemaakt.

4 Eindhovenseweg 47a

Het plangebied ligt aan de Eindhovenseweg 47a ten zuiden van de kern Boxtel (zie figuur 2.10). Dit deel van de Eindhovenseweg is een doodlopende weg waaraan een aantal woningen, een timmerbedrijf en een camping gelegen zijn.

Huidige situatie

De bestaande bebouwing op het perceel bestaat uit een aantal schuren van één laag met dak opgetrokken uit rode baksteen en donker hout en afgedekt met donker gekleurde golfplaten. In de schuren vinden de opslagactiviteiten plaats. In een van de schuren is het voorste deel in gebruik als woning.

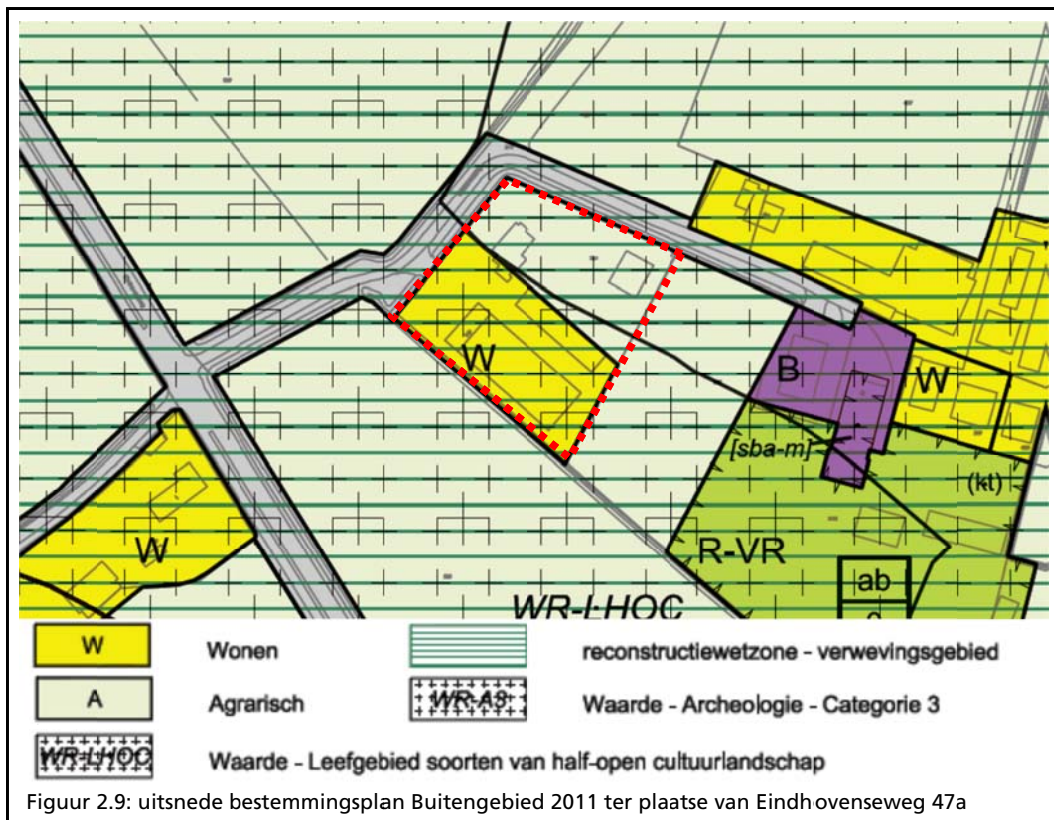


Figuur 2.10: ligging plangebied Eindhovenseweg 47a

Toekomstige situatie

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van een vrijstaande woning en het deels in gebruik nemen van de bestaande woning als mantelzorgwoning.

Tevens wordt aan het perceel een bedrijfsbestemming (opslag) toegekend. De omvang van deze bestemming betreft maximaal 5.000 m² in maximaal milieucategorie 2. Ten behoeve van de bouw van de nieuwe woning wordt het bouwvlak van vorm veranderd en worden enkele bestaande opstallen gesloopt.



Bestemmingsplan

De volgende bestemmingen / aanduidingen zijn van toepassing op dit plangebied:

- Agrarisch (enkelbestemming);
- Wonen (enkelbestemming);
- Waarde – Leefgebied soorten van half-open cultuurlandschap (dubbelbestemming);
- Waarde – Archeologie – Categorie 3 (dubbelbestemming);
- Reconstructiewetzone – verweingsgebied (gebiedsaanduiding).

De voor “Agrarisch” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Agrarisch grondgebruik;
- b. Water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. Extensief recreatief medegebruik;
- d. Doeleinden van openbaar nut;
- e. Het behoud, het herstel en de versterking van de landschappelijke en natuurwaarden, archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden en kenmerken van de gronden.

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Woondoeleinden;
- b. Aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis verbonden bedrijven in de hoofd- en bijgebouwen tot een vloeroppervlakte van 50 m²;
- c. Het behoud, het herstel en de versterking van de landschappelijke en natuurwaarden, archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden en kenmerken van de gronden.

Ter plaatse van de bestemming mag één woning aanwezig zijn en bijgebouwen met een maximum gezamenlijk grondoppervlakte van 100 m².

De voor "Waarde – Leefgebied soorten van half-open cultuurlandschap" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen (in dit geval "Wonen" en "Agrarisch"), mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het leefgebied van soorten van half-open cultuurlandschap, waaronder begrepen agrarische gronden met een half-open karakter en de daarbij behorende natuurkwaliteiten, extensief gebruikte perceelsranden en overhoekjes. Ten aanzien van de percelen waarop deze bestemming is gelegen zijn bepaalde werken en/of werkzaamheden zonder omgevingsvergunning (voorheen aanlegvergunning) verboden. Met deze "waarde" wordt rekening gehouden bij de juridische-planologische verankering van de ruimtelijke ontwikkelingen.

Ten aanzien van "Waarde – Archeologie – Categorie 3", zijn deze gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen (in dit geval "Wonen" en "Agrarisch"), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Dat betekent dat, als er werkzaamheden plaats gaan vinden die betrekking hebben op graven of het beroeren van de grond dieper dan 50 cm onder maaiveld en een bouwwerk met een bruto oppervlakte van ten minste 125 m², een archeologisch onderzoek eraan ten grondslag dient te liggen. Op basis van het archeologisch onderzoek kan het bevoegd gezag (in dit geval de gemeente Boxtel), afhankelijk van de uitkomst van het archeologisch onderzoek, een omgevingsvergunning verlenen.

De dubbelbestemming "Waarde – archeologie - categorie 3" ligt alleen binnen de woonbestemming. Binnen de bestemming "Agrarisch" is geen dubbelbestemming ten aanzien van archeologie gelegen. Hierdoor en vanwege het feit dat de onderzoeksplicht niet van toepassing is wanneer deze dubbelbestemming over de bestemming "Wonen" is gelegen, is een archeologisch onderzoek in dit geval niet noodzakelijk.

De gebiedsaanduiding "reconstructiewetzone – verwevingsgebied" is van toepassing op de verschillende agrarische bestemmingen. Deze aanduiding brengt mogelijkheden dan wel beperkingen met zich mee voor de intensieve veehouderij en is niet relevant voor deze ontwikkeling.

Afwijking van het bestemmingsplan

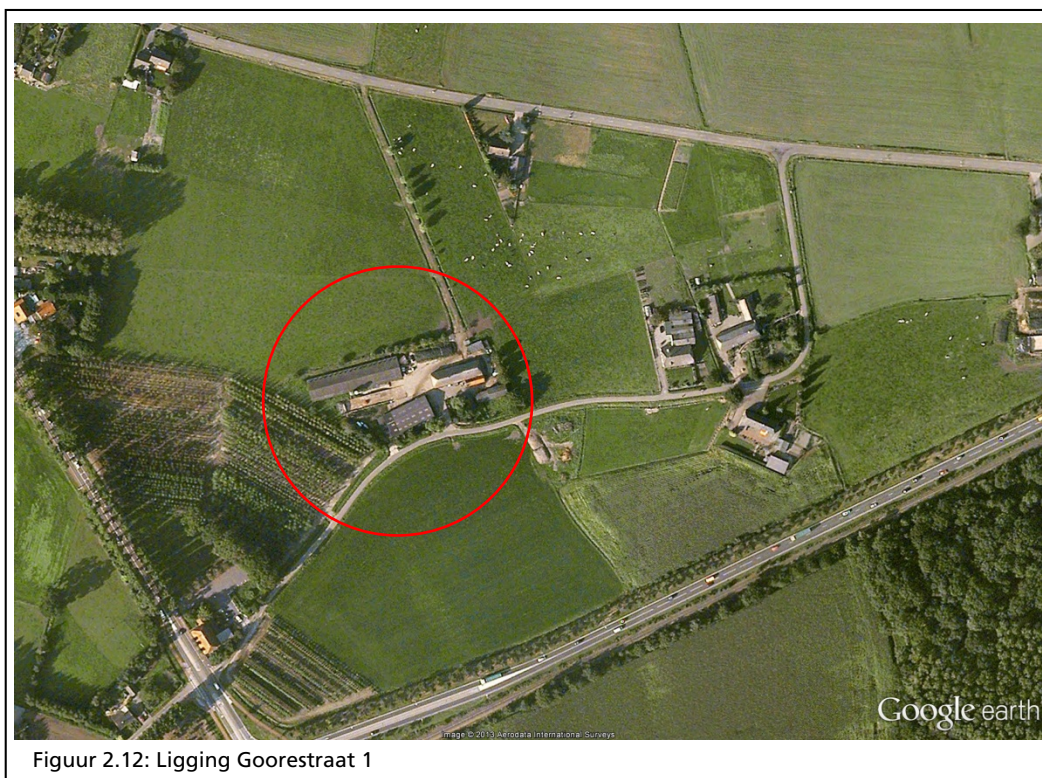
De initiatiefnemer wenst op de locatie aan de Eindhovenseweg 47a te Boxtel een nieuwe woning op te richten en de bestaande woning deels te gebruiken als mantelzorgwoning. Om de nieuwe woning op te richten, dient het bestemmingsvlak van vorm veranderd te worden. Daarnaast zal op het betreffende perceel geen woonbestemming, maar een bedrijfsbestemming komen te liggen, zodat de bestaande bedrijfsmatige opslagactiviteiten uitgevoerd kunnen worden.

5 Goorestraat 1

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Boxtel en ten noorden van het Duits lijntje (de spoorlijn Boxtel – Wesel, zie figuur 2.12). De Goorestraat is een zijstraat van de Eindhovenseweg. Het is een smal, geasfalteerde landweg die aansluit op de Liempdseweg. De Liempdseweg is een doodlopende straat (hoofdfietsroute) met enkel bestemmingsverkeer. Aan de Goorestraat liggen enkele langgevelboerderijen welke thans een woonfunctie hebben.

Huidige situatie

In de huidige situatie is aan de Goorestraat 1 een agrarisch bedrijf aanwezig. Het betreft hier een gemengd agrarisch bedrijf. Het bedrijf aan de Goorestraat 1 bestaat uit een melkveehouderij- en een vleesvarkenstak. Het agrarisch bedrijf zal als rundveehouderij worden voortgezet. De tot het bedrijf aan de Goorestraat 1 behorende bedrijfswoning is een zogenaamde Kartuizerhoeve⁴.



Figuur 2.12: Ligging Goorestraat 1

⁴ Op het perceel heeft brand gewoed. De Kartuizerhoeve is (gedeeltelijk) afgebrand en als gevolg hiervan niet meer op de monumentenlijst opgenomen.

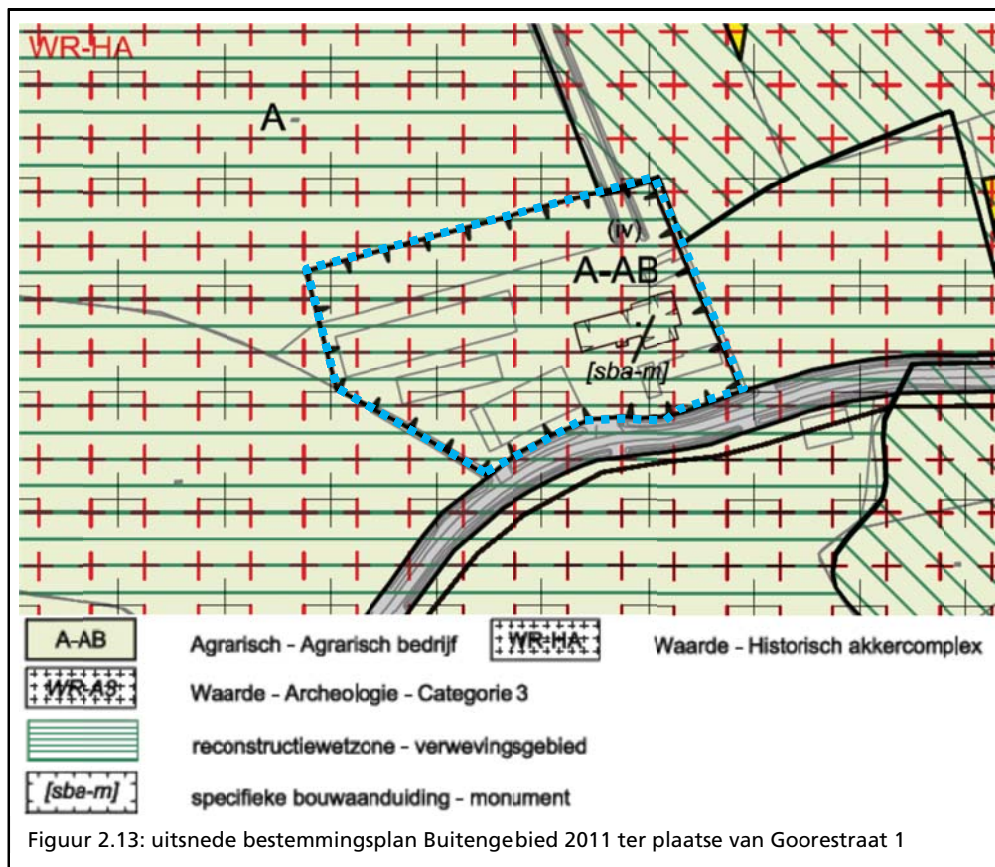
Toekomstige situatie

Door middel van de Ruimte-voor-Ruimteregeling gaat de initiatiefnemer stoppen met de intensieve veehouderijtak van zijn agrarisch bedrijf. Dat betekent dat de initiatiefnemer een woning kan realiseren (zie Liempdseweg ong.) als hij voldoet aan de volgende voorwaarden:

- De intensieve veehouderij dient beëindigd te worden / dient verzekerd te zijn dat intensieve veehouderij uitgesloten is;
- Alle bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn geweest ten behoeve van de intensieve veehouderij dienen te worden gesloopt⁵;
- Er dient een passende herbestemming te komen;
- Er moet minimaal 3.500 kg aan fosfaatrechten uit de markt (geschraapt) worden genomen.

In dit geval wordt de nieuwe bestemming voor dit perceel 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Het nieuwe bouwvlak zal met ongeveer 20% worden verkleind tot strak rondom de bestaande gebouwen en voorzieningen welke nodig zijn voor de nieuwe functie (grondgebonden agrarisch bedrijf). Gelet hierop is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. In het bestemmingsplan wordt bovendien geregeld dat de agrarische bedrijfswoning een maximale inhoud mag hebben van 2.400 m³ conform de vigerende rechten. De bedrijfswoning, de Kartuizerhoeve, is onlangs (gedeeltelijk) afgebrand. De hoeve was in totaal 36,7 meter lang en gedeeltelijk 10 meter en gedeeltelijk 15 meter breed. De inhoud van deze voormalige woonboerderij, inclusief een zogenaamd 'bakhuis' is berekend op 2.400 m³. Het vigerende bestemmingsplan liet ruimte voor inpandige verbouwing ten behoeve van vergroting van de inhoudsmaat. Met het oog op eventuele herbouw van de oude bedrijfswoning wordt in onderhavig bestemmingsplan geregeld dat de maximale inhoudsmaat 2.400 m³ mag bedragen.

⁵ Om een woning te mogen realiseren dient minimaal 1.000m² aan bedrijfsbebouwing te worden gesloopt.



Bestemmingsplan

De volgende bestemmingen / aanduidingen zijn van toepassing op dit plangebied:

- Agrarisch – Agrarisch bedrijf (enkelbestemming);
- Waarde – Archeologie – Categorie 3 (dubbelbestemming);
- Waarde – Historisch akkercomplex (dubbelbestemming);
- Reconstructiewetzone – verweingsgebied (gebiedsaanduiding);
- Intensieve veehouderij (functieaanduiding);
- Monument (specifieke bouwaanduiding).

De voor “Agrarisch – agrarisch bedrijf” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. De uitoefening van het agrarisch bedrijf⁶;
- b. Het behoud, het herstel en de versterking van de landschappelijke en natuurwaarden, archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden en kenmerken van de gronden;

⁶ Intensieve veehouderijbedrijven zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘intensieve veehouderij’.

- c. Aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven zijn toegestaan in de hoofd- en bijgebouwen tot een vloeroppervlakte van 50 m²;
- d. Het behoud, de versterking en/of het herstel van de cultuurhistorische waarde van de bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument', dan wel indien het gronden betreft met panden en/of elementen die worden genoemd in de Bijlage 1 Monumentenlijst gemeente Boxtel 2010.

Ten aanzien van "Waarde – Archeologie – categorie 3", zijn deze gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen (in dit geval "Agrarisch - agrarisch bedrijf"), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Dat betekent dat, als er werkzaamheden plaats gaan vinden die betrekking hebben op graven of het beroeren van de grond dieper dan 50 cm onder maaiveld en een bruto oppervlakte van ten hoogste 125 m², een archeologisch onderzoek aan ten grondslag dient te liggen. Op basis van het archeologisch onderzoek kan het bevoegd gezag (in dit geval de gemeente Boxtel) een omgevingsvergunning verlenen, afhankelijk van de uitkomst van het archeologisch onderzoek. De onderzoekspllicht is echter niet van toepassing wanneer deze dubbelbestemming over de bestemming "Agrarisch – agrarisch bedrijf" is gelegen. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

De voor "Waarde – Historisch akkercomplex" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen (in dit geval "Agrarisch - agrarisch bedrijf") mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de aanwezige samenhangende cultuurhistorische waarden waaronder begrepen de kavelstructuur, zandwegenpatroon, kavelbeplanting en slotenpatroon. De voor "Waarde – Historisch akkercomplex" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen (in dit geval "Agrarisch – agrarisch bedrijf"), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de aanwezige samenhangende cultuurhistorische waarden waaronder begrepen de kavelstructuur, zandwegenpatroon, kavelbeplanting en slotenpatroon. Ten aanzien van de percelen waarop deze bestemming is gelegen, zijn bepaalde werken en/of werkzaamheden zonder omgevingsvergunning (voorheen aanlegvergunning) verboden. In dit geval vormt de bestemming "Waarde – Historisch akkercomplex" voor onderhavig initiatief geen belemmering, omdat alle werkzaamheden binnen het bestaande bestemmingsvlak "Agrarisch – agrarisch bedrijf" zullen worden uitgevoerd.

Daarnaast wordt in dit geval, naast de sloop van de varkensstallen, ook nog een aantal andere rondom de monumentale boerderij⁷ gelegen rommelige bedrijfsgebouwen gesloopt. Hierdoor wordt de cultuurhistorisch waardevolle, voormalige kartuizerhoeve niet langer aan het oog onttrokken, maar siert deze de toegangsweg van Boxtel vanuit de Keulsebaan. De landschappelijke kwaliteit van het gebied en de

⁷ Op het perceel heeft brand gewoed. De Kartuizerhoeve is (gedeeltelijk) afgebrand en als gevolg hiervan niet meer op de monumentenlijst opgenomen.

entree van Boxtel vanuit de Keulsebaan worden hierdoor sterk verbeterd. Daarnaast zal op het agrarisch bouwvlak aan de Goorestraat 1 inheemse beplanting aangebracht worden volgens het landschappelijk inpassingsplan.

De gebiedsaanduiding “reconstructiewetzone – verwevingsgebied” is van toepassing op de verschillende agrarische bestemmingen. Deze aanduiding brengt mogelijkheden danwel beperkingen met zich mee voor de intensieve veehouderij en is niet relevant voor deze ontwikkeling. In dit geval wordt de intensieve veehouderijtak afgestoten. Daarmee is deze aanduiding dan ook niet meer van toepassing.

Afwijking van het bestemmingsplan

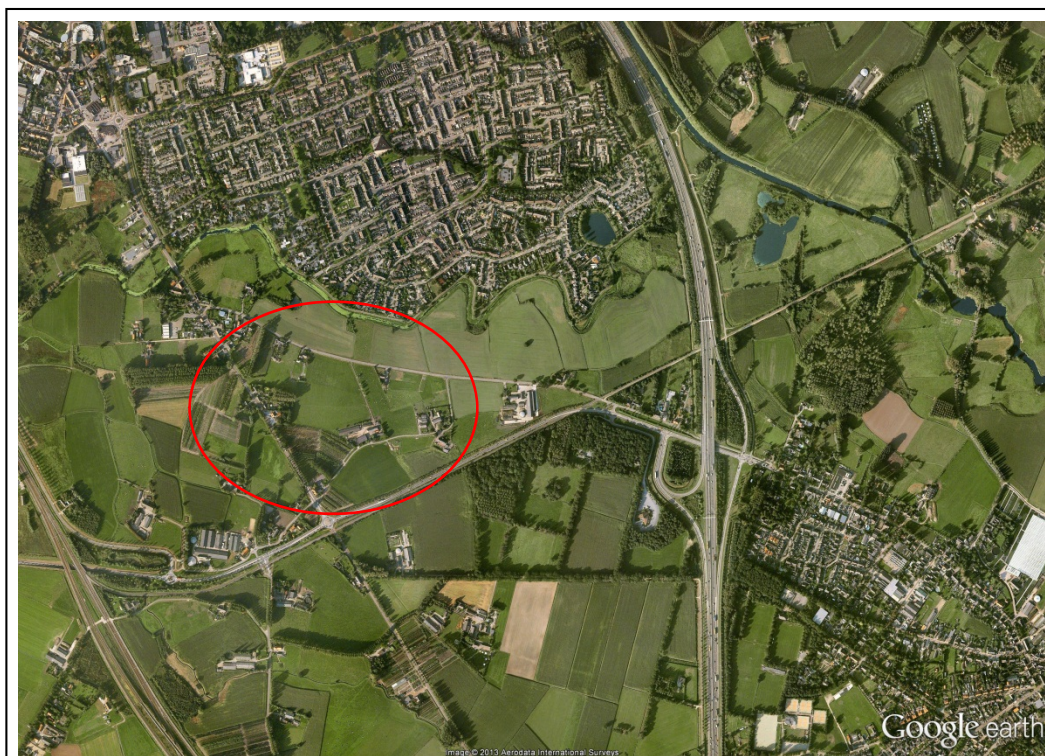
De initiatiefnemer wenst te stoppen met de intensieve veehouderijtak van het bedrijf. Dat betekent dat de aanduiding ‘intensieve veehouderij’ komt te vervallen. Hiervoor is het noodzakelijk om een bestemmingsplanprocedure te doorlopen. Conform de voorwaarden vanuit de Ruimte-voor-Ruimteregeling dient er een passende herbestemming plaats te vinden, in dit geval wordt de nieuwe bestemming ‘Agrarisch – agrarisch bedrijf’. Het agrarisch bouwvlak zal worden verkleind.

6 Liempdseweg ong.

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Boxtel en ten noorden van het Duits lijntje (de spoorlijn Boxtel – Wesel, zie figuur 2.14). De Liempdseweg betreft een verbindingsweg van de Eindhovenseweg richting de Buxtelseweg. Net voor de spoorlijn takt het Hulsterstraatje, een onverhard weggetje, nog aan op de Liempdseweg. Aan de Liempdseweg zijn in hoofdzaak woningen gelegen.

Huidige situatie

In de huidige situatie is de Liempdseweg ong. in gebruik als landbouwgrond (gras). De locatie maakt onderdeel uit van de huiskavel van het agrarisch bedrijf dat aan de Goorestraat 1 is gelegen. De ontwikkellocatie is gelegen in een bebouwingslint. De schaal van het lint is klein waarbij de dichtheid van het lint afneemt naarmate de afstand tot de Eindhovenseweg toeneemt. De samenhang binnen het lint is beperkt. De percelen aan de westzijde zijn in gebruik als woning. De oostzijde bestaat uit een open gebied binnen het bebouwingslint. Ten noorden van de ontwikkellocatie stroomt de Dommel welke de kern van Boxtel scheidt van het buitengebied.

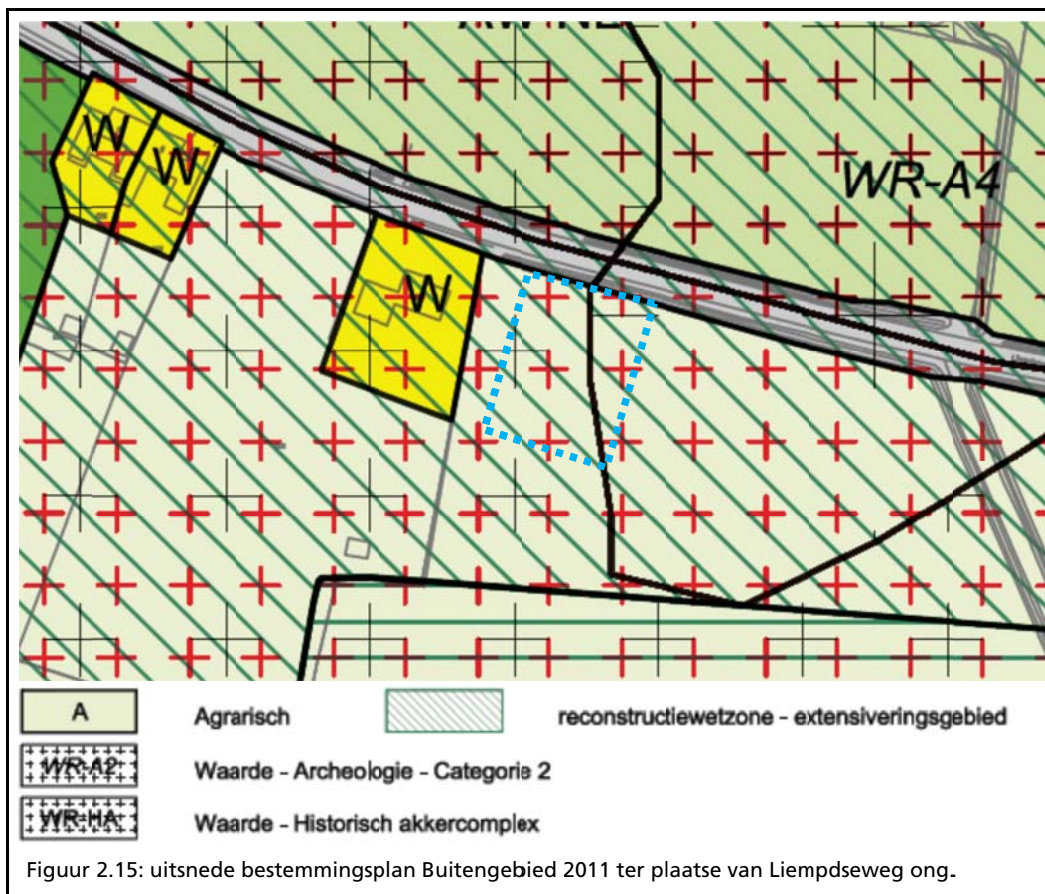


Figuur 2.14: Ligging Liempdseweg ong.

Toekomstige situatie

Door middel van de Ruimte-voor-Ruimteregeling gaat de initiatiefnemer stoppen met de intensieve veehouderijtak van zijn agrarisch bedrijf aan de Goorestraat 1.

Door aan de voorwaarden te voldoen die in de Ruimte-voor-Ruimteregeling zijn opgenomen kan de initiatiefnemer op deze plek een woning realiseren.



Bestemmingsplan

De volgende bestemmingen / aanduidingen zijn van toepassing op dit plangebied:

- Agrarisch (enkelbestemming);
- Waarde – Archeologie – Categorie 3 (dubbelbestemming);
- Waarde – Historisch akkercomplex (dubbelbestemming);
- Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied (gebiedsaanduiding).

De voor “Agrarisch” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Agrarisch grondgebruik;
- b. Water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. Extensief recreatief medegebruik;
- d. Doeleinden van openbaar nut;
- e. Het behoud, het herstel en de versterking van de landschappelijke en natuurwaarden, archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden en kenmerken van de gronden.

Ten aanzien van "Waarde – Archeologie – Categorie 3", zijn deze gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen (in dit geval "Agrarisch"), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Dat betekent dat, als er werkzaamheden plaats gaan vinden die betrekking hebben op graven of het beroeren van de grond dieper dan 50 cm onder maaiveld en een bruto oppervlakte van ten hoogste 125 m², een archeologisch onderzoek aan ten grondslag dient te liggen. Op basis van het archeologisch onderzoek kan het bevoegd gezag (in dit geval de gemeente Boxtel) een omgevingsvergunning verlenen, afhankelijk van de uitkomst van het archeologisch onderzoek. In dit geval dient dan ook een archeologisch onderzoek aan te tonen of er archeologische waarden zijn gelegen en of er eventueel maatregelen genomen dienen te worden.

De voor "Waarde – historisch akkercomplex" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen (in dit geval "Agrarisch") mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de aanwezige samenhangende cultuurhistorische waarden waaronder begrepen de kavelstructuur, zandwegenvaart, kavelbeplanting en slotenpatroon. Ten aanzien van de percelen waarop deze bestemming is gelegen, zijn bepaalde werken en/of werkzaamheden zonder omgevingsvergunning (voorheen aanlegvergunning) verboden. In dit geval zal de nieuwe woning worden ingepast met aandacht voor landschap en cultuurhistorie. In de separate bijlage 5 is het landschappelijk inpassingsplan opgenomen waaruit de verantwoorde inpassing van de nieuwe woning blijkt.

De gebiedsaanduiding "reconstructiewetzone – extensiveringsgebied" is van toepassing op de verschillende agrarische bestemmingen. Deze aanduiding brengt mogelijkheden danwel beperkingen met zich mee voor de intensieve veehouderij en is niet relevant voor deze ontwikkeling. In dit geval wordt er een woning gerealiseerd.

Afwijking van het bestemmingsplan

Volgens het bestemmingsplan is het niet mogelijk om een woning te realiseren in het buitengebied. Om de woning te kunnen realiseren, is het noodzakelijk om hiervoor een juridisch-planologische procedure te doorlopen, in dit geval een bestemmingsplanprocedure. Afhankelijk van de bodemingreep dient er een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de cultuurhistorische waarden in relatie met de bestemming "Waarde – Historisch akkercomplex".

7 Oude Boomgaard 3

Het plangebied ligt in het noordoosten van de gemeente Boxtel aan de Oude Boomgaard. Het omliggende terrein wordt gevormd door grotere complexen van akkergronden die tegenwoordig vooral als grasland in gebruik zijn. Ten zuiden en oosten van het plangebied liggen de Geelders. De Oude Boomgaard gaat over in de Groensteeg, welke in de gemeente Sint-Michielsgestel ligt. Tenslotte maakt de Oude Boomgaard onderdeel uit van het beekdal van De Dommel. De Dommel loopt ten westen van het plangebied en is op die plek gekanaliseerd. In de omgeving zijn naast woningen, drie agrarische bedrijven gevestigd, waarvan 1 een glastuinbouw-bedrijf betreft.



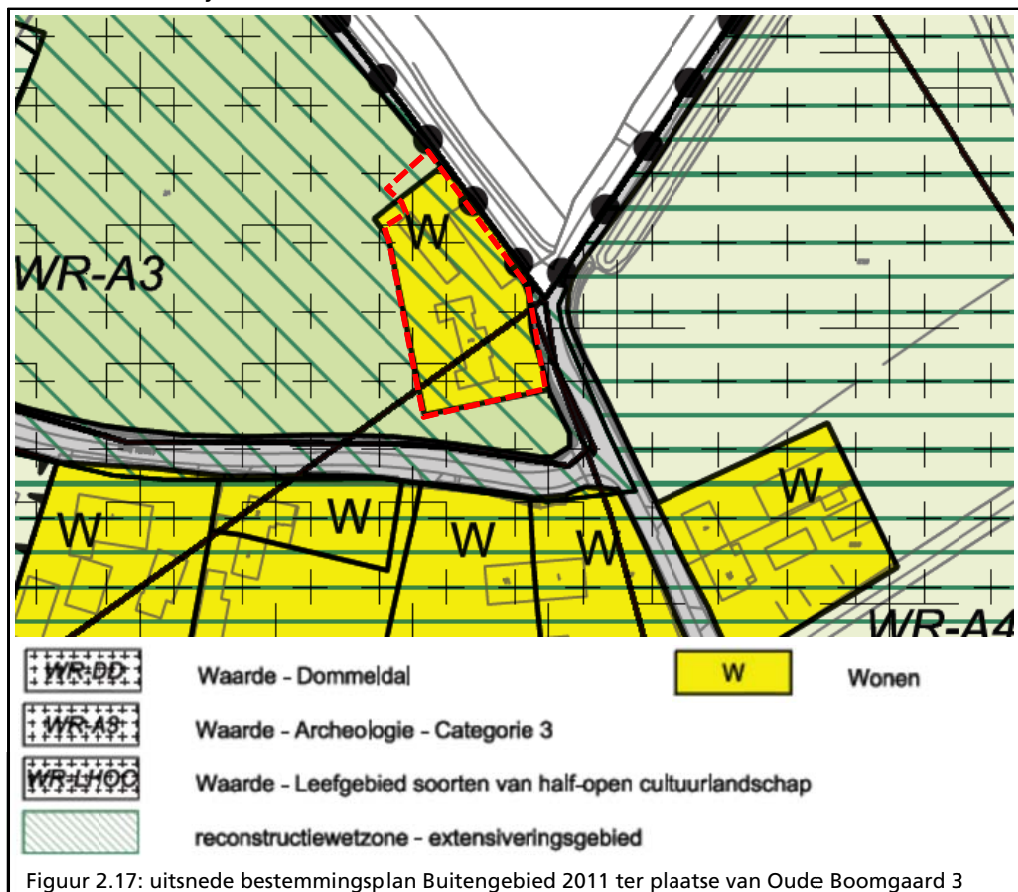
Figuur 2.16: Ligging Oude Boomgaard 3

Huidige situatie

Binnen het plangebied is een langgevelboerderij, een (verouderd) bijgebouw en een woning aanwezig. Toen de woning werd gerealiseerd, is de langgevelboerderij in zijn geheel als stal in gebruik genomen. Toen de agrarische activiteiten zijn gestaakt, is het gebouw in onbruik geraakt en heeft het leeg gestaan. In 2005 is het pand door de gemeente aangemerkt als beeldbepalend pand. Om het pand te kunnen behouden en onderhouden heeft de eigenaar een bed & breakfast op de eerste verdieping van het pand gerealiseerd. Ten aanzien van de bed & breakfast zijn parkeerplekken noodzakelijk.

Toekomstige situatie

De exploitatie van een bed & breakfast alleen is niet afdoende om het beheer en onderhoud van het gebouw richting toekomst te garanderen. Om extra inkomsten te genereren is de eigenaar voornemens om op de begane grond van het pand een woning realiseren. In het bestemmingsplan is echter aangegeven dat op deze plek slechts 1 woning is toegestaan. Parkeerplekken ten behoeve van bed & breakfast worden op eigen terrein, tegen het bestemmingsvlak gerealiseerd. Het verouderde bijgebouw is ongeveer 100 m², wordt gesloopt en herbouwd conform een karakteristieke bouwstijl.



Figuur 2.17: uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 2011 ter plaatse van Oude Boomgaard 3

Bestemmingsplan

De volgende bestemmingen / aanduidingen zijn van toepassing op dit plangebied:

- Wonen (enkelbestemming);
- Agrarisch met waarden – Natuur en landschap (enkelbestemming);
- Waarde – Archeologie – Categorie 3 (dubbelbestemming);
- Waarde – Dommeldal (dubbelbestemming);
- Waarde – Leefgebied soorten van half-open cultuurlandschap (dubbelbestemming);
- Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied (gebiedsaanduiding).

De voor “Agrarisch met waarden – Natuur en landschap” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. het behoud, de versterking en/of het herstel van de cultuurhistorische waarde van de bebouwing indien het gronden betreft met panden en/of elementen die worden genoemd in de Bijlage 1 Monumentenlijst gemeente Boxtel 2010;
- i. extensief recreatief medegebruik;
- j. doeleinden van openbaar nut;
- k. het behoud, het herstel en de versterking van de landschappelijke en natuurwaarden, archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden en kenmerken van de gronden.

een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals perceelsontsluitingen, onverharde wegen, kavelpaden, groenvoorzieningen en sloten.

De voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Woondoeleinden;
- b. Aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis verbonden bedrijven in de hoofd- en bijgebouwen tot een vloeroppervlakte van 50 m²;
- c. Het behoud, het herstel en de versterking van de landschappelijke en natuurwaarden, archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden en kenmerken van de gronden;
- d. Het behoud, de versterking en/of het herstel van de cultuurhistorische waarde van de bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument', dan wel indien het gronden betreft met panden en/of elementen die worden genoemd in de Bijlage 1 Monumentenlijst gemeente Boxtel 2010.

Ter plaatse van de bestemming mag één woning aanwezig zijn en bijgebouwen met een maximum, gezamenlijk grondoppervlakte van 100 m². Het is volgens het bestemmingsplan niet mogelijk om een extra woning te realiseren binnen het bestemmingsvlak “Wonen”. De enige mogelijkheid is het splitsen van een gebouw dat is aangemerkt als monument of is opgenomen in Bijlage 1 van het bestemmingsplan buitengebied 2011, de Monumentenlijst van de gemeente Boxtel 2010. In dit geval is de boerderij opgenomen in deze lijst. Het betreft hier echter geen splitsing van een gebouw, maar van het gedeeltelijk in gebruik nemen als woning van het cultuurhistorisch gebouw. De bestaande woning (niet cultuurhistorisch) blijft gehandhaafd. Er kan dan ook geen gebruik worden gemaakt van deze afwijkingsbevoegdheid.

Ter behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is de vestiging van, of de splitsing in, meerdere woonfuncties mogelijk. Dit beleid is gebaseerd op de Verordening Ruimte 2012. Deze beleidsregel is de beleidsmatige verantwoording voor onderhavig initiatief.

De voor “Waarde – Dommeldal” aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen (in dit geval “wonen” en “Agrarisch met waarden – Natuur en landschap”), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de aanwezige aardkundige en cultuurhistorische waarden waaronder begrepen glooiingen en steilranden, meanders, restanten van meanders, broekbossen, hak-houtbosjes, beemdenstructuur en bijbehorende kavelgrensbeplanting. Ten aanzien van de percelen waarop deze bestemming is gelegen, zijn bepaalde werken en/of werkzaamheden zonder omgevingsvergunning (voorheen aanlegvergunning) verboden. Met deze “waarde” wordt rekening gehouden bij de juridisch-planologische verankering van dit initiatief.

De voor “Waarde – Leefgebied soorten van half-open cultuurlandschap” aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen (in dit geval “Wonen” en “Agrarisch met waarden – Natuur en landschap”), mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het leefgebied van soorten van half-open cultuurlandschap, waaronder begrepen agrarische gronden met een half-open karakter en de daarbij behorende natuurkwaliteiten, extensief gebruikte perceelsranden en overhoekjes. Ten aanzien van de percelen waarop deze bestemming is gelegen, zijn bepaalde werken en/of werkzaamheden zonder omgevingsvergunning (voorheen aanlegvergunning) verboden. Met deze “waarde” wordt rekening gehouden bij de juridisch-planologische verankering van dit initiatief.

Ten aanzien van “Waarde – Archeologie – Categorie 3”, zijn deze gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen (in dit geval “Wonen” en “Agrarisch met waarden – Natuur en landschap”), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Dat betekent dat, als er werkzaamheden plaats gaan vinden die betrekking hebben op graven of het beroeren van de grond dieper dan 50 cm onder maaiveld en een bouwwerk met een bruto oppervlakte van ten minste 125 m², een archeologisch onderzoek eraan ten grondslag dient te liggen. Op basis van het archeologisch onderzoek kan het bevoegd gezag (in dit geval de gemeente Boxtel), afhankelijk van de uitkomst van het archeologisch onderzoek, een omgevingsvergunning verlenen. De onderzoeksplicht is echter niet van toepassing wanneer deze dubbelbestemming over de bestemming “Wonen” is gelegen. Gelet op het feit dat een groot deel van onderhavig project binnen de bestemming “Wonen” plaatsvindt en met de aanleg van de parkeervoorzieningen niet dieper wordt gegaan dan 50 cm onder maaiveld is een archeologisch onderzoek in dit geval dan ook niet noodzakelijk.

De gebiedsaanduiding “reconstructiewetzone – extensiveringsgebied” is van toepassing op de verschillende agrarische bestemmingen. Deze aanduiding brengt mogelijkheden danwel beperkingen met zich mee voor de intensieve veehouderij en is niet relevant voor deze ontwikkeling.

Afwijking van het bestemmingsplan

Het realiseren van een nieuwe extra woning in een bestaand cultuurhistorisch pand is alleen mogelijk via een afwijkingsbevoegdheid, mits dit een splitsing betreft. In dit geval betreft het geen splitsing, maar een toevoeging van een woning. Parkeren vindt buiten het bestemmingsvlak plaats. Het bestemmingsvlak wordt daarom van vorm veranderd en met ongeveer 40 m² verkleind.

8 Roond 3

Het plangebied ligt ten westen van de kern Boxtel aan de Roond (zie figuur 2.18). Roond is een bebouwingscluster van enkele (ex-)boerderijen, gelegen tussen de bedrijfsterreinen van Boxtel en het grote natuurgebied Kampina. De omgeving bestaat uit veelal agrarische gronden (in de meeste gevallen grasland) en heeft een onregelmatige verkaveling. Op circa 400 meter oostwaarts van het plangebied ligt de Essche Stroom. In de omgeving zijn naast woningen, een aantal agrarische bedrijven gevestigd.

Huidige situatie

Tot 1998 is het perceel in gebruik geweest als agrarisch bedrijf. In de huidige situatie zijn er nog enkele vleeskoeien aanwezig. Deze koeien begrazen de grond die behoort tot het agrarisch bedrijf. De grond (4 hectare) ligt direct achter het bedrijf en grenst aan het bouwvlak. Op het bouwvlak staan de volgende gebouwen:

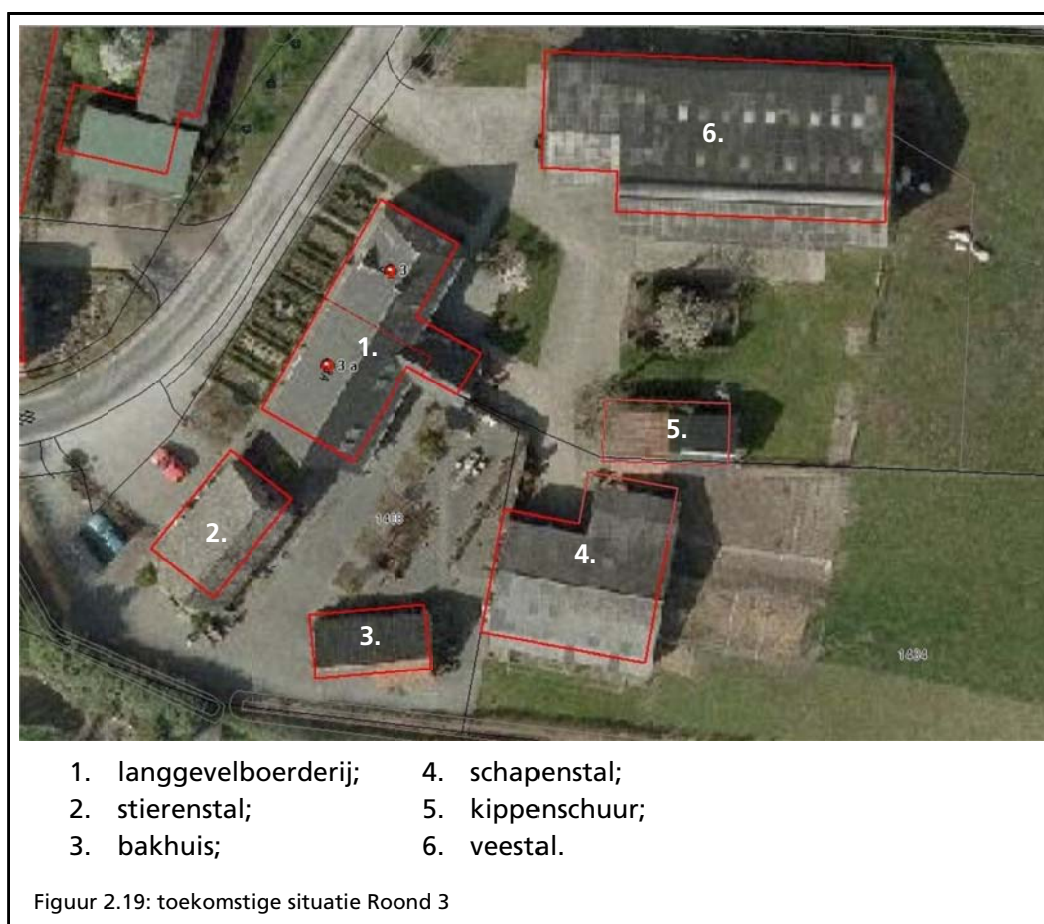
- langgevelboerderij;
- veestal;
- kippenschuur;
- schapenstal;
- bakhuis;
- schuur.



Figuur 2.18: Ligging Roond 3

Toekomstige situatie

De agrarische bedrijfsvoering wordt niet doorgezet, de initiatiefnemers zijn voornemens om binnen het plangebied de bebouwing, maar ook de bijbehorende gronden te gebruiken ten behoeve van toerisme en recreatie. De toeristische en recreatieve activiteiten hebben betrekking op milieu, natuur en cultuurhistorie. De gronden worden omgevormd tot 'vochtig bloemrijk grasland' via extensieve begrazing en gericht op natuurdoeltype 'leefgebied vlinders', waarbij het oude bouwlandgedeelte (achterste deel) omgezet wordt als oud akkerland (gerst- of speltakker). Het plan voorziet in extensief begraasd grasland, zoomvegetaties, randbeplanting en oude akker. Op deze wijze wordt invulling gegeven aan het doel "leefgebied vlinders". Voor de begrazing worden runderen ingezet, met de koeienstal voor stalling en voederopslag (nr. 6). Gezocht wordt naar streekeigen rassen. Vanuit de ecologische doelstelling volgt een veebezetting van maximaal 2 GVE (Grootvee-eenheid per ha) en bij voorkeur 1,6 GVE hetgeen neerkomt op maximaal 8 à 10 volwassen runderen met enig jongvee (30%).

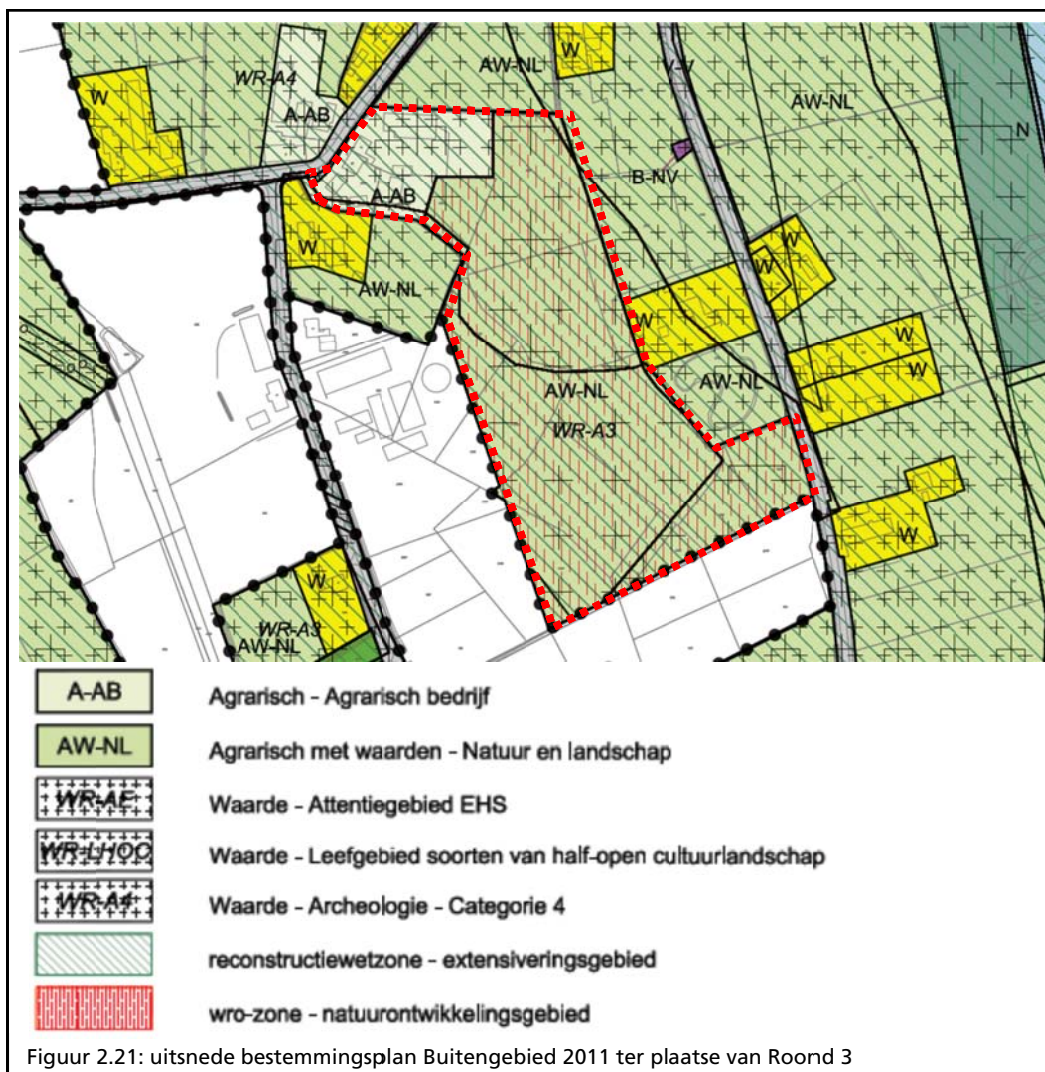


De langgevelboerderij (nr. 1) wordt gebruikt voor wonen (zie figuur 2.19). Deze wordt gesplitst, waardoor twee wooneenheden ontstaan. Behoud van de langgevelboerderij staat hierbij voorop. In de stierenstal (nr. 2) worden twee kamers gerealiseerd die gebruikt worden als bed & breakfast. Het bakhuis (nr. 3) wordt gebruikt als tentoonstellingsruimte/museum en eventueel het houden van workshops. Ook wordt hier sanitair en verblijfsruimte gerealiseerd. Deze kamers worden op de beneden verdieping gerealiseerd. Tevens wordt op de benedenverdieping een ontvangstruimte en een museum/tentoonstellingsruimte gerealiseerd. De zolderverdieping wordt gebruikt als opslagruimte ten behoeve van museum- en tentoonstellingsmateriaal. De schapenstal (nr. 4) wordt gesloopt. De kippenschuur (nr. 5) blijft behouden als kippenschuur. De kippenschuur (nr. 5) is historisch van belang, blijft behouden maar wordt verplaatst voor gebruik als kippenschuur naar de plaats van de gesloopte stal. De verplaatsing geeft een betere erfinrichting voor ontvangst. De stal (nr. 6) wordt gebruikt voor de stalling van runderen die de grond begrazen (10 stuks), de stalling van enkele schapen (6 hokken) en de opslag van werktuigen. Ook zal de stal een rol vervullen in de educatieve doelstelling, waarbij het de bedoeling is om rondleidingen te geven aan scholen en dergelijke. Mede in het licht van deze educatieve / recreatieve doelstelling is de stal als onderdeel van het ensemble behoudenswaardig (betreft karakteristieke bebouwing). Op figuur 2.20 is de toekomstige situatie weergegeven.



Figuur 2.20: landschappelijke inpassing Roond 3

Bestemmingsplan



De volgende bestemmingen / aanduidingen zijn van toepassing op dit plangebied (zie figuur 2.21):

- Agrarisch – agrarisch bedrijf (enkelbestemming);
- Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden (enkelbestemming);
- Waarde – Attentiegebied EHS (dubbelbestemming);
- Waarde – Leefgebied soorten van kleinschalig cultuurlandschap (dubbelbestemming);
- Waarde Archeologie – Categorie 4 (dubbelbestemming);
- Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied (gebiedsaanduiding);
- 'Wro-zone - natuurontwikkelingsgebied' (gebiedsaanduiding).

De voor “Agrarisch – agrarisch bedrijf” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. De uitoefening van het agrarisch bedrijf⁸;
- b. Het behoud, het herstel en de versterking van de landschappelijke en natuurwaarden, archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden en kenmerken van de gronden;
- c. het ontwikkelen van nieuwe natuur ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - natuurontwikkelingsgebied';
- d. Aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven zijn toegestaan in de hoofd- en bijgebouwen tot een vloeroppervlakte van 50 m².

De voor “Agrarisch met waarden - Natuur en Landschap” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Agrarisch grondgebruik;
- b. Water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. Het behoud, de versterking en/of het herstel van de cultuurhistorische waarde van de bebouwing indien het gronden betreft met panden en/of elementen die worden genoemd in de Bijlage 1 Monumentenlijst gemeente Boxtel 2010;
- f. N.v.t.;
- g. N.v.t.;
- h. N.v.t.;
- i. N.v.t.;
- j. Het ontwikkelen van nieuwe natuur ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - natuurontwikkelingsgebied';
- k. Extensief recreatief medegebruik;
- l. Doeleinden van openbaar nut;
- m. Het behoud, het herstel en de versterking van de landschappelijke en natuurwaarden, archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden en kenmerken van de gronden;
- n. Een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals perceelsontsluitingen, onverharde wegen, kavelpaden, groenvoorzieningen en sloten.

De voor “Waarde – Attentiegebied EHS” aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) (in dit geval de bestemming “Agrarisch – agrarisch bedrijf”), mede bestemd voor het behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie gericht op het verbeteren van de condities voor de natuur(waarden). Met deze “waarde” wordt rekening gehouden bij de juridische-planologische verankering van dit initiatief.

De voor “Waarde - Leefgebied soorten van kleinschalig cultuurlandschap” aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen (de bestemming “Agrarisch – agrarisch bedrijf” en “Agrarisch met waarden – natuur en

⁸Intensieve veehouderijbedrijven zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij'.

landschap”), mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het leefgebied van soorten van kleinschalig cultuurlandschap, waaronder begrepen:

- a. Houtwallen, kleine bosjes, hagen, boszomen en overgangen van bos naar agrarisch gebied, specifiek ten behoeve van het leefgebied van struweelvogels;
- b. Een afwisselend landschap met voldoende fourageermogelijkheden specifiek ten behoeve van het leefgebied van de das;
- c. Structuurrijke vegetaties met waardplanten specifiek ten behoeve van het leefgebied voor vlinders;
- d. Overwinteringsbiotopen (houtige elementen) en voortplantingsbiotopen (poelen) specifiek ten behoeve van het leefgebied voor amfibieën;

Met deze “waarde” wordt rekening gehouden bij de juridische-planologische verankering van dit initiatief.

Ten aanzien van “Waarde – Archeologie – Categorie 4”, zijn deze gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen (in dit geval “Agrarisch – agrarisch bedrijf”), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Dat betekent dat, als er werkzaamheden plaats gaan vinden die betrekking hebben op graven of het beroeren van de grond dieper dan 50 cm onder maaiveld en een bruto oppervlakte van ten hoogste 500 m², een archeologisch onderzoek aan ten grondslag dient te liggen. Op basis van het archeologisch onderzoek kan het bevoegd gezag (in dit geval de gemeente Boxtel), afhankelijk van de uitkomst van het archeologisch onderzoek, een omgevingsvergunning verlenen. De onderzoeksplicht is echter niet van toepassing wanneer deze dubbelbestemming over de bestemming “Agrarisch – agrarisch bedrijf” is gelegen. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

De gebiedsaanduiding “reconstructiewetzone – extensiveringsgebied” is van toepassing op de verschillende agrarische bestemmingen. Deze aanduiding brengt mogelijkheden danwel beperkingen met zich mee voor de intensieve veehouderij en is niet relevant voor deze ontwikkeling.

Afwijking van het bestemmingsplan

Onder de volgende voorwaarden is het mogelijk om via een afwijkingsbevoegdheid een bed & breakfast binnen het plangebied te realiseren:

- a. Maximaal aan 8 personen logies en ontbijt zal worden geboden waarbij de maximale oppervlakte voor alle voorzieningen getroffen ter realisatie van het bed & breakfast, ten hoogste 100 m² bedraagt;
- b. De toeristisch-recreatieve functie ondergeschikt is aan de hoofdfunctie;
- c. De activiteiten plaatsvinden binnen bestaande bebouwing, waarbij heeft te gelden dat de kamers deel uitmaken van het hoofd(woon)gebouw of een architectonisch, constructief en / of functioneel ondergeschikt gebouw, gelegen op

maximaal 100 m van het hoofdgebouw, zodat de nevenactiviteit en het hoofd(woon)gebouw kunnen worden gezien als een ruimtelijke eenheid;

- d. De afwijking milieuhygiënisch uitvoerbaar is;
- e. Er geen onevenredige verkeersaantrekkende werking en parkeerdruk ontstaan;
- f. De gebiedswaarden substantieel worden versterkt conform een ingediend landschapsversterkingsplan, door middel van het aanleggen van landschaps- of natuurlijke elementen, het aanbrengen van beeldkwaliteit en/of het herstellen van cultuurhistorische elementen aan gebouwen en/of omgeving en/of de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.

Het realiseren van een nieuwe extra woning in een bestaand pand, zonder cultuurhistorische waarden (gebouw is niet opgenomen in bijlage 1 van het bestemmingsplan Buitengebied 2011) is niet mogelijk volgens het bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan is onder de bestemming "Agrarisch – agrarisch bedrijf" een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen in wonen en een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming te wijzigen in "Recreatie – Dagrecreatie". Het plan voldoet niet aan de voorwaarden omdat slechts 400 m² aan bebouwing gebruikt kan worden ten behoeve van deze nieuwe functie. Tenslotte wordt er ook vee gehouden in het kader van het beheer en onderhoud van de gronden.

9 Uilenbroek 8 – 13

Het plangebied ligt in het westen van de gemeente Boxtel, in de directe omgeving van de Kampina (zie figuur 2.22). De Kampina ligt ten zuiden van het plangebied. Het plangebied ligt in een bebouwingsconcentratie die de vorm van een driehoek (Uilenbroek en Luissel) heeft. Binnen deze bebouwingsdriehoek lijkt een Brink of Frankische driehoek (Bankweide – Luissel) te liggen. De Brink is van oorsprong de *boerengebruiksruimte* waar het vee werd verzameld, om daarmee als kudde naar de gemeenschappelijke weidegronden te gaan. Het noorden van de bebouwingsconcentratie ligt tegen, of in, het beekdal van de Essche Stroom. De percelering- en kavelstructuur is vrij ruim van opzet en voornamelijk in gebruik als grasland. De Uilenbroek is een weg die van de Kapelweg (Luissel) richting Dennenoord gaat. In de omgeving zijn woonfuncties, agrarische functies en een recreatieve functie (Heesemanshoeve) gelegen.



Figuur 2.22: Ligging Uilenbroek 8- 13

Huidige situatie

Aan de Uilenbroek 8-13 (zie figuur 2.23) is een voormalige varkens- en rundveehouderij gelegen. Momenteel is ter plaatse boomkwekerij De Belvers aanwezig. Deze boomkwekerij levert voornamelijk rechtstreeks vanaf het land. Daarnaast vindt er in de voormalige rundvee- en varkensstallen (kleinschalige) opslag plaats, zowel van het product als de opslag van werktuigen en machines. Voor het afleveren van het product worden de planten nu getransporteerd naar een overslagloods op de Ruiting 11 te Haaren (Florapartners). Gezien de opschaling van de ter plaatse aanwezige kwekerij is de ruimte hier volledig noodzakelijk ten behoeve van de eigen kwekerij. De huidige bedrijfsbebouwing aan de Uilenbroek 8 en 13 te Boxtel kan niet voorzien in de opslag- en verwerkingscapaciteit die nodig is voor de boomkwekerij. Daarnaast is er onvoldoende ruimte voor de opslag en berging van machines en werktuigen.

Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is voornemens om aan de Uilenbroek 8-13 een nieuwe loods te realiseren om de producten volledig op eigen terrein te kunnen opslaan. Door realisatie van een eigen loods worden transportbewegingen naar de Ruiting 11, gelegen in de gemeente Haaren, voorkomen.

Gezien het kwaliteitssegment waar de boomkwekerij zich in bevindt, is het een meerwaarde om het product verder te kunnen verwerken (oppotten, snoeien, bescherming tegen de weerslementen, etc.) in een loods.

De loods gaat dienst doen als werktuigen- en machineberging, verwerkingsruimte van het product, kantine, kantoor- en ontvangstruimte, etc. Op jaarbasis worden er op boomkwekerij de Belvers de volgende aantallen gekweekt:

- 200.000 buxusplanten;
- 120.000 sierconiferen.

Het gewenste resultaat is het exploiteren van een financieel gezond bedrijf met een volwaardig inkomen.

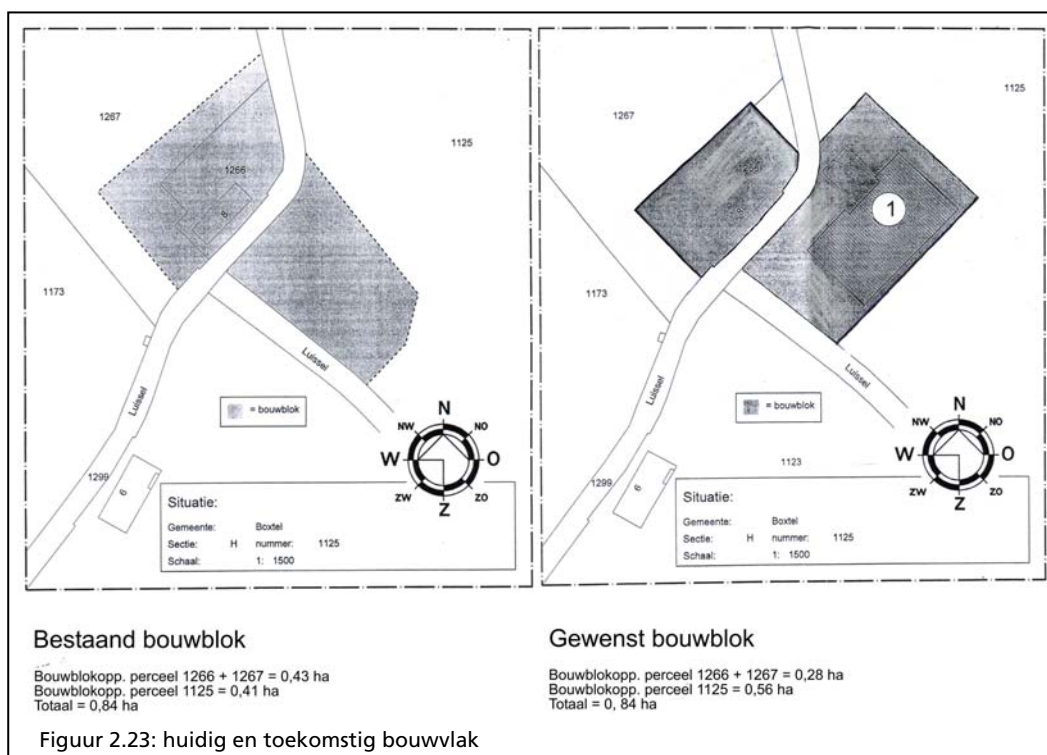
Grondoppervlakte bedrijf:

Boomkwekerij in de volle grond, met:

- 20 hectare buxus;
- 10 hectare sierconiferen;
- Opslag- en verwerkingsloods;
- 3 laaddocks;
- Woonhuis;
- Bestaande opstallen aan Uilenbroek 8 voor opslag.

De nieuwe loods heeft een oppervlakte van 2.100 m². Op het perceel Uilenbroek 13 wordt een gebouw van 680 m² gesloopt en op het perceel aan Uilenbroek 8 wordt een gebouw van 280 m² gesloopt. Om de nieuwe loods te kunnen realiseren, dient

de vorm van het huidige agrarische bouwvlak te veranderen. Het zuidelijk deel van het bouwvlak heeft in de huidige situatie een oppervlakte van 0,41 hectare, in de toekomstige situatie zal deze vergroot worden naar een oppervlakte van 0,56 hectare. Het noordelijk bouwvlak wordt met 0,15 hectare verkleind. In figuur 2.23 is het huidige bouwvlak en het gewenste bouwvlak weergegeven. De totale oppervlakte van het bouwvlak blijft gelijk en het gewenste bouwvlak komt verder van de Essche stroom te liggen.



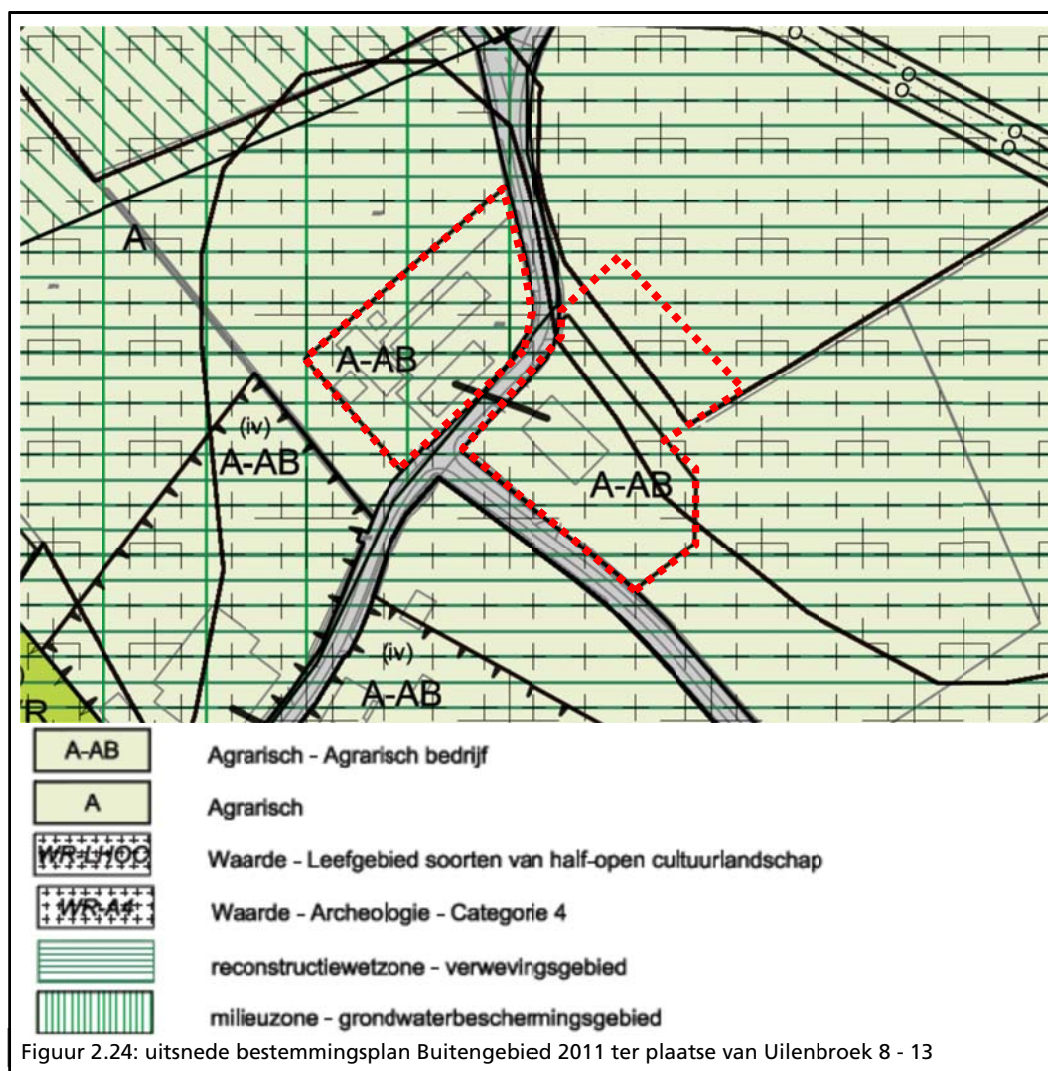
Figuur 2.23: huidig en toekomstig bouwvlak

Bestemmingsplan

De volgende bestemmingen / aanduidingen zijn van toepassing op dit plangebied (zie figuur 2.30):

- Agrarisch – Agrarisch bedrijf (enkelbestemming);
- Agrarisch (enkelbestemming);
- Waarde – Leefgebied soorten van half-open cultuurlandschap (dubbelbestemming);
- Waarde – Archeologie – Categorie 4 (dubbelbestemming);
- Reconstructiewetzone – verwevingsgebied (gebiedsaanduiding);
- Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied⁹ (gebiedsaanduiding).

⁹ Alleen van toepassing op het noordelijk deel van het gekoppelde bouwvlak.



De voor "Agrarisch – Agrarisch bedrijf" aangewezen gronden zijn bestemd voor (zie figuur 2.24):

- De uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- Het behoud, het herstel en de versterking van de landschappelijke en natuurwaarden, archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden en kenmerken van de gronden;
- Aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven zijn toegestaan in de hoofd- en bijgebouwen tot een vloeroppervlakte van 50 m².

De voor "Agrarisch" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Agrarisch grondgebruik;
- Water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- Extensief recreatief medegebruik;

- d. Doeleinden van openbaar nut;
- e. Het behoud, het herstel en de versterking van de landschappelijke en natuurwaarden, archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden en kenmerken van de gronden.

De voor "Waarde – leefgebied soorten van half-open cultuurlandschap" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen (in dit geval "Agrarisch" en "Agrarisch – Agrarisch bedrijf"), mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het leefgebied van soorten van half-open cultuurlandschap, waaronder begrepen agrarische gronden met een half-open karakter en de daarbij behorende natuurkwaliteiten, extensief gebruikte perceelsranden en overhoekjes. Ten aanzien van de percelen waarop deze bestemming is gelegen, zijn bepaalde werken en/of werkzaamheden verboden. Dit verbod is echter niet van toepassing wanneer deze dubbelbestemming over de bestemming "Agrarisch – Agrarisch bedrijf" is gelegen. Met deze "waarde" wordt rekening gehouden bij de juridisch-planologische verankering van dit initiatief.

Ten aanzien van "Waarde – Archeologie – Categorie 4", zijn deze gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen (in dit geval "Agrarisch" en "Agrarisch – Agrarisch bedrijf"), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Dat betekent dat, als er werkzaamheden plaats gaan vinden die betrekking hebben op graven of het beroeren van de grond dieper dan 50 cm onder maaiveld en een bruto oppervlakte van ten hoogste 500 m², er een archeologisch onderzoek aan ten grondslag dient te liggen. Op basis van het archeologisch onderzoek kan het bevoegd gezag (in dit geval de gemeente Boxtel), afhankelijk van de uitkomst van het archeologisch onderzoek, een omgevingsvergunning verlenen. De onderzoeksplicht is echter niet van toepassing wanneer deze dubbelbestemming over de bestemming "Agrarisch – Agrarisch bedrijf" is gelegen. Echter wordt het zuidelijk deel van het gekoppelde bouwvlak vergroot en het noordelijk deel van het gekoppelde bouwvlak verkleind. Doordat het zuidelijk bouwvlak wordt vergroot dient een archeologisch onderzoek aan te tonen of er archeologische waarden zijn gelegen en of er eventueel maatregelen genomen dienen te worden.

De gebiedsaanduiding "reconstructiewetzone – verweingsgebied" is van toepassing op de verschillende agrarische bestemmingen. Deze aanduiding brengt mogelijkheden danwel beperkingen met zich mee voor de intensieve veehouderij. Doordat er geen sprake is van een intensieve veehouderij, is deze aanduiding niet relevant voor deze ontwikkeling.

Ter plaatse van de aanduiding "milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied" zijn gronden mede bedoeld voor bescherming van de daarin aanwezige beschermde kleilaag. De regels ter bescherming van de boringsvrijzone, zoals vermeld in de Provinciale Milieuverordening, zijn van toepassing.

Afwijking van het bestemmingsplan

Omdat de huidige vorm van het gekoppelde bouwvlak het niet toelaat om de loods te kunnen realiseren, is de initiatiefnemer voornemens het bouwvlak van vorm te laten veranderen. De gewenste loods heeft een oppervlakte van 2.100 m². Doordat de loods een groter bruto oppervlakte kent dan 500 m² en dat de loods wordt gerealiseerd met een beroering van de grond dieper dan 50 cm onder het maaiveld, is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

De vormverandering van het bouwvlak kan plaatsvinden via een wijzigingsbevoegdheid. De volgende voorwaarden zijn daarbij van toepassing:

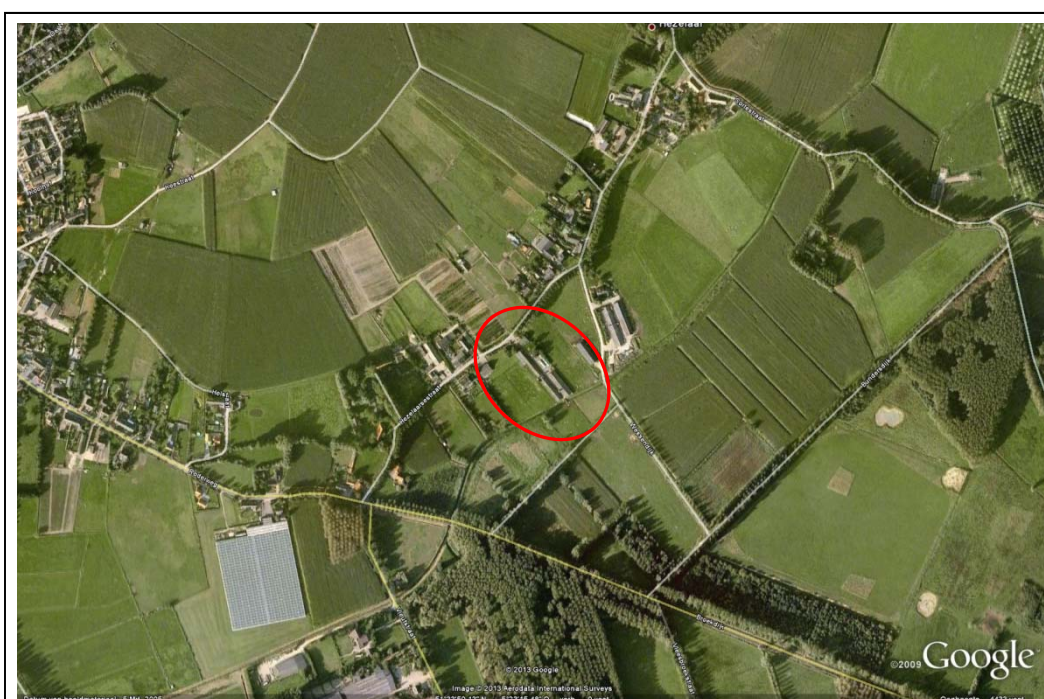
- a. De vormverandering is noodzakelijk uit een oogpunt van een doelmatige bedrijfsvoering in relatie tot de continuïteit van het agrarisch bedrijf;
- b. De totale oppervlakte van de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' niet mag toenemen;
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' de vormverandering niet mag plaatsvinden ten behoeve van een intensieve veehouderij;
- d. De wijziging milieuhygiënisch uitvoerbaar is;
- e. De gebiedswaarden substantieel worden versterkt conform een ingediend landschapsversterkingsplan, door middel van het aanleggen van landschaps- of natuurlijke elementen, het aanbrengen van beeldkwaliteit en/of het herstellen van cultuurhistorische elementen aan gebouwen en/of omgeving en/of de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen;
- f. De artikelen 4.8.10 en 4.8.11 in acht worden genomen.

2.3 Initiatieven Liempde

In deze paragraaf worden de initiatieven die nabij de kern Liempde gerealiseerd worden, beschreven en weergegeven.

10 Hezelaarsestraat 17a

Het plangebied ligt ten zuidoosten van de kern Liempde (oude akkerbodems, zie figuur 2.25). De Hezelaarsestraat sluit aan op de Roderweg / Broekdijk en de Vendelstraat. De omgeving bestaat voornamelijk uit agrarische gronden die in gebruik zijn als grasland. Hier en daar liggen nog enkele landschapselementen (houtwallen, bosjes etc.). In de omgeving zijn nog enkele agrarische bedrijven, een loonwerkbedrijf, een hoveniersbedrijf en woningen gelegen.

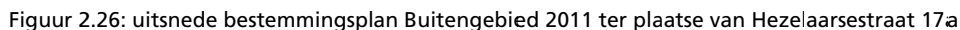


Figuur 2.25: Ligging Hezelaarsestraat 17a

Huidige situatie

Op het perceel aan de Hezelaarsestraat 17a is een gemengd agrarisch bedrijf gevestigd. Het bedrijf houdt zoogkoeien, vleeskalveren, vleesvarkens en vleesstieren. Naast de dieren bewerkt het bedrijf 26 hectare grond, waarvan 11 hectare in eigendom. Ook is er feitelijk op het perceel een veehandel aanwezig en wordt een gedeelte van de bebouwing (80 m²) gebruikt ten behoeve van mantelzorg.

De ondernemer wenst de intensieve veehouderijtak van het bedrijf te beëindigen en heeft daarom een verzoek ingediend om mee te doen met de zogenaamde BIV-regeling (beëindiging intensieve veehouderij). Door beëindiging van de intensieve veehouderijtak op het bedrijf, is er minder behoefte aan ruimte en wordt het bouwvlak verkleind. Ondernemer wenst de feitelijk op het perceel aanwezige veehandel voort te zetten. Hierdoor is sprake van een functiewijziging van de bestemming Agrarisch – Agrarisch bedrijf naar de bestemming Bedrijf met een nadere aanduiding voor de veehandel.



Bestemmingsplan

De volgende bestemmingen / aanduidingen zijn van toepassing op dit plangebied (zie figuur 2.26):

- Agrarisch – Agrarisch bedrijf (enkelbestemming);
- Waarde – Attentiegebied EHS (dubbelbestemming);
- Waarde – Leefgebied soorten van half-open cultuurlandschap (dubbelbestemming);
- Intensieve veehouderij (functieaanduiding);
- Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied (gebiedsaanduiding);
- Milieuzone – beekherstel (gebiedsaanduiding).

De voor “Agrarisch – Agrarisch bedrijf” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. De uitoefening van het agrarisch bedrijf¹⁰;
- b. Het behoud, het herstel en de versterking van de landschappelijke en natuurwaarden, archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden en kenmerken van de gronden;
- c. Aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven zijn toegestaan in de hoofd- en bijgebouwen tot een vloeroppervlakte van 50 m²;
- d. de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - beekherstel'; het behoud, de versterking en/of het herstel van de landschappelijke inpassing van het bedrijf.

De voor “Waarde – Attentiegebied EHS” aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) (in dit geval de bestemming “Agrarisch – Agrarisch bedrijf”), mede bestemd voor het behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie gericht op het verbeteren van de condities voor de natuur(waarden). Met deze “waarde” wordt rekening gehouden bij de juridisch-planologische verankering van dit initiatief.

De voor “Waarde – Leefgebied soorten van half-open cultuurlandschap” aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen (in dit geval “Agrarisch – Agrarisch bedrijf”), mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het leefgebied van soorten van half-open cultuurlandschap, waaronder begrepen agrarische gronden met een half-open karakter en de daarbij behorende natuurkwaliteiten, extensief gebruikte perceelsranden en overhoekjes. Ten aanzien van de percelen waarop deze bestemming is gelegen, zijn bepaalde werken en/of werkzaamheden zonder omgevingsvergunning (voorheen aanlegvergunning) verboden. Dit verbod is echter niet van toepassing wanneer deze dubbelbestemming over de bestemming “Agrarisch – Agrarisch bedrijf” is gelegen.

¹⁰ Intensieve veehouderijbedrijven zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘intensieve veehouderij’.

De gebiedsaanduiding “reconstructiewetzone – extensiveringsgebied” is van toepassing op de verschillende agrarische bestemmingen. Deze aanduiding brengt beperkingen met zich mee voor de intensieve veehouderij. Dat wil zeggen dat er bijna geen ontwikkelingsmogelijkheden zijn ten aanzien van intensieve veehouderijbedrijven. Aangezien in dit geval de intensieve veehouderijtak verdwijnt, past dit binnen de beleidsdoelen omtrent deze gebiedsaanduiding.

De gebiedsaanduiding “Milieuzone – beekherstel” is van toepassing op de verschillende agrarische bestemmingen. Deze aanduiding regelt de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding ‘milieuzone - beekherstel’; het behoud, de versterking en/of het herstel van de landschappelijke inpassing van het bedrijf;

Afwijking van het bestemmingsplan

De bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ zal worden gewijzigd in de bestemming ‘Bedrijf’ met de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – veehandel’ en de bestemming ‘Agrarisch’. Het bouwvlak zal worden verkleind tot een oppervlakte van maximaal 3.000 m², waarbij de oppervlakte ten behoeve van bedrijfsgebouwen maximaal 355 m² bedraagt.

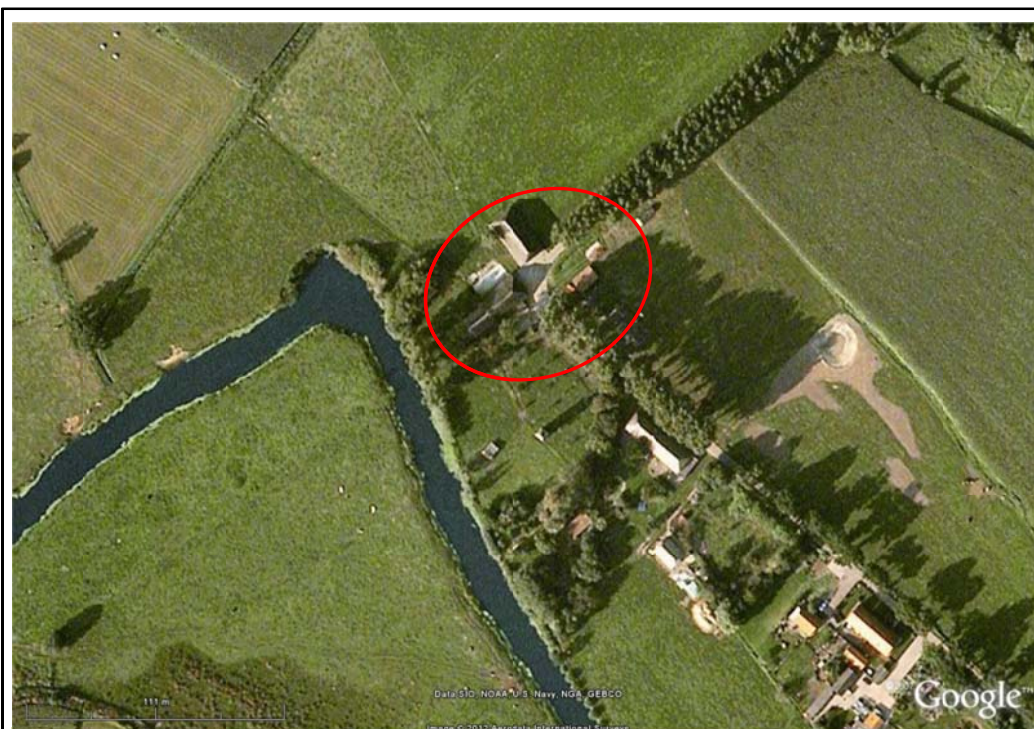
11 Hoevedreef 2

Het plangebied ligt ten noorden van de kern Liempde (lagere beekoevers van de Dommel), nabij het buurtschap Kasteren. Het perceel Hoevedreef 2 grenst aan de Dommel (zie figuur 2.27). Ten noorden van het plangebied is natuurgebied de Geelders gelegen. De Hoevedreef is deels verhard en gaat over in een zandpad. De Hoevedreef sluit aan op De Maai die Kasteren en Liempde met Olland verbindt. Het gedeelte dat overgaat in het zandpad sluit uiteindelijk ook weer aan op De Maai. Aan de Hoevedreef zijn naast deze boerderij vier burgerwoningen gelegen.

Huidige situatie

Op het perceel aan Hoevedreef 2 is een woonboerderij gevestigd. Op het perceel is verder een Vlaamse schuur, enkele bijgebouwen, een duiventoren en een waterput aanwezig. Op het perceel tegenover Hoevedreef 2 is een kippenschuur en een mestplaat gelegen. De duiventoren, de boerderij, de Vlaamse schuur en de waterput zijn aangewezen als Rijksmonument.

Na het overlijden van de pachter zijn de agrarische activiteiten gestaakt en heeft Brabants Landschap het beheer overgenomen en een deel van de boerderij in gebruik genomen als dienstwoning.



Figuur 2.27: Ligging Hoevedreef

Toekomstige situatie

Zoals hiervoor is vermeld heeft Brabants Landschap de boerderij in eigendom en een deel van de boerderij is in gebruik als dienstwoning. Het overige deel van de boerderij en de bijgebouwen wil Brabants Landschap inrichten als werkruimte en als infopunt om de bijzondere natuur- en cultuurwaarden van het kleinschalig landschap in het Groene Woud en in het bijzonder de directe omgeving onder de aandacht te brengen van het publiek. Hierin wordt brede samenwerking gezocht met andere organisaties en instanties¹¹ op het vlak van kunst, cultuur en natuur met als doelstelling Het Duijfhuis (de naam van de boerderij) de gewenste maatschappelijke functie te geven.

De zogenaamde herenkamer van de boerderij zal worden ingericht als inspiratieplek voor bijvoorbeeld schrijvers, dichters en kunstenaars, maar ook kleine groepsformaties die met elkaar van gedachten willen wisselen. Het middelste gedeelte van de boerderij betreft de dienstwoning, het stalgedeelte van de boerderij zal dienst gaan doen als informatiepunt en buitenlokaal van het Brabants Landschap / Het Groene Woud. Het stalgedeelte zal worden ingericht als een multifunctionele ruimte die gebruikt kan worden door maatschappelijke organisaties op het gebied van kunst, cultuur, natuur, onderwijs en natuurgerichte recreatie. Het doel hiervan is om de beleving van de natuur en het cultuurhistorisch landschap dicht bij huis te stimuleren en te vergroten.

De Vlaamse schuur zal naast het gebruik voor de opslag van materialen t.b.v. het beheer, incidenteel ook ingezet worden bij grotere evenementen op het gebied van natuur, cultuur en kunst, zoals de Week van het landschap. Het gaat hier dan om een frequentie van 1 tot 2 maal per jaar.

De kippenschuur zal worden gehalveerd en worden gebruikt als opslag voor de paarden en opslag ten behoeve van de dienstwoning. De betonnen schuilhut op het agrarisch bouwvlak en de kippenschuur en de mestplaats aan de overzijde van de weg worden gesaneerd. Daarnaast worden nog enkele verhardingen gerealiseerd. In ruil voor de te slopen kippenschuur en de mestplaats zal op het perceel tegenover Hoevedreef 2 een kleine semiverharde parkeerplaats worden aangelegd. Voor de gewenste natuuractiviteiten is het nodig om een voorziening te maken voor maximaal 20 auto's. Dit parkeerterrein zal +/- 440 m² in beslag nemen. Tot slot zal Brabants Landschap het geheel landschappelijk inpassen door de aanleg van een houtwal aan de Hoevedreef.

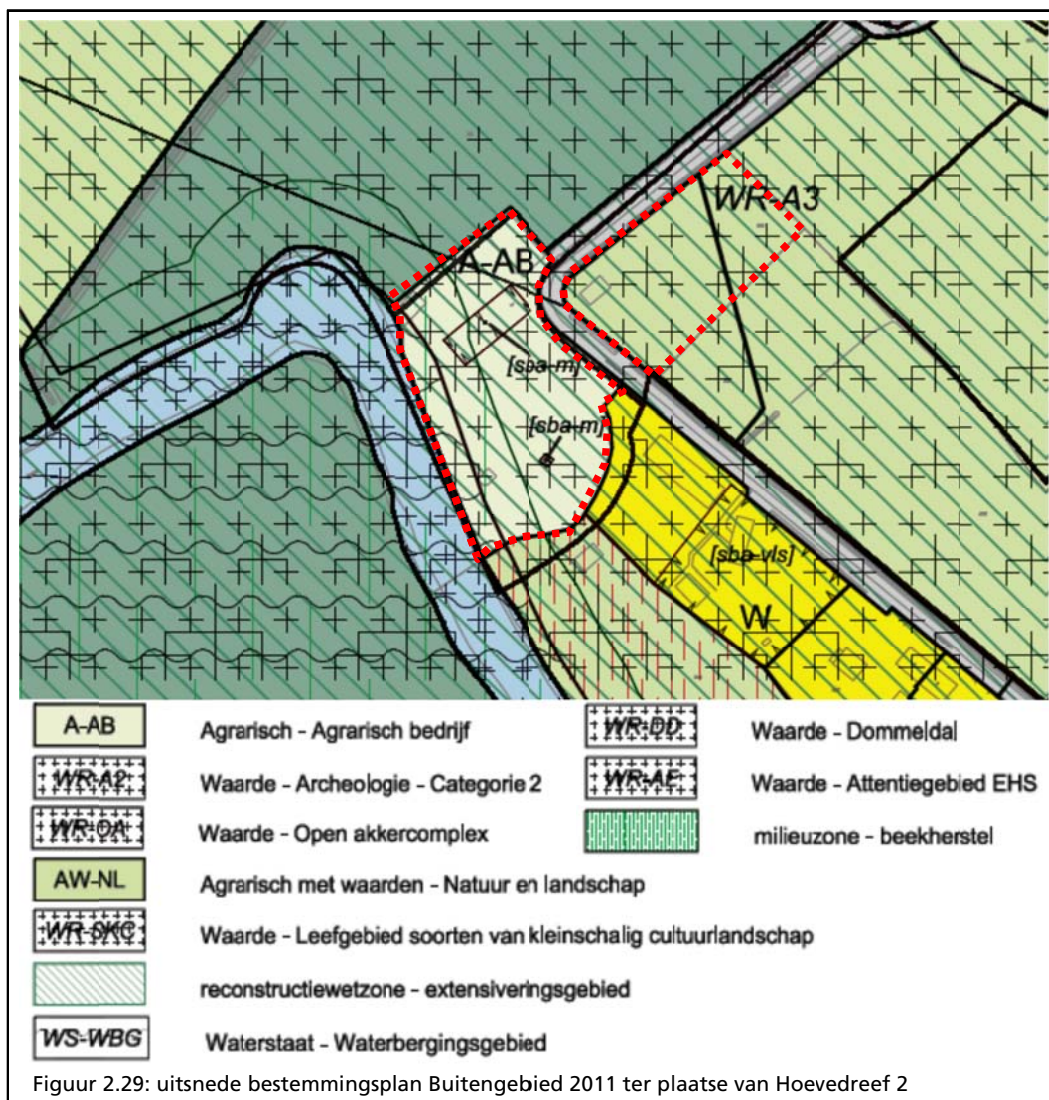
De Rijksmonumenten worden door deze ontwikkeling behouden en krijgen een nieuwe, bij het gebied passende functie. De overtollige en ontsierende bebouwing (125 m²) wordt gesloopt. De te slopen bebouwing / verharding is in figuur 2.28 weergegeven.

¹¹ Noord-Brabants natuurmuseum, streekraad Het Groene Woud, lokale natuur- en cultuurhistorische verenigingen.



Figuur 2.28 Te slopen verhardingen

In principe wordt hier een breed informatiepunt gecreëerd met als aandachtspunten natuur, educatie, cultuur en landschap toegespitst op het Groene Woud. Het informatie/educatie en inspiratiecluster is voor publiek elk weekend in de zomerperiode geopend van 9.00 uur tot 18.00 uur. Er is plek om maximaal 200 personen te ontvangen. Het cluster is voornamelijk gericht op wandelaars en fietsers. Het cluster zal tijdens weekdagen geopend zijn voor scholen. Er is een standaard expositie met basisinformatie over de locatie en het omliggende gebied.



Bestemmingsplan

De volgende bestemmingen / aanduidingen zijn van toepassing op dit plangebied (zie figuur 2.29):

- Agrarisch – Agrarisch bedrijf (enkelbestemming);
- Agrarisch met waarden – Natuur en landschap (enkelbestemming);
- Waarde – Attentiegebied EHS (dubbelbestemming);
- Waarde – Archeologie – archeologie 2 (dubbelbestemming);
- Waarde – Open akkercomplex (dubbelbestemming);
- Waarde – Leefgebied soorten van kleinschalig cultuurlandschap (dubbelbestemming);
- Waarde - Dommeldal (dubbelbestemming);
- Waterstaat – Waterbergingsgebied (dubbelbestemming);
- Monument (bouwaanduiding);

- Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied (gebiedsaanduiding);
- Milieuzone – beekherstel (gebiedsaanduiding).

De voor “Agrarisch – Agrarisch bedrijf” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. De uitoefening van het agrarisch bedrijf¹²;
- b. Het behoud, de versterking en/of herstel van de cultuurhistorische waarde van de bebouwing ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – monument’, dan wel indien het gronden betreft met panden en/of elementen die worden genoemd in bijlage 1 van het bestemmingsplan buitengebied 2011, Monumentenlijst gemeente Boxtel 2010;
- c. Het behoud, het herstel en de versterking van de landschappelijke en natuurwaarden, archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden en kenmerken van de gronden;
- d. Aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven zijn toegestaan in de hoofd- en bijgebouwen tot een vloeroppervlakte van 50 m².

De als “Agrarisch met waarden – Natuur en landschap” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Agrarisch grondgebruik;
- b. Water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. Het behoud, de versterking en/of het herstel van de cultuurhistorische waarde van de bebouwing, indien het gronden betreft met panden en/of elementen die worden genoemd in de Bijlage 1 Monumentenlijst gemeente Boxtel 2010;
- d. Extensief recreatief medegebruik;
- e. Doeleinden van openbaar nut;
- f. Het behoud, het herstel en de versterking van de landschappelijke en natuurwaarden, archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden en kenmerken van de gronden;
- g. de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding ‘milieuzone - beekherstel’.

Een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals perceelontsluitingen, onverharde wegen, kavelpaden, groenvoorzieningen en sloten.

De voor “Waarde - Open akkercomplex” aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen (in dit geval “Agrarisch met waarden – Natuur en landschap” en “Agrarisch - Agrarisch bedrijf”), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de aanwezige samenhangende cultuurhistorische waarden waaronder begrepen de zandwegenstructuur, markante hoogteverschillen en openheid van het akkercomplex. Met deze “waarde” wordt rekening gehouden bij de juridisch-planologische verankering van dit initiatief.

¹² Intensieve veehouderijbedrijven zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘intensieve veehouderij’.

De voor “waarde – attentiegebied EHS” aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) (in dit geval de bestemming “Agrarisch met waarden – Natuur en landschap” en “Agrarisch – Agrarisch bedrijf”), mede bestemd voor het behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie gericht op het verbeteren van de condities voor de natuur(waarden). Met deze “waarde” wordt rekening gehouden bij de juridisch-planologische verankering van dit initiatief.

Ten aanzien van “Waarde – Archeologie – categorie 2”, zijn deze gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen (in dit geval “Agrarisch met waarden - Natuur en landschap” en “Agrarisch - Agrarisch bedrijf”), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Dat betekent dat, als er werkzaamheden plaats gaan vinden die betrekking hebben op graven of het beroeren van de grond dieper dan 50 cm onder maaiveld en een bruto oppervlakte van ten hoogste 50 m², een archeologisch onderzoek aan ten grondslag dient te liggen. Op basis van het archeologisch onderzoek kan het bevoegd gezag (in dit geval de gemeente Boxtel), afhankelijk van de uitkomst van het archeologisch onderzoek, een omgevingsvergunning verlenen.

De onderzoeksplicht is echter niet van toepassing wanneer deze dubbelbestemming over de bestemming “Agrarisch – Agrarisch bedrijf” is gelegen en bij de aanleg van de parkeerplaats wordt de grond niet dieper beroerd dan 50 cm onder het maaiveld. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

De voor “Waarde - Leefgebied soorten van kleinschalig cultuurlandschap” aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen (in dit geval “Agrarisch met waarden – Natuur en landschap” en “Agrarisch - Agrarisch bedrijf”), mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het leefgebied van soorten van kleinschalig cultuurlandschap, waaronder begrepen:

- a. Houtwallen, kleine bosjes, hagen, boszomen en overgangen van bos naar agrarisch gebied, specifiek ten behoeve van het leefgebied van struweelvogels;
- b. Een afwisselend landschap met voldoende fourageermogelijkheden specifiek ten behoeve van het leefgebied van de das;
- c. Structuurrijke vegetaties met waardplanten specifiek ten behoeve van het leefgebied voor vlinders;
- d. Overwinteringsbiotopen (houtige elementen) en voortplantingsbiotopen (poe-len) specifiek ten behoeve van het leefgebied voor amfibieën;

Met deze “waarde” wordt rekening gehouden bij de juridische-planologische verankering van dit initiatief.

De voor "Waarde – Dommeldal" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen (in dit geval "Agrarisch met waarden – Natuur en landschap" en "Agrarisch - Agrarisch bedrijf"), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de aanwezige aardkundige en cultuurhistorische waarden waaronder begrepen glooiingen en steilranden, meanders, restanten van meanders, broekbossen, hakhoutbosjes, beemdenstructuur en bijbehorende kavelgrensbeplanting. Ten aanzien van de percelen waarop deze bestemming is gelegen, zijn bepaalde werken en/of werkzaamheden zonder omgevingsvergunning (voorheen aanlegvergunning) verboden. In dit geval is daar geen sprake van. Met het landschapsversterkingsplan wordt ingespeeld op de in het gebied aanwezige waarden.

De voor 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor (tijdelijke) opvang van water. Ontwikkelingen die het waterbergende vermogen bellemmeren mogen niet worden gerealiseerd.

De gebiedsaanduiding "reconstructiewetzone – extensiveringsgebied" is van toepassing op de verschillende agrarische bestemmingen. Deze aanduiding brengt mogelijkheden danwel beperkingen met zich mee voor de intensieve veehouderij. Doordat er geen sprake is van een intensieve veehouderij, is deze aanduiding niet relevant voor deze ontwikkeling.

De gebiedsaanduiding "Milieuzone – beekherstel" is van toepassing op de verschillende agrarische bestemmingen. Deze aanduiding regelt de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - beekherstel'; het behoud, de versterking en/of het herstel van de landschappelijke inpassing van het bedrijf.

Afwijking van het bestemmingsplan

De nieuwe bestemming van het perceel wijkt in zijn geheel af van de agrarische bestemming. Er dient een nieuwe bestemming te worden vastgelegd die de wensen van Brabants Landschap mogelijk maakt en die tegelijkertijd zorgt voor de bescherming danwel ontwikkeling van de waarden ter plekke. De status van monument blijft gehandhaafd. Om het monument te verbouwen, is een omgevingsvergunning noodzakelijk.

De aanleg van een parkeervoorziening is strijdig met het bestemmingsplan. Hiervoor dient een nieuwe bestemming of aanduiding te worden opgenomen. Tevens kunnen er voorwaarden aan de parkeervoorziening worden gesteld met betrekking tot de soort verharding en het materiaalgebruik.

Het bestemmingsplan kent geen (in)directe voorwaarden om de wijziging tot stand te laten komen, behalve dat er rekening gehouden moet worden met de bestaande waarden. Een landschapsversterkingsplan is dan ook noodzakelijk. Omdat er niet wordt gebouwd is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Met betrekking tot het parkeerterrein dient rekening te worden gehouden met de infiltratie van het water, maar ook de kwaliteit van het water ten behoeve van de EHS. Het perceel krijgt de bestemming "Recreatie - dagrecreatie". Het tegenover gelegen perceel krijgt de bestemming "Agrarisch met waarden" met een aanduiding "parkeerterrein".

12 Ooiendonksestraat 26

Het plangebied ligt in het zuiden van de gemeente Boxtel. De achterzijde van het perceel grenst aan de Rijksweg A2 (zie figuur 2.30). In de omgeving zijn nagenoeg geen andere functies gelegen. De functie die het dichtste bij het perceel aan de Ooiendonksestraat 26 is gelegen, betreft een woning aan de andere zijde van de A2 (Bestseweg 4). De omgeving bestaat uit een kleinschalig cultuurlandschap. Dat wil zeggen dat er veel bossen, of bospercelen aanwezig zijn afgewisseld met agrarische gronden. Deze agrarische gronden zijn overwegend in gebruik als grasland. Op ruim 1 kilometer ligt een natuurbrug die de natuurgebieden langs de A2 met elkaar verbindt. In totaal gaat het hier om natuurgebied De Scheeken met een oppervlakte van ruim 200 hectare. Brabants Landschap beheert dit natuurgebied. Voor begrazing (agrarisch natuurbeheer) worden runderen ingezet.

Huidige situatie

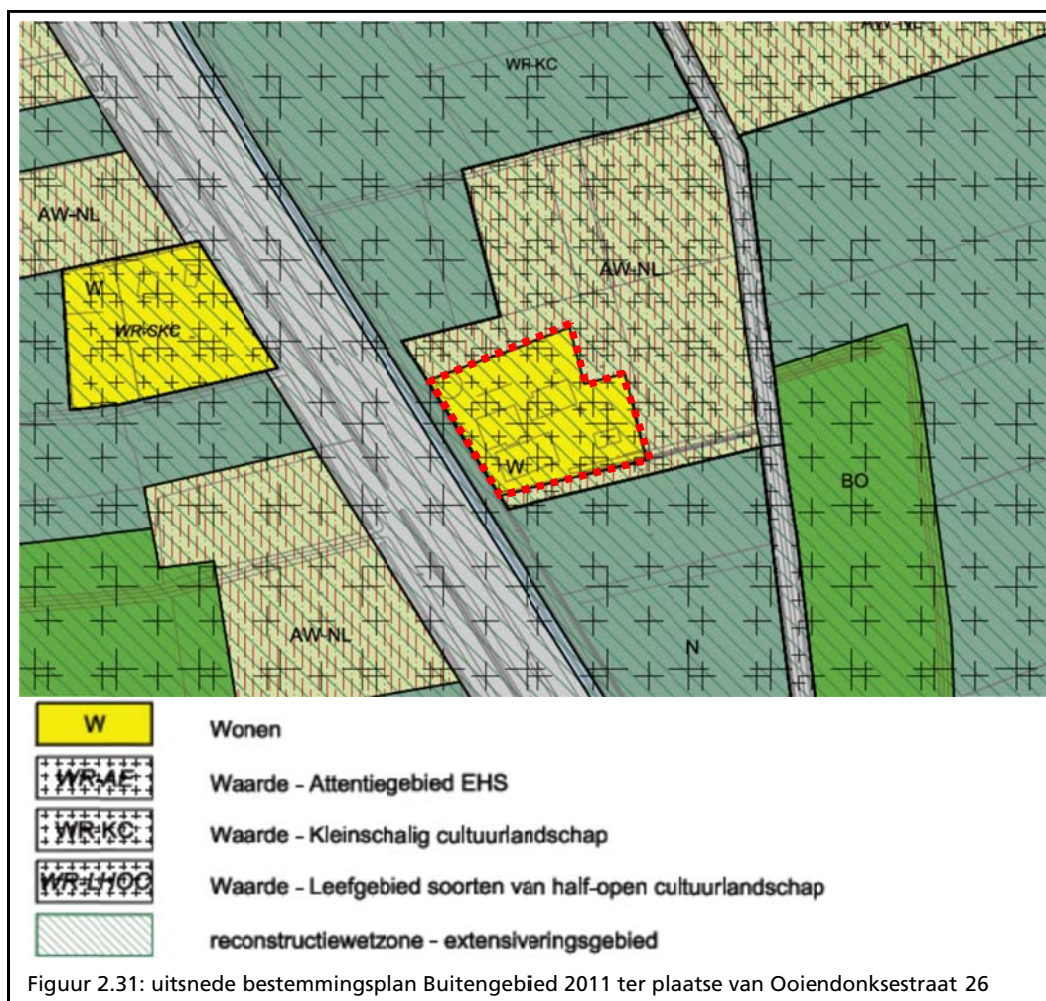
In de huidige situatie is aan de Ooiendonksestraat 26 een woning gelegen waarbij nog voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (stallen) aanwezig zijn. De directe omgeving bestaat uit agrarische gronden. Het perceel wordt ontsloten door een rijlaan met een lengte van circa 100 meter. Brabants Landschap heeft de woning met bijgebouwen en 3 hectare cultuurgrond in 2010 aangekocht. De cultuurgrond maakt onderdeel uit van de Ecologische hoofdstructuur (EHS).



Figuur 2.30: Ligging Ooiendonksestraat 26

Toekomstige situatie

Brabants Landschap heeft het complex gekocht om de runderen die bijdragen aan het beheer van het natuurgebied in de wintermaanden te kunnen stallen (periode van 1 november tot 1 mei). De bebouwing ligt uiterst gunstig ten opzichte van natuurgebied De Scheeken en is geschikt voor winterstalling. De runderen zullen op stro worden gehuisvest (potstal). De mest wordt voor de biologische akkers van Brabants Landschap aangewend. De woning wordt gebruikt als dienstwoning. De overige gebouwen worden gebruikt ten behoeve van opslag van diverse materialen, mest en stro. Buiten is een voerplaat aanwezig, welke gehandhaafd blijft. Deze heeft een oppervlakte van circa 250 m² en is bedoeld voor de opslag van kuilgras en granen.



Bestemmingsplan

De volgende bestemmingen / aanduidingen zijn van toepassing op dit plangebied (zie figuur 2.31):

- Wonen (enkelbestemming);
- Waarde – Attentiegebied EHS (dubbelbestemming);
- Waarde – Leefgebied soorten van kleinschalig cultuurlandschap (dubbelbestemming);
- Waarde – Kleinschalig cultuurlandschap (dubbelbestemming);
- Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied (gebiedsaanduiding).

De voor wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Woondoeleinden;
- b. Aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis verbonden bedrijven in de hoofd- en bijgebouwen tot een vloeroppervlakte van 50 m²;
- c. Het behoud, het herstel en de versterking van de landschappelijke en natuurwaarden, archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden en kenmerken van de gronden.

Ter plaatse van de bestemming mag één woning aanwezig zijn. Daarnaast mogen er binnen de bestemming bijgebouwen worden opgericht tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 100 m².

De voor “Waarde – Attentiegebied EHS” aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) (in dit geval “Wonen”), mede bestemd voor het behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie gericht op het verbeteren van de condities voor de natuur(waarden). Met deze “waarde” wordt rekening gehouden bij de juridisch-planologische verankering van dit initiatief.

De voor “Waarde - Leefgebied soorten van kleinschalig cultuurlandschap” aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen (in dit geval “Wonen”), mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het leefgebied van soorten van kleinschalig cultuurlandschap, waaronder begrepen:

- a. Houtwallen, kleine bosjes, hagen, boszomen en overgangen van bos naar agrarisch gebied, specifiek ten behoeve van het leefgebied van struweelvogels;
- b. Een afwisselend landschap met voldoende fourageermogelijkheden specifiek ten behoeve van het leefgebied van de das;
- c. Structuurrijke vegetaties met waardplanten specifiek ten behoeve van het leefgebied voor vlinders;
- d. Overwinteringsbiotopen (houtige elementen) en voortplantingsbiotopen (poelen) specifiek ten behoeve van het leefgebied voor amfibieën.

Met deze “waarde” wordt rekening gehouden bij de juridisch-planologische verankering van dit initiatief.

De voor “Waarde - Kleinschalig cultuurlandschap” aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen (in dit geval “Wonen”), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de aanwezige samenhangende cultuurhistorische waarden waaronder de kavelstructuur met bijbehorende begroeiing, zandwegenstructuur en rabatten/slotenpatroon. Met deze “waarde” wordt rekening gehouden bij de juridisch-planologische verankering van dit initiatief.

De gebiedsaanduiding “reconstructiewetzone – extensiveringsgebied” is van toepassing op de verschillende agrarische bestemmingen. Deze aanduiding brengt mogelijkheden danwel beperkingen met zich mee voor de intensieve veehouderij. Doordat er geen sprake is van een intensieve veehouderij, is deze aanduiding niet relevant voor deze ontwikkeling.

Afwijking van het bestemmingsplan

Het omzetten van een woonbestemming naar een agrarische bestemming is niet mogelijk zonder daarvoor een ander agrarisch bedrijf op te heffen. Kortom, nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf is niet toegestaan. Echter betreft het hier geen agrarisch bedrijf, maar wel agrarische activiteiten met betrekking tot de stalling van runderen. Deze runderen worden echter niet gehouden ten behoeve van productie van vlees of melk, maar ten behoeve van het beheer van agrarische natuur (begrazing). Een agrarische bestemming is dan ook niet op zijn plaats.

De maatvoering en het gebruik wijken dan ook af van de bestemming. Het gehele jaar door wordt er gewoond en vindt in de bebouwing opslag plaats van materialen, mest en voer. De stalling van runderen vindt 6 maanden per jaar plaats. Daarom is gekozen om de hoofdbestemming ‘wonen’ te laten. Naast de bestemming wonen dient er een aanduiding ten behoeve van agrarisch natuurbeheer te worden opgenomen.

De bestemming “Wonen” blijft gehandhaafd. Er dient een aanduiding opgenomen te worden waardoor de stallen kunnen blijven staan. In principe is 100 m² aan bijgebouwen toegestaan en geen bedrijfsgebouwen.

2.4 Initiatieven Lennisheuvel

In deze paragraaf worden de initiatieven die nabij de kern Lennisheuvel gerealiseerd worden, beschreven en weergegeven.

13 Brede Heide ong.

Het plangebied ligt aan de Brede Heide, ten zuidoosten van de kern Lennisheuvel. In de omgeving van het plangebied zijn zowel woningen als agrarische bedrijven gelegen.

Huidige situatie

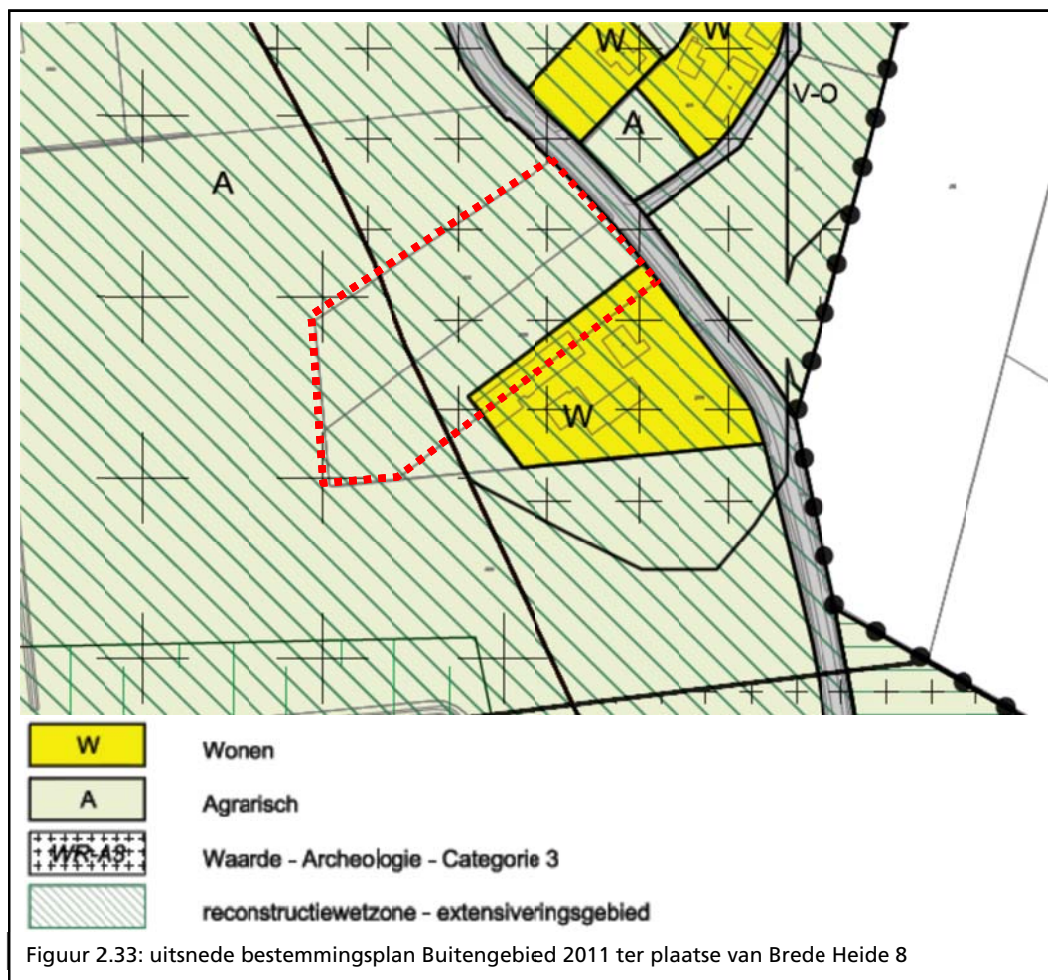
Het plangebied betreft een gedeelte van het perceel behorende bij de voormalige agrarische bedrijfslocatie aan de Brede Heide 8 (zie figuur 2.32). Op de locatie zijn thans geen agrarische functies meer aanwezig. Het perceel aan de Brede Heide 8 heeft een geschatte grootte van 8.500 m². Onderstaande figuur betreft een luchtfoto van het plangebied en de omgeving. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 3.500 m².



Figuur 2.32: Ligging Brede Heide 8

Toekomstige situatie

De beoogde ontwikkeling in het plangebied betreft de realisatie van twee woningen in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling. Door aan de voorwaarden te voldoen die in de Ruimte-voor-Ruimteregeling zijn opgenomen, kan de initiatiefnemer de twee woningen binnen het plangebied realiseren.



Bestemmingsplan

De volgende bestemmingen / aanduidingen zijn van toepassing op dit plangebied (zie figuur 2.33):

- Wonen (enkelbestemming);
- Agrarisch (enkelbestemming);
- Waarde – Archeologie – Categorie 3 (dubbelbestemming);
- Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied (gebiedsaanduiding);

De voor wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Woondoeleinden;
- b. Aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis verbonden bedrijven in de hoofd- en bijgebouwen tot een vloeroppervlakte van 50 m²;
- c. Het behoud, het herstel en de versterking van de landschappelijke en natuurwaarden, archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden en kenmerken van de gronden.

Ter plaatse van de bestemming mag één woning aanwezig zijn. Daarnaast mogen er binnen de bestemming bijgebouwen worden opgericht tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 100 m².

De voor "Agrarisch" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Agrarisch grondgebruik;
- b. Water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. Extensief recreatief medegebruik;
- d. Doeleinden van openbaar nut;
- e. Het behoud, het herstel en de versterking van de landschappelijke en natuurwaarden, archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden en kenmerken van de gronden.

Ten aanzien van "Waarde – Archeologie – Categorie 3", zijn deze gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen (in dit geval "Agrarisch" en "Wonen"), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Dat betekent dat, als er werkzaamheden plaats gaan vinden die betrekking hebben op graven of het beroeren van de grond dieper dan 50 cm onder maaiveld en een bruto oppervlakte van ten hoogste 125 m², een archeologisch onderzoek aan ten grondslag dient te liggen. Op basis van het archeologisch onderzoek kan het bevoegd gezag (in dit geval de gemeente Boxtel) een omgevingsvergunning verlenen, afhankelijk van de uitkomst van het archeologisch onderzoek. De onderzoeksplicht is niet van toepassing wanneer deze dubbelbestemming over de bestemming "Wonen" is gelegen. In dit geval dient ter plaatse van de bestemming "Agrarisch" een archeologisch onderzoek aan te tonen of er archeologische waarden zijn gelegen en of er eventueel maatregelen genomen dienen te worden.

De gebiedsaanduiding "reconstructiewetzone – extensiveringsgebied" is van toepassing op de verschillende agrarische bestemmingen. Deze aanduiding brengt mogelijkheden danwel beperkingen met zich mee voor de intensieve veehouderij en is niet relevant voor deze ontwikkeling. In dit geval worden twee woningen gerealiseerd.

Afwijking van het bestemmingsplan

Volgens het bestemmingsplan is het niet mogelijk om een woning te realiseren in het buitengebied. Om de twee woningen te kunnen realiseren, is het noodzakelijk om hiervoor een juridisch-planologische procedure te doorlopen, in dit geval een bestemmingsplanprocedure. Afhankelijk van de bodemingreep dient er een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

14 De Vorst ong.

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Boxtel (ten zuiden van het bedrijventerrein Ladonk) en ten zuidoosten van de kern Lennisheuvel (zie figuur 2.34). De Vorst betreft een verbindingsweg van de Brede Heide richting de Oirschotseweg. Over het spoor (richting het oosten) gaat De Vorst over in de Ramsteeg. De Vorst wordt onderbroken door de spoorweg 's-Hertogenbosch – Eindhoven en loopt dan ook dood.

Aan De Vorst zijn naast woningen, twee agrarische bedrijven gelegen. Eén agrarisch bedrijf (nr. 10) betreft een melkveehouderijbedrijf en één agrarisch bedrijf (nr. 15) betreft een gemengd bedrijf met zowel melkveehouderij als intensieve veehouderij (varkens).



Figuur 2.34: De Vorst ong.

Huidige situatie

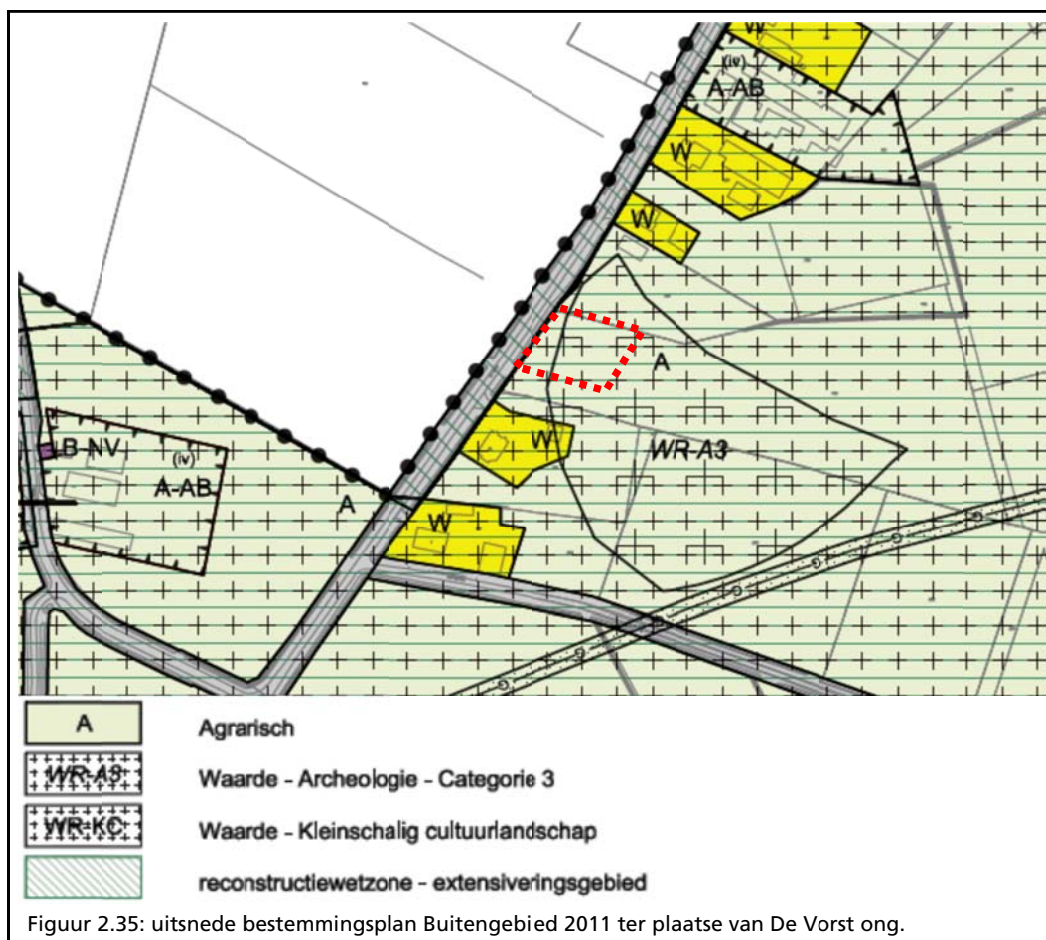
In de huidige situatie is De Vorst ong. in gebruik als landbouwgrond (gras). Naast het perceel is een woonbestemming (nr. 23) gelegen.

Toekomstige situatie

Door middel van de Ruimte-voor-Ruimteregeling gaat de initiatiefnemer stoppen met de intensieve veehouderijtak van zijn agrarisch bedrijf aan De Vorst 15. Door

aan de voorwaarden te voldoen die in de Ruimte-voor-Ruimteregeling zijn opgenomen kan de initiatiefnemer op deze plek een woning realiseren.

De nieuwe bestemming van het agrarisch bedrijf



Bestemmingsplan

De volgende bestemmingen / aanduidingen zijn van toepassing op dit plangebied (zie figuur 2.35):

- Agrarisch (enkelbestemming);
- Waarde – Archeologie – Categorie 3 (dubbelbestemming);
- Waarde – Leefgebied soorten van kleinschalig cultuurlandschap (dubbelbestemming);
- Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied (gebiedsaanduiding).

De voor agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Agrarisch grondgebruik;

- b. Water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. Extensief recreatief medegebruik;
- d. Doeleinden van openbaar nut;
- e. Het behoud, het herstel en de versterking van de landschappelijke en natuurwaarden, archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden en kenmerken van de gronden.

Ten aanzien van Waarde – Archeologie – Categorie 3, zijn deze gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen (in dit geval “Agrarisch”), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Dat betekent dat, als er werkzaamheden plaats gaan vinden die betrekking hebben op graven of het beroeren van de grond dieper dan 50 cm onder maaiveld en een bruto oppervlakte van ten hoogste 125 m², een archeologisch onderzoek aan ten grondslag dient te liggen. Op basis van het archeologisch onderzoek kan het bevoegd gezag (in dit geval de gemeente Boxtel) een omgevingsvergunning verlenen, afhankelijk van de uitkomst van het archeologisch onderzoek. In dit geval dient dan ook een archeologisch onderzoek aan te tonen of er archeologische waarden zijn gelegen en of er eventueel maatregelen genomen dienen te worden.

De voor “Waarde - Leefgebied soorten van kleinschalig cultuurlandschap” aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen (in dit geval agrarisch), mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het leefgebied van soorten van kleinschalig cultuurlandschap, waaronder:

- a. Houtwallen, kleine bosjes, hagen, boszomen en overgangen van bos naar agrarisch gebied, specifiek ten behoeve van het leefgebied van struweelvogels;
- b. Een afwisselend landschap met voldoende fourageermogelijkheden specifiek ten behoeve van het leefgebied van de das;
- c. Structuurrijke vegetaties met waardplanten specifiek ten behoeve van het leefgebied voor vlinders;
- d. Overwinteringsbiotopen (houtige elementen) en voortplantingsbiotopen (poelen) specifiek ten behoeve van het leefgebied voor amfibieën.

Met deze “waarde” wordt rekening gehouden bij de juridische-planologische verankering van de ruimtelijke ontwikkelingen.

De gebiedsaanduiding “reconstructiewetzone – verwevingsgebied” is van toepassing op de verschillende agrarische bestemmingen. Deze aanduiding brengt mogelijkheden danwel beperkingen met zich mee voor de intensieve veehouderij en is niet relevant voor deze ontwikkeling. In dit geval wordt er een woning gerealiseerd.

Afwijking van het bestemmingsplan

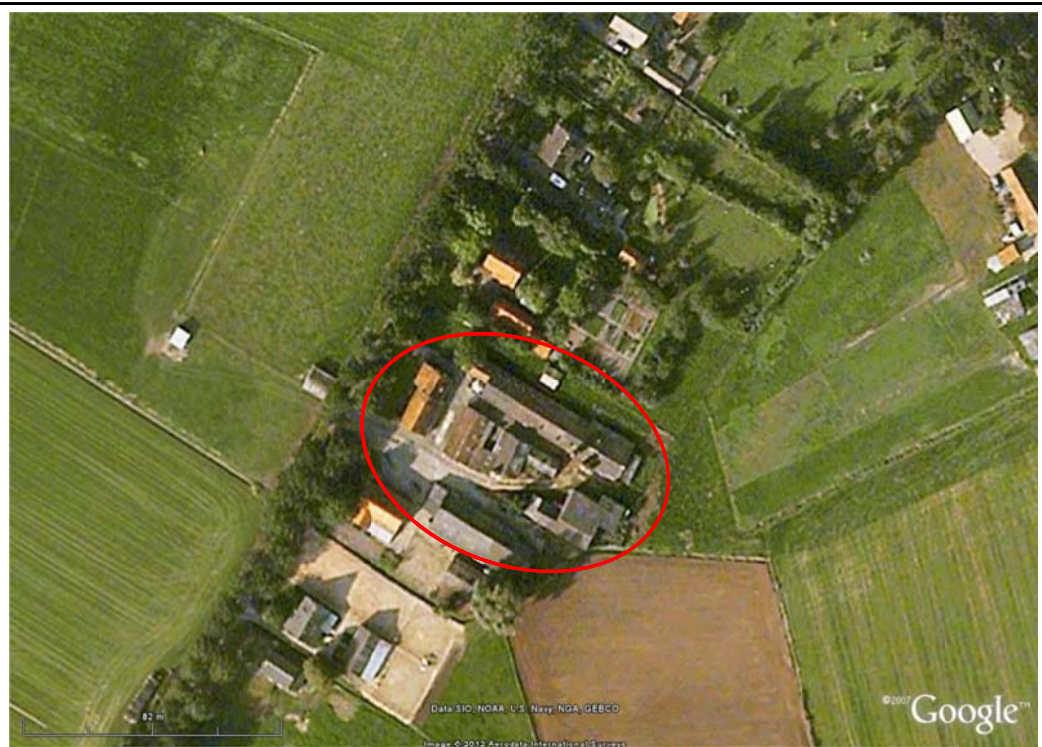
Volgens het bestemmingsplan is het niet mogelijk om een woning te realiseren in het buitengebied. Om de woning te kunnen realiseren, is het noodzakelijk om hiervoor een juridisch-planologische procedure te doorlopen, in dit geval een bestemmingsplanprocedure. Afhankelijk van de bodemingreep dient er een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met het natuurlijk waardevol landschap (leefgebied soorten van kleinschalig cultuurlandschap).

15 De Vorst 15

De Vorst betreft een verbindingsweg van de Brede Heide richting de Oirschotseweg. Over het spoor (richting het oosten) gaat De Vorst over in de Ramsteeg. De Vorst wordt onderbroken door de spoorweg 's-Hertogenbosch – Eindhoven en loopt dan ook dood. Aan De Vorst zijn naast woningen, twee agrarische bedrijven gelegen. Eén agrarisch bedrijf (nr. 10) betreft een melkveehouderijbedrijf en één agrarisch bedrijf (nr. 15) betreft een gemengd bedrijf met zowel melkveehouderij als intensieve veehouderij (varkens).

Huidige situatie

In de huidige situatie is aan De Vorst 15 een agrarisch bedrijf aanwezig (zie figuur 2.36). Het betreft hier een gemengd agrarisch bedrijf. Het bedrijf heeft zowel een melkveehouderijtak als een varkenstak. Het bedrijf zal als grondgebonden agrarisch bedrijf worden voortgezet.

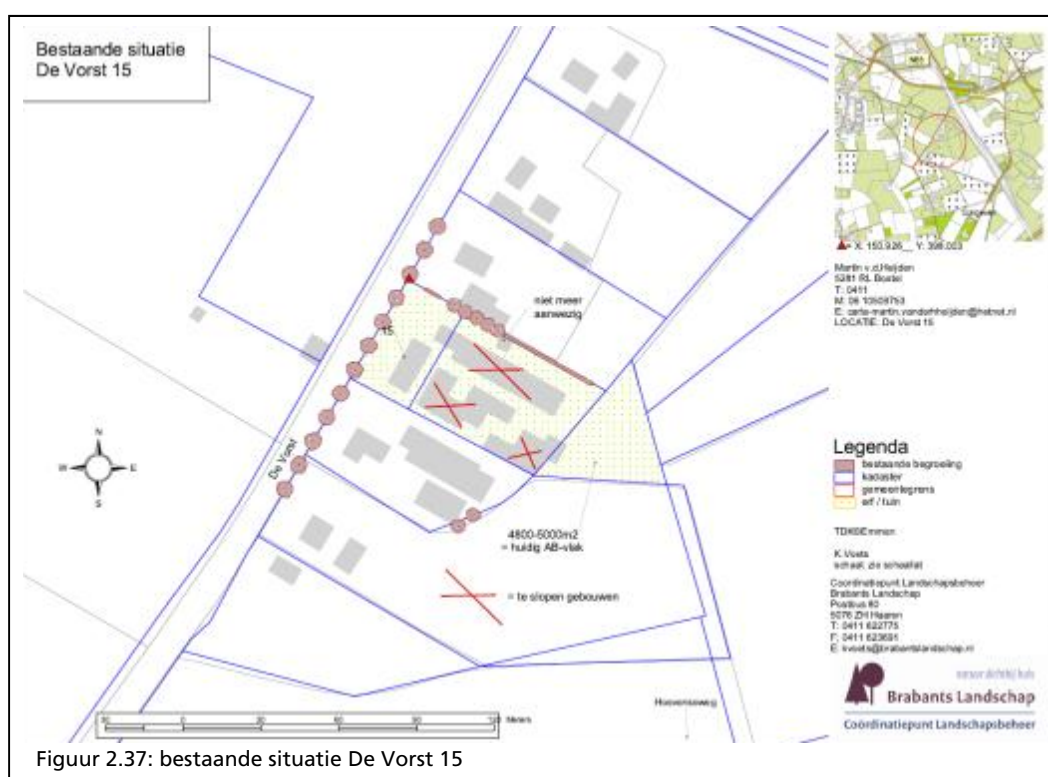


Figuur 2.36: Ligging De Vorst 15

Toekomstige situatie

De initiatiefnemer gaat stoppen met de intensieve veehouderijtak van zijn agrarisch bedrijf. Daarbij wil de initiatiefnemer gebruik maken van de Ruimte-voor-Ruimteregeling. Dat betekent dat de initiatiefnemer een woning kan realiseren (zie De Vorst ong.) als hij voldoet aan de volgende voorwaarden:

- De intensieve veehouderij dient beëindigd te worden / dient verzekerd te zijn dat intensieve veehouderij uitgesloten is;
- Alle bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn geweest ten behoeve van de intensieve veehouderij dienen te worden gesloopt¹³;
- Er dient een passende herbestemming te komen;
- Er moet minimaal 3.500 kg aan fosfaatrechten uit de markt (geschraapt) worden genomen.



Figuur 2.37: bestaande situatie De Vorst 15

In figuur 2.37 is het huidige bouwvlak aangeduid. Tevens is aangegeven welke gebouwen in gebruik zijn ten behoeve van de intensieve veehouderij en worden gesloopt. Zo wordt aan de eerste twee voorwaarden voldaan. Ook wordt voldaan aan de vierde voorwaarde ofwel het uit de markt nemen van voldoende fosfaatrechten. Tot slot wordt ook voldaan aan de derde voorwaarde ofwel het toekennen van een nieuwe passende bestemming aan het perceel. De bestemming wordt "Agrarisch –

¹³ Om een woning te mogen realiseren dient minimaal 1.000m² aan bedrijfsbebouwing te worden gesloopt.

Nieuwe situatie
De Vorst 15

ND. Hoog 55a2m
ND. LBA. 6 st.
ND. LBA. 10bord

Da Vorst

15

Legenda

- planten singel / haag / leerbomen
- bestaande begroeiing
- nieuwe bebouwing
- kadaster
- gemeentegrens
- erf / tuin

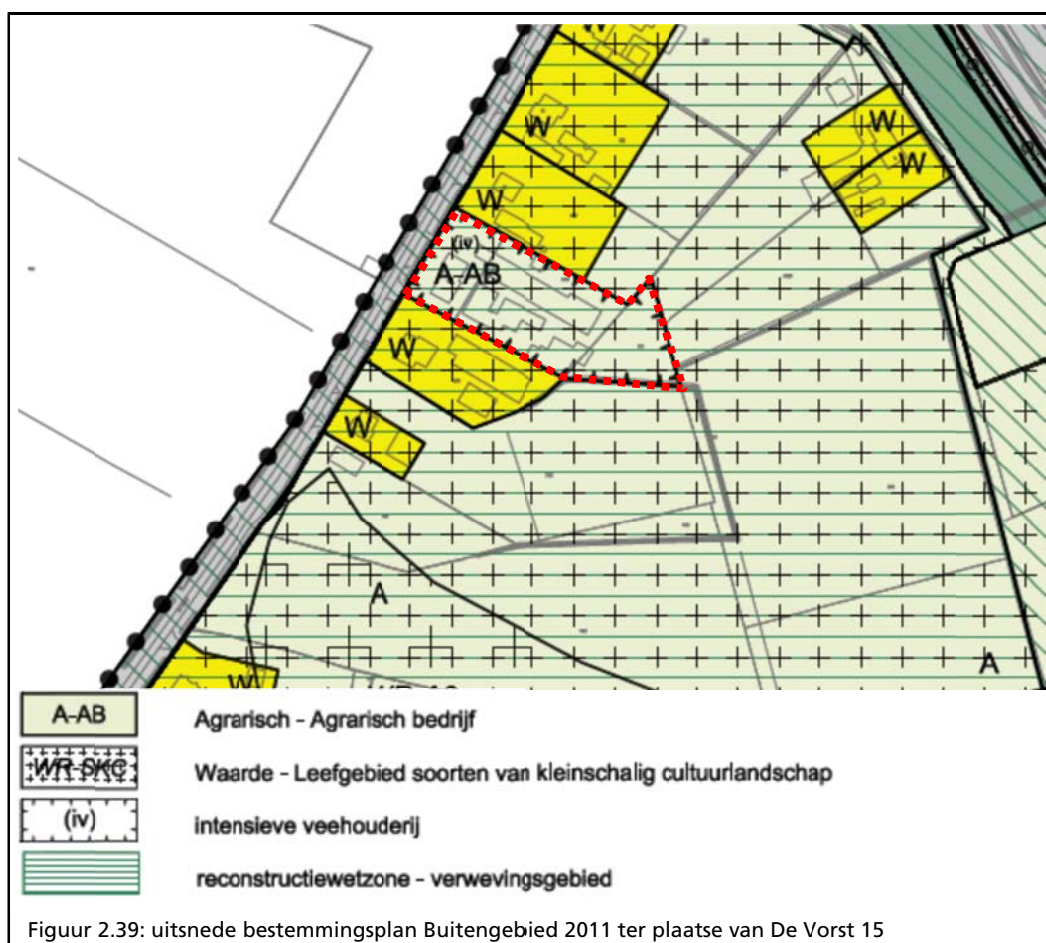
TORSE/rennen

schied: de schied

Coördinatiepunt Landschapsbeheer
Brabants Landschap
Postbus 65
5676 ZH Houten
T: 0411 622775
F: 0411 623691
E: k.vorsta@brabantslandschap.nl

meten als bijl. hvd
Brabants Landschap
Coördinatiepunt Landschapsbeheer

Figuur 2.38: nieuwe situatie De Vorst 15



Bestemmingsplan

De volgende bestemmingen / aanduidingen zijn van toepassing op dit plangebied (zie figuur 2.39):

- Agrarisch – Agrarisch bedrijf (enkelbestemming);
- Waarde – Leefgebied soorten van kleinschalig cultuurlandschap (dubbelbestemming);
- Intensieve veehouderij (functieaanduiding);
- Reconstructiewetzone – verwevingsgebied (gebiedsaanduiding).

De voor “Agrarisch – agrarisch bedrijf” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. De uitoefening van het agrarisch bedrijf¹⁴;
- b. Het behoud, het herstel en de versterking van de landschappelijke en natuurwaarden, archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden en kenmerken van de gronden;

¹⁴ Intensieve veehouderijbedrijven zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘intensieve veehouderij’.

- c. Aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven zijn toegestaan in de hoofd- en bijgebouwen tot een vloeroppervlakte van 50 m².

De voor "Waarde - Leefgebied soorten van kleinschalig cultuurlandschap" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen (in dit geval "Agrarisch – agrarisch bedrijf"), mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het leefgebied van soorten van kleinschalig cultuurlandschap, waaronder begrepen:

- a. Houtwallen, kleine bosjes, hagen, boszomen en overgangen van bos naar agrarisch gebied, specifiek ten behoeve van het leefgebied van struweelvogels;
- b. Een afwisselend landschap met voldoende fourageermogelijkheden specifiek ten behoeve van het leefgebied van de das;
- c. Structuurrijke vegetaties met waardplanten specifiek ten behoeve van het leefgebied voor vlinders;
- d. Overwinteringsbiotopen (houtige elementen) en voortplantingsbiotopen (poelen) specifiek ten behoeve van het leefgebied voor amfibieën;

Met deze "waarde" wordt rekening gehouden bij de juridisch-planologische verankering van dit initiatief.

De gebiedsaanduiding "reconstructiewetzone – verwevingsgebied" is van toepassing op de verschillende agrarische bestemmingen. Deze aanduiding brengt mogelijkheden danwel beperkingen met zich mee voor de intensieve veehouderij en is niet relevant voor deze ontwikkeling. In dit geval wordt de intensieve veehouderijtak afgestoten. Daarmee is deze aanduiding dan ook niet meer van toepassing.

Afwijking van het bestemmingsplan

De initiatiefnemer wenst te stoppen met de intensieve veehouderijtak van het bedrijf. Dat betekent dat de aanduiding 'intensieve veehouderij' komt te vervallen. Hiervoor is het noodzakelijk om een bestemmingsplanprocedure te doorlopen. Conform de voorwaarden vanuit de Ruimte-voor-Ruimteregeling dient er een passende herbestemming plaats te vinden, in dit geval wordt de nieuwe bestemming "Agrarisch – agrarisch bedrijf". Het agrarisch bouwvlak zal worden verkleind.

3. JURIDISCHE PLANOPZET

3.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en voorschriften.

3.2 Systematiek

Voor wat betreft systematiek van de planregels is aangesloten bij het thans voor de gronden van het plangebied geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008.

Opbouw regels

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

3.2.1 Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn 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 regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten:

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

3.2.2 Bestemmingen

In het tweede hoofdstuk komen de bestemmingen aan de orde. De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

Bestemmingsomschrijving:

De omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.

Bouwregels:

In de bouwregels worden voor alle belangrijkste bouwwerken (hoofdgebouwen), bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd.

Afwijken van de bouwregels:

In deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de bouwregels waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken. Deze bevoegdheid wordt objectief begrensd en bevat duidelijke criteria.

Specifieke gebruiksregels:

In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik/welke activiteiten in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming.

Afwijken van de gebruiksregels:

In deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de gebruiksregels waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken. Deze bevoegdheid wordt objectief begrensd en bevat duidelijke criteria.

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

In een aantal enkelbestemmingen en het merendeel van de dubbelbestemmingen is een (aanleg)vergunningregeling opgenomen voor de gronden gelegen binnen de beschermingszone van een leiding, binnen de beschermingszone van de natte natuurparel 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.

3.2.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel:

Deze bepaling 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:

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen omtrent bebouwingsgrenzen en geluidzones.

Algemene gebruiksregels:

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van functies die strijdig zijn met het bestemmingsplan. Daarnaast is een bepaling (voorwaardelijke verplichting) opgenomen om te waarborgen dat de landschappelijke inpassingsplannen dan wel landschapsversterkingsplannen per locatie worden gerealiseerd. Deze landschappelijke inpassingsplannen en landschapsversterkingsplannen zijn als bijlage 3 opgenomen bij de planregels.

Algemene aanduidingsregels:

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

Algemene afwijkingsregels:

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels in het plan waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Algemene wijzigingsregels:

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de mogelijkheden voor het college van burgemeester en wethouders om de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn 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.

3.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht:

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning kan worden verleend. Er kan dus in beginsel nog gewoon gehandhaafd worden. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel:

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

3.3 Systematiek per bestemming

Hieronder worden de verschillende bestemmingen kort toegelicht.

Agrarisch

Gebruik

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor onder meer agrarisch grondgebruik, waterhuishoudkundige voorzieningen, extensief recreatief medegebruik en doeleinden van openbaar nut.

Bouwen

Op de als 'Agrarisch' bestemde gronden mogen uitsluitend ten dienste van de bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Teeltondersteunende voorzieningen, voeropslagvoorzieningen en paardenbakken zijn niet toegestaan.

Agrarisch – Agrarisch bedrijf

Gebruik

De voor 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, niet zijnde een intensieve veehouderij en bijbehorende voorzieningen.

Bouwen

Ten aanzien van deze bestemming geldt dat uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van een doelmatig, reëel agrarisch bedrijf. Er gelden specifieke bebouwingsregels onder meer voor bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen, bijgebouwen bij bedrijfswoningen, monumenten en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Agrarisch met waarden – Landschap

Gebruik

De voor 'Agrarisch met waarden – Landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor onder meer agrarisch grondgebruik, waterhuishoudkundige voorzieningen, extensief recreatief medegebruik en onder meer het behoud van de landschappelijke en natuurwaarden.

Bouwen

Op de als 'Agrarisch met waarden – Landschap' bestemde gronden mogen uitsluitend ten dienste van de bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Teeltondersteunende voorzieningen, voeropslagvoorzieningen en paardenbakken zijn niet toegestaan.

Agrarisch met waarden – Natuur en landschap

Gebruik

De voor 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor onder meer agrarisch grondgebruik, waterhuishoudkundige voorzieningen, extensief recreatief medegebruik en onder meer het behoud van de landschappelijke en natuurwaarden. Daarnaast is ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' parkeren toegestaan ten behoeve van de dagrecreatieve functie aan de Hoevedreef 2.

Bouwen

Op de als 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' bestemde gronden mogen uitsluitend ten dienste van de bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Teeltondersteunende voorzieningen, voeropslagvoorzieningen en paardenbakken zijn niet toegestaan.

Bedrijf

Gebruik

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, meer specifiek ter plaatse van het adres Eindhovenseweg 47a voor opslag in maximaal categorie 2 van de in Bijlage 2 opgenomen Bedrijvenlijst.

Bouwen

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Er zijn specifieke regels opgenomen voor bedrijfsgebouwen (met daarin onder meer bepaald het maximale gezamenlijke bebouwd oppervlak en de maximale goot- en bouwhoogte), bedrijfswoningen, bijgebouwen bij bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Horeca

Gebruik

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor onder meer horecabedrijven met bijbehorende voorzieningen.

Bouwen

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Er zijn specifieke regels opgenomen voor bedrijfsgebouwen (met daarin onder meer bepaald de gezamenlijke grondoppervlakte per bedrijf en de maximale goot- en bouwhoogte), bedrijfswoningen, bijgebouwen bij bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Natuur

Gebruik

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor de ontwikkeling van de natuurlijke, natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden, extensief recreatief medegebruik en agrarisch natuurbeheer. Ter bescherming van deze waarden is een (aanleg)vergunningstelsel opgenomen.

Bouwen

Binnen deze bestemmingen mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

Recreatie - Dagrecreatie

Gebruik

De voor 'Recreatie – Dagrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor dagrecreatieve voorzieningen met daarbij behorende voorzieningen (zoals tuinen en erven), met een specifieke beschrijving van deze dagrecreatieve voorzieningen per locatie.

Bouwen

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Er zijn specifieke regels opgenomen voor gebouwen (met daarin onder meer bepaald de maximale gezamenlijke grondoppervlakte per locatie en de bouwhoogte) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Recreatie – Verblijfsrecreatie

Gebruik

De voor 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsmatig geëxploiteerde verblijfsrecreatieve voorzieningen met daarbij behorende voorzieningen (zoals tuinen en erven), met een specifieke beschrijving van deze voorzieningen per locatie.

Bouwen

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Er zijn specifieke regels opgenomen voor gebouwen (met daarin bepaald de maximale gezamenlijke grondoppervlakte per locatie), recreatiewoningen, stacaravans, een logiesgebouw, bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Verkeer - Verkeer

Gebruik

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor het vervoer over de weg een en ander met bijbehorende voorzieningen.

Bouwen

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd ten dienste van de bestemming. Daarnaast zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van het

bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Zo zijn onder meer verkooppunten voor motorbrandstoffen niet toegestaan.

Wonen

Gebruik

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor woondoel-einden, aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven. Daarnaast is ter plaatse van een tweetal adressen een bedrijf aan huis toegestaan: welke activiteiten daar zijn toegestaan is in de bestemmingsomschrijving omschreven met daaraan gekoppeld een maximale vloeroppervlakte. Ter plaatse van de aanduiding 'ruimte voor ruimte woning' is tevens een ruimte-voor-ruimte woning toegestaan.

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.

Dubbelbestemmingen

In onderhavig bestemmingsplan zijn diverse dubbelbestemmingen opgenomen. Deze dubbelbestemmingen strekken ter bescherming van onder meer waarden en leidingen. De volgende dubbelbestemmingen zijn opgenomen:

- *Leiding – Gas*: ter bescherming van de binnen het plangebied aanwezige aardgastransportleiding met bijbehorende belemmeringstrook;
- *Waarde – Archeologie – Categorie 2 t/m Categorie 4*: ter bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden;
- *Waarde – Attentiegebied EHS*: ter bescherming van natte natuurgebieden inclusief beschermingszone (natte natuurgebieden zijn natuurgebieden die bijzonder gevoelig zijn voor de waterkwantiteit en de waterkwaliteit);
- *Waarde – Dommeldal*: ter bescherming van de cultuurhistorische kenmerken van het beekdal Dommeldal (onder meer de steilranden, meanders en beemdenstructuur);
- *Waarde – Historisch akkercomplex*: ter bescherming van de cultuurhistorische kenmerken van het historisch akkercomplex Kleinder Liempde, akkercomplex ten zuiden van Liempde (onder meer de kavelstructuur, zandwegenpatroon, kavelgrensbeplanting en slotenpatroon);
- *Waarde – Kleinschalig cultuurlandschap*: ter bescherming van de cultuurhistorische kenmerken van het kleinschalig cultuurlandschap De Geelders en de Scheeken (onder meer kavelstructuur met bijbehorende begroeiing, zandwegenstructuur en rabatten/slotenpatroon);
- *Waarde – Leefgebied soorten van half-open cultuurlandschap*: ter bescherming van de natuurkwaliteiten die behoren bij een half open agrarisch landschap met kleine landschapselementen;

- *Waarde – Leefgebied soorten van half-open cultuurlandschap 2*: ter bescherming van de natuurkwaliteiten die behoren bij een half open agrarisch landschap met landschapselementen;
- *Waarde – Leefgebied soorten van kleinschalig cultuurlandschap*: ter bescherming van het leefgebied van soorten van kleinschalig cultuurlandschap (onder meer de volgende natuurwaarden: struweelvogels, dagvlinders, vogels van bosrand en de das);
- *Waarde – Open akkercomplex*: ter bescherming van de cultuurhistorische kenmerken van open akkercomplexen (onder meer de zandwegenstructuur en openheid);
- *Waarde – Waardevolle vegetaties*: ter bescherming van gebieden met vegetaties met natuurwaarden, waaronder begrepen de abiotische omstandigheden die het voorkomen van die vegetaties mogelijk maken, zoals bodem, reliëf en waterhuishouding;
- *Waterstaat – Waterbergingsgebied*: ter bescherming van waterbergingsgebieden voor de tijdelijke opvang van water.

4. BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een beeld van het beleidskader waarbinnen de voorziene ontwikkelingen in de initiatieflocatie passen. De beleidsdocumenten zijn op verschillende schaalniveaus beschreven. Aan bod komt het Rijksbeleid, provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid. Dit hoofdstuk bevat uitsluitend een weergave/samenvatting van het beleid. Het voorliggende bestemmingsplan betreft de juridisch-planologische verantwoording van verschillende ruimtelijke ontwikkelingen. De beleidsverantwoording heeft niet plaatsgevonden in het kader van het opstellen van dit ontwikkelplan, maar eerder in het kader van de principemedewerking aan de ruimtelijke ontwikkelingen. De beleidsverantwoording is dus opgenomen in de collegebesluiten over de principemedewerking van de verschillende ruimtelijke ontwikkelingen. Voor ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de ruimtelijke onderbouwing is aangeleverd door initiatiefnemers is de beleidsverantwoording tevens opgenomen in deze onderbouwingen. Om het ontwikkelplan overzichtelijk te houden (en met name niet te fors) wordt de beleidsverantwoording niet voor elk plan in dit hoofdstuk opgesomd maar wordt verwezen naar de betreffende bijlagen waarin de beleidsverantwoording is opgenomen.

4.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de ambitie aan voor Nederland in 2040. Die ambitie is vertaald in doelen voor de middellange termijn tot 2028.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. De bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland dient met de nieuwe structuurvisie gekeerd te worden. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijk ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys;

- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Deze criteria zijn leidend voor het formuleren van ruimtelijk rijksbeleid. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte richt zich op de volgende 13 nationale belangen die behoren tot drie voorname streefdoelen:

Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland

- 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 (nationaal belang 1);
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie (nationaal belang 2);
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen (nationaal belang 3);
- Efficiënt gebruik van de ondergrond (nationaal belang 4).

Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid

- Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen (nationaal belang 5);
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem (nationaal belang 6);
- Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen (nationaal belang 7).

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's (nationaal belang 8);
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling (nationaal belang 9);
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten (nationaal belang 10);
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten (nationaal belang 11);
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten (nationaal belang 12);
- Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten (nationaal belang 13).

Het beleid verwoordt in deze structuurvisie is niet van toepassing op kleinschalige initiatieven zoals in dit plan is opgenomen. 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.

Doorwerking plangebied

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 ontwikkelingen.

4.3 Provinciaal beleid

In deze paragraaf wordt in het kort het provinciaal beleid per zone beschreven. Tevens wordt kort aangegeven in welke zones de projecten zich bevinden. De beleids-toets is in het kader van het collegebesluit reeds uitgevoerd. In de collegebesluiten zijn de beleidstoetsen opgenomen. Het collegebesluit is van ieder initiatief opgenomen in de separate bijlage 1.

Structuurvisie Noord Brabant

De Structuurvisie Ruimtelijke ordening (vastgesteld door Provinciale Staten, d.d. 1 oktober 2010) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Voor het plangebied zijn twee uitsneden gemaakt welke zijn weergegeven op de volgende pagina.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.

De vier structuren zijn:

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

De initiatieven die in deze toelichting zijn benoemd zijn allen verschillend en zijn in verschillende structuren gelegen. Geen van de initiatieven is in de infra- en/of stedelijke structuur gelegen. Hieronder volgt een toelichting van de verschillende structuren. In figuur 4.1 zijn de structuren op kaartbeeld weergegeven. Tenslotte is in een tabel aangegeven welk initiatief in welke structuur is gelegen.

Groenblauwe structuur

De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden. Daarnaast liggen ook gebieden met een andere functie (zoals agrarisch of recreatie) binnen de groenblauwe structuur, als die gebieden van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties. Behoud en ontwikkeling van natuurwaarden in én buiten natuurgebieden is hier belangrijk. Daarnaast biedt de groenblauwe structuur ruimte aan een natuurlijk en robuust watersysteem. Niet alleen voor een goed waterbeheer (waaronder hoogwaterbescherming en waterberging) maar ook voor de ontwikkeling van de natuur.

Wat wil de provincie bereiken?

1. Een positieve ontwikkeling van de biodiversiteit

De achteruitgang in de ontwikkeling van de biodiversiteit wordt omgebogen in een positieve ontwikkeling. De natuur- en watersystemen in de gebieden zijn daarom beschermd en worden verbeterd door deze goed met elkaar te verbinden.

2. Een robuuste en veerkrachtige structuur

Natuur en water moeten toekomstige ontwikkelingen in Noord-Brabant kunnen opvangen of daar tegen bestendig zijn. De provincie wil de groenblauwe structuur daarom vanuit ecologisch oogpunt robuust en veerkrachtig maken.

3. De natuurlijke basis en landschappelijke contrasten versterken

De gebieden in de groenblauwe structuur versterken de identiteit van de verschillende landschappen in Noord-Brabant. Daarom wil de provincie de natuurlijke basis en de landschappelijke contrasten versterken en ontwikkelen.

4. De gebruikswaarde van natuur en water verbeteren

De gebieden in de groenblauwe structuur zijn belangrijk voor recreatie en toerisme. De provincie wil daarom de mogelijkheden voor gebruik en beleving van deze gebieden verbeteren. Dit biedt kansen om het toeristisch-recreatieve product in Noord-Brabant te versterken. Binnen de groenblauwe structuur liggen ook mogelijkheden voor de ontwikkeling van agrarische functies die passen in de groene omgeving.

Drie perspectieven

De provincie onderscheidt in de groenblauwe structuur drie perspectieven:

1. het kerngebied groenblauw

De kern bestaat uit natuurgebieden in de ecologische hoofdstructuur inclusief de (robuuste) ecologische verbindingzones. Ook belangrijke waterstructuren in Noord-Brabant zoals de Maas, de Brabantse beken en de West-Brabantse kreken horen tot het kerngebied. De hoofdfunctie is hier behoud en ontwikkeling van het natuur- en watersysteem.

2. de groenblauwe mantel

De mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is in de groenblauwe mantel een belangrijke opgave. Vormen van grondgebonden agrarisch grondgebruik is van blijvend belang voor de ontwikkeling van groene en blauwe waarden. Binnen het gebied liggen kansen voor recreatie en toerisme. Ook een aantal groene gebieden door én nabij het stedelijk kralensnoer zijn onderdeel van de groenblauwe mantel.

3. de gebieden voor waterberging

Deze gebieden zijn - bij dreigende wateroverlast - van belang voor hoogwaterbescherming (ruimte voor de rivier) en waterberging (regionale waterberging). Het grootste deel van deze gebieden ligt binnen de groenblauwe structuur, een deel heeft een overlap met de agrarische structuur. Binnen de gebieden voor waterberging kunnen andere functies zoals grondgebonden landbouw, extensieve recreatie en natuurontwikkeling zich blijvend ontwikkelen mits ze afgestemd zijn op de beoogde waterfuncties.

Landelijk gebied

Het landelijk gebied ligt buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen. Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruikruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Land- en tuinbouw zijn de grootste ruimtegebruikers. De positie van de sector varieert daarbij van sterke landbouwclusters voor glastuinbouw, boomteelt en intensieve veehouderij tot een gemengd gebied met landbouw, stedelijke functies, recreatie en toerisme, natuurfuncties en verbrede landbouw.

Wat wil de provincie bereiken?

1. Ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie
2. Ruimte voor agrarische ontwikkeling
3. Een duurzame land- en tuinbouw
4. Versterking van het landschap

Hoe wil de provincie dit bereiken?

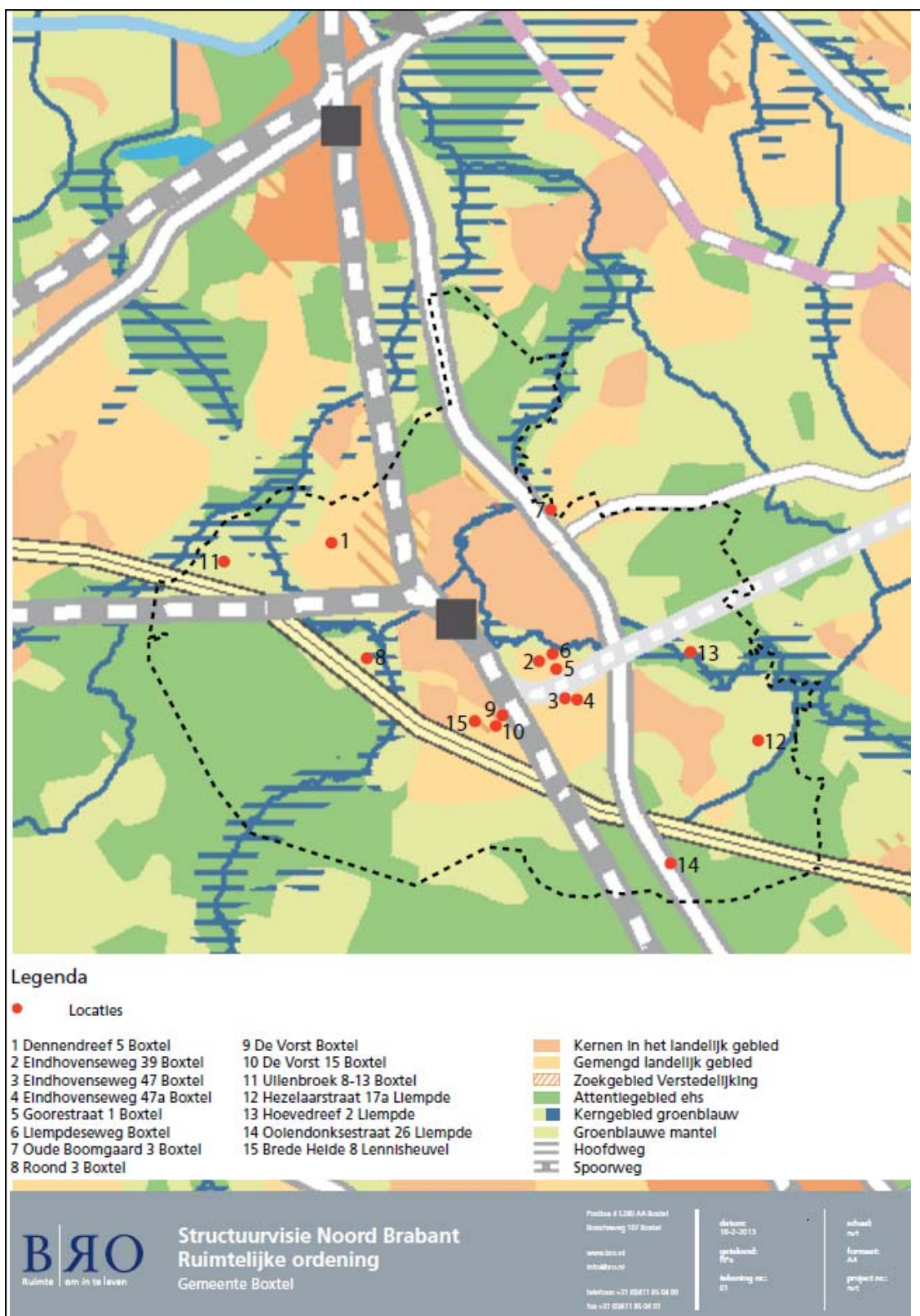
Binnen het landelijk gebied onderscheidt de provincie twee perspectieven:

1. gemengd landelijk gebied

Gebied waarbinnen verschillende functies in evenwicht met elkaar worden ontwikkeld. Agrarische functies worden in samenhang met andere functies (in de omgeving) uitgeoefend. In het gemengd landelijk gebied wordt voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie, toerisme en ondernemen in een groene omgeving. Daarnaast wil de provincie ook dat er ruimte beschikbaar blijft om de agrarische productiestructuur te behouden en te versterken. Aan gemeenten wordt daarom gevraagd deze primair agrarische gebieden te beschermen. Dat betekent dat (stedelijke) functies die ten koste gaan van de ruimte voor agrarisch gebruik of die strijdig zijn met de landbouw in die gebieden geweerd worden. Hierdoor blijft er ruimte gereserveerd voor agrarische ontwikkelingen.

2. accent agrarische ontwikkeling

Gebied waar de provincie ruimte en kansen ziet om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken. Op de structurenkaart zijn vanuit een regionaal schaalniveau vier accentgebieden agrarische ontwikkeling aangeduid. Dit zijn de zeeklei, de rivierklei, de peeltreek en de omgeving van Zundert, Rijsbergen en Achtmaal.



Figuur 4.1: uitsnede structurenkaart behorend bij de 'Structuurvisie ruimtelijke ordening' provincie Noord-Brabant met daarin de locatie van de initiatieven uit het onderhavige plan weergegeven

Beleidslabel structuurvisie initiatieven Boxtel			
Nr.	adres	Ligging structuurvisie	Omschrijving initiatieven
1.	Dennendreef 5	Landelijke structuur: Gemengd gebied Groenblauwe structuur: Groenblauwe mantel	Toevoegen extra verblijfsrecreatieve functie en wijzigen horecafunctie van ondersteunend naar ondergeschikt
2.	Eindhoveneweg 39	Landelijke structuur: Gemengd gebied	Vergroten bestaande omvang aan bebouwing
3.	Eindhoveneweg 47	Landelijke structuur: Gemengd gebied	Toevoegen extra verblijfsrecreatieve functie plus vergroten bouwvlak
4.	Eindhoveneweg 47a	Landelijke structuur: Gemengd gebied	Realisatie vrijstaande woning, wijzigen bestemming wonen naar bedrijf en vormverandering bouwvlak
5.	Goorestraat 1	Landelijke structuur: Gemengd gebied	Beëindiging intensieve veehouderij en verkleining agrarisch bouwvlak
6.	Liempdseweg ong.	Landelijke structuur: Gemengd gebied	Realisatie Ruimte-voor-Ruimte woning
7.	Oude Boomgaard 3	Landelijke structuur: Gemengd gebied Groenblauwe structuur: Groenblauwe mantel	Realisatie woning in bestaand gebouw
8.	Roond 3	Groenblauwe structuur: Groenblauwe mantel	Wijzigen bestemming agrarisch naar wonen, woningsplitsing, realisatie bed and breakfast, recreatieve/educatieve functie en ontwikkeling natuur
11.	Uilenbroek 8-13	Groenblauwe structuur: Groenblauwe mantel	Vormverandering agrarisch bouwvlak
Beleidslabel structuurvisie initiatieven Liempde			
12.	Hezelaarstraat 17a	Groenblauwe structuur: Groenblauwe mantel en kerngebied groenblauw	Wijzigen bestemming agrarisch naar dagrecreatie en realisatie parkeervoorziening ten behoeve van de dagrecreatie
13.	Hoevedreef 2	Groenblauwe structuur: Groenblauwe mantel, kerngebied groenblauw en waterbergingsgebied	Functieverandering agrarisch - maatschappelijk
14.	Ooiendonksestraat 26	Groenblauwe structuur: Groenblauwe mantel	Toevoegen nevenactiviteit: agrarisch natuurbeheer en verkleining bouwvlak
Beleidslabel structuurvisie initiatieven Lennisheuvel			
15.	Brede Heide 8	Landelijke structuur: Gemengd gebied	Realisatie twee Ruimte-voor-Ruimte woningen
9.	De Vorst ong.	Landelijke structuur: Gemengd gebied	Realisatie Ruimte-voor-Ruimte woning
10.	De Vorst 15	Landelijke structuur: Gemengd gebied	Beëindiging intensieve veehouderij en verkleining bouwvlak

Tabel 4.1: initiatieven en bijbehorende zone zoals aangegeven op de Structurenkaart uit de Structuurvisie Ruimtelijke ordening' (zie ook figuur 4.1)

Verordening ruimte 2012

Op 11 mei 2012 is de Verordening ruimte van de provincie Brabant in werking getreden. In deze Verordening is aangegeven hoe men omgaat met ruimtelijke ontwikkelingen in Brabant. Binnen de Verordening zijn verschillende zones opgenomen. Via deze zoneringen geeft de provincie aan waar, welke functies een plek of ontwikkelingsmogelijkheden krijgen of in sommige gevallen juist niet. In de structuurvisie zijn ook zones opgenomen. De zones uit de Verordening zijn afgeleid van deze zones en verder gespecificeerd. De zones die van toepassing zijn in de gemeente Boxtel zijn hieronder genummerd weergegeven. De nummers corresponderen met de nummers in tabel 4.1. Via de tabel en de kaarten (zie separate bijlage 2) is inzichtelijk gemaakt welke delen van het plangebied binnen welke zone zijn gelegen. Op die manier is inzichtelijk welk beleid van toepassing is voor deze ontwikkelingen.

Geen van de plandelen is gelegen binnen de zone stedelijke ontwikkeling. Deze is dan ook niet in de tabel opgenomen. Alleen de zones die van toepassing zijn, zijn hieronder en in de tabel opgenomen.

1. Ontwikkeling intensieve veehouderij
 - 1a. Extensiveringsgebied;
 - 1b. Verwevingsgebied;
 - 1c. Landbouwontwikkelingsgebied;
2. Overige agrarische ontwikkeling en windturbines
 - 2a. Agrarisch gebied;
3. Water
 - 3a. Regionaal waterbergingsgebied;
 - 3b. Reserveringsgebied waterberging;
 - 3c. Boringsvrije zone;
4. Natuur en landschap;
 - 4a. Ecologische Hoofdstructuur;
 - 4b. Zoekgebied ecologische verbindingszone;
 - 4c. Attentiegebied EHS;
 - 4d. Zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen;
 - 4e. Groenblauwe mantel;
 - 4f. beheersgebied EHS;
5. Cultuurhistorie
 - 5a. Aardkundig waardevol gebied;
 - 5b. Cultuurhistorisch vlak;
 - 5c. Complex van cultuurhistorisch belang.

	Beleidslabel Verordening initiatieven Boxtel																							
Nr.	adres	zones															Artikel van toepassing							
		Intensieve veehouderij			agrarisch	water			Natuur en landschap					cultuurhistorie										
		1a	1b	1c	2a	3a	3b	3c	4a	4b	4c	4d	4e	4f	5a	5b	5c							
1.	Dennendreef 5		x		x						x		x					2.1	2.2	11.6	11.9			
2.	Eindhoveneweg 39	x			x											x		2.1	2.2	11.6	11.8	11.9		
3.	Eindhoveneweg 47		x		x													2.1	2.2	11.6	11.9			
4.	Eindhoveneweg 47a		x		x													2.1	2.2	11.6				
5.	Goorestraat 1		x		x											x		2.1	2.2	9.7				
6.	Liempdseweg ong.	x											x			x		2.1	2.2	11.1	11.2	11.3	11.4	
7.	Oude Boomgaard 3	x			x								x			x		2.1	2.2	11.1	11.4			
8.	Roond 3	x							x			x						2.1	2.2	11.1	11.4	11.6	11.8/9	
11.	Uilenbroek 8-13		x						x					x				2.1	2.2	8.3				
	Beleidslabel Verordening initiatieven Liempde																							
12.	Hezelaarstraat 17a	x									x	x*	x					2.1	2.2	9.7				
13.	Hoevedreef 2	x				x	x				x	x	x		x	x		2.1	2.2	11.6	11.8/9			
14.	Ooiendonksestraat 26	x									x		x			x		2.1	2.2	11.6	11.7			
	Beleidslabel Verordening initiatieven Lennisheuvel																							
15.	Brede Heide 8	x			x													2.1	2.2	11.1	11.2	11.3	11.4	
9.	De Vorst ong.		x		x						x		x					2.1	2.2	11.1	11.2	11.3	11.4	
10.	De Vorst 15		x		x													2.1	2.2	9.7				

* Het zuidelijk deel van het bouwvlak valt binnen deze zone. Het bouwvlak wordt verkleind zodat ter plaatse geen bouwvlak meer aanwezig is en slechts de gebiedsbestemming resteert.

Zoals te zien is in de tabel is voor elke ruimtelijke ontwikkeling artikel 2.1. en 2.2. van toepassing. Dit artikel gaat in op de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Artikel 2.1. gaat in op de zorgplicht en artikel 2.2. gaat in op de kwaliteitsverbetering van het landschap. Beide artikelen zijn uitgewerkt in de landschappelijke inpassingen / landschapsversterkingsplannen die als bijlage 3 bij de regels zijn toegevoegd (zie tabel 4.3). Met de landschappelijke inpassingen / landschapsversterkingsplannen is een invulling gegeven aan beide artikelen, waardoor wordt voldaan aan deze regeling. Als separate bijlage bij het bestemmingsplan zijn bovendien opgenomen de berekeningen voor de als categorie 3 aangewezen ontwikkelingen in het kader van de regionale uitwerking van de zorgplicht en kwaliteitsverbetering uit de Verordening, zoals vastgelegd in de concept 'Beleidsregels kwaliteitsverbetering'.

4.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Boxtel 2011

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 plannen en ontwikkelingen op gemeentelijk niveau dienen daarnaast te matchen met de doelstellingen op rijks- en provinciaal niveau. De Structuurvisie is ook hiervoor het richtinggevende kader. Verfrissend Boxtel bestaat uit drie hoofdproducten:

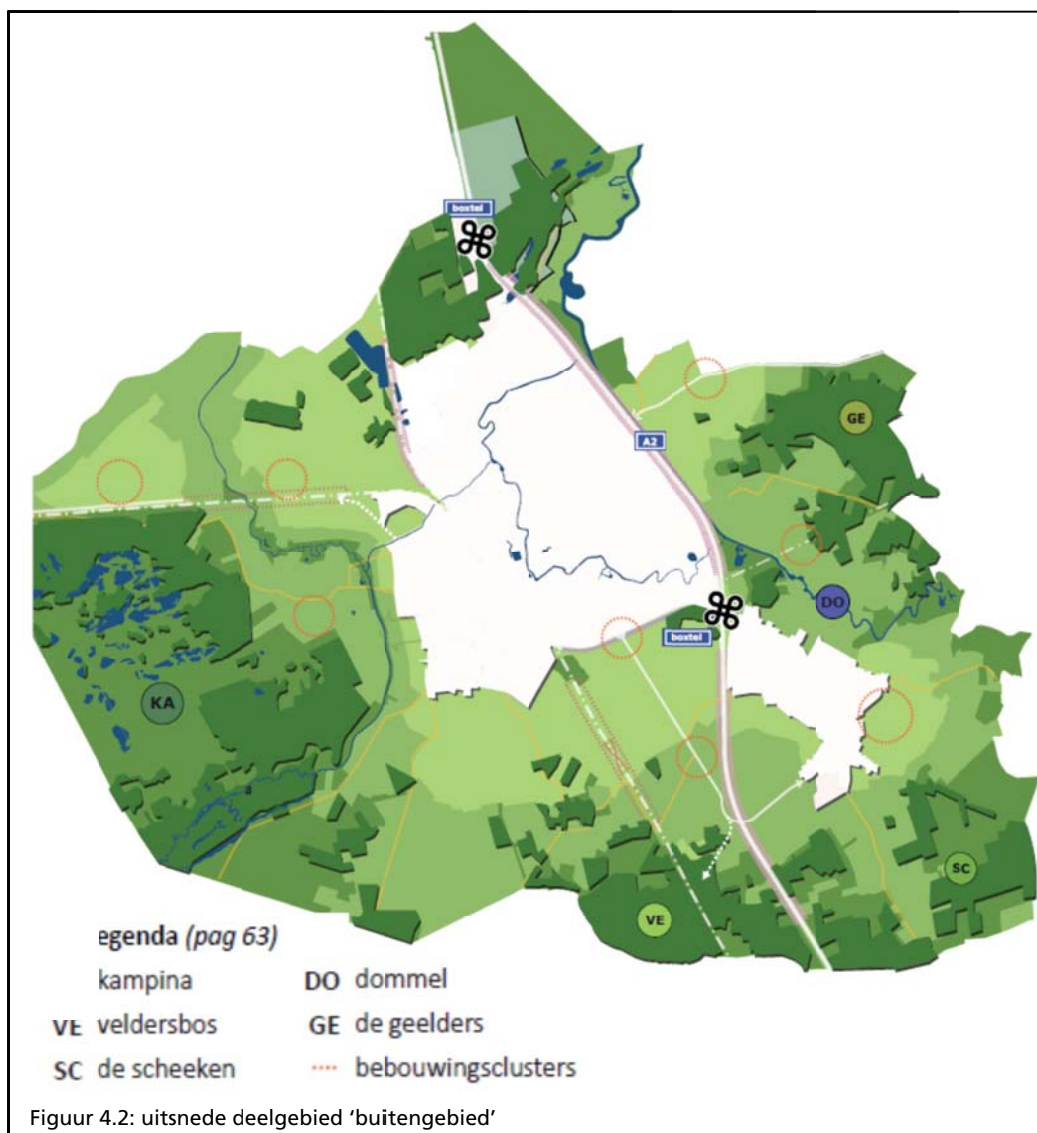
- Atlas van Boxtel: Een heldere, overzichtelijke ruimtelijke analyse van wat Boxtel is met een inventarisatie van kwaliteiten, ambities en knelpunten. Ook wordt hierin de ruimtelijke opgave gedefinieerd.
- Strategische Agenda van Boxtel: Een set van te maken integrale ruimtelijke strategische keuzes en oplossingsrichtingen (in woord en beeld).
- Bedrijfsplan van Boxtel: Een meerjaren investeringsplanning.

De initiatieven van het onderhavige bestemmingsplan bevinden zich allen in het buitengebied. Het beleid uit de structuurvisie is per deelgebied beschreven. De initiatieven bevinden zich allen in de zone 'Buitengebied'.

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. Daarbij wordt enerzijds gestreefd naar verbetering en verbreding van de agrarische gebruiksmogelijkheden en anderzijds naar versterking van natuurwaarden en cultuurhistorische waarden. Hierbij is de realisatie van het Nationaal Landschap Het Groene Woud een belangrijke doelstelling van de gemeente. De be-

langrijkste beleidspunten hiervoor zijn het versterken van de identiteit, de cultuur-historische waarden en de natuurwaarden. Dit betekent dat voor behoud en/of versterking van de kernkwaliteiten van het buitengebied, er ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied mogelijk zijn.



Boxtel streeft enerzijds naar:

- Behouden én versterken van de essentiële cultuurhistorische waarde van het natuurrijke cultuurlandschap. Bebouwing en erfinrichting 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 perceelsscheidingen;

- 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. Ontsnippering draagt eveneens bij aan het verbeteren van de ecologische relaties.

Anderzijds erkent Boxtel de belangrijke rol van de landbouw in het buitengebied. Ten aanzien van de ontwikkelingskansen in de agrarische sector wordt gestreefd naar 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.

Toeristisch-recreatieve visie Boxtel 2011-2015

De gemeente Boxtel wil een duidelijk beeld schetsen waar de gemeente de komende 5 jaar heen wil op toeristisch recreatief gebied. Hoe ziet de gemeente Boxtel zichzelf binnen Het Groene Woud en welke doelgroepen moeten bereikt worden. Daarnaast geeft de nota antwoord op de vraag op welke manier het toeristisch product versterkt kan worden om hiermee de lokale (en regionale) economie te stimuleren. Deze ontwikkelingen dienen te leiden tot een verrijking van het aanbod aan vrijetijdsactiviteiten voor de inwoners van Boxtel en haar bezoekers.

Missie: Boxtel, Bruisend centrum in Het Groene Woud

Toerisme als nieuwe economische drager waarbij in het buitengebied de beleving van natuur en landschap geoptimaliseerd dient te worden. De centra van Boxtel en Liempde dienen als trekpleister om zo de stroom van bezoekers naar het buitengebied te vergroten en vice versa. Innovatie en duurzaamheid vormen de basis voor nieuwe ontwikkelingen waarbij de (cultuur)historie niet vergeten wordt en in perspectief van het heden en de toekomst wordt gezet. De inwoners van Boxtel profiteren mee doordat er een goed (completer en meer divers) aanbod aan vrijetijdsvoorzieningen ontstaat.

Visie: Vanuit de missie moet gekomen worden tot een visie waarmee je toeristen en recreanten kunt aanspreken. Wat moet Boxtel zijn voor de bezoekers aan Boxtel en welke boodschap moet Boxtel uitdragen?

Korte termijn (5 jaar)

Om economisch effect te kunnen halen uit toerisme en recreatie is het belangrijk het gemiddelde verblijf te verlengen van één dagdeel naar een hele dag. Daarnaast is een dagje uit pas geslaagd als bezoekers makkelijk van A naar B kunnen, het idee hebben er echt even tussen uit te zijn geweest en iets leuks beleefd te hebben. Kant-en-klaar te boeken producten helpen hierbij.

Speerpunten

- Denk aan de kernkwaliteiten van Boxtel: duurzaamheid, natuur en cultuurhistorie, levendigheid (bedrijvigheid);
- Zet in op evenementen in de centra van Boxtel en Landgoed Velder;
- Zet in op de mogelijkheden voor wandelen en fietsen;
- Zorg voor goede informatievoorzieningen, fysiek en digitaal;
- Zet in op de beleving van het buitengebied, een persoonlijk verhaal, een anekdote kan van een bezoek een beleving maken;
- Realiseer goede verbindingen tussen de centra en het buitengebied;
- Verleng het verblijf van bezoekers van een halve dag naar minimaal een hele dag;
- Werk samen met gemeenten in de omgeving om het Toeristische Product te vergroten, Het Groene Woud (inclusief de drie steden) vormt hierbij de grens;
- Maak gebruik van het merk Brabant;
- Zet in op modern gebruik van ons Cultureel Erfgoed;
- Denk als overheid mee met ondernemers die activiteiten willen ontplooiën die het toeristische product van Boxtel versterken.

Lange termijn (10 jaar)

Voor de lange termijn worden drie slogans gebruikt om de ontwikkeling in het toeristisch product van Boxtel weer te geven en gelijktijdig een onderscheid maken in soort activiteiten (intern en extern gericht):

- Boxtel Beleeft: activiteiten specifiek voor eigen inwoners, intern gericht;
- Boxtel Leeft: activiteiten voor bezoekers, meer extern gericht, op gezette tijden bruist Boxtel);
- Boxtel Bruist: voor de gekozen doelgroepen bruist Boxtel altijd, zowel intern als extern gericht.

4.5 Doorvertaling beleid naar de initiatieven

De beleidsverantwoording voor de initiatieven heeft reeds plaatsgevonden in het kader van de collegebesluiten (bijlage 1). In het kader van de collegevoorstellen zijn de initiatieven getoetst aan het beleid, zijn de initiatieven akkoord bevonden en opgenomen in definitieve collegebesluiten.

Tevens is voor een deel van de initiatieven een separate ruimtelijke onderbouwing opgesteld en/of onderzoeken aangeleverd (bijlage 4). In deze ruimtelijke onderbouwing is de beleidstoets eveneens opgenomen. Voor de volgende locaties is een separate onderbouwing inclusief onderzoeken aangeleverd:

- Dennendreef 5, opgesteld door juridisch adviesbureau Van der Aa
- Eindhovenseweg 47, opgesteld door Orbis¹⁵
- Eindhovenseweg 47a, opgesteld door Oudmaijer
- Goorestraat 1 / Liempdseweg ong., opgesteld door Everhage
- Brede Heide 8, opgesteld door Crijns Rentmeesters
- Hezelaarsestraat 17a, opgesteld door R&S Advies

Voor de volgende locaties is de volgende reeds voorhanden zijnde informatie aangeleverd:

- Oude Boomgaard 3, bodemonderzoek
- Uilenbroek 8 – 13, bedrijfsplan, AAB-Advies en bestaand & nieuw bouwblok

De toetsingsformulieren Ruimte-voor-Ruimte gemeente Boxtel ten behoeve van de locaties De vorst en Goorestraat 1 / Liempdseweg ongenummerd zijn opgenomen als separate bijlage.

Tenslotte dient ieder ruimtelijk plan in het buitengebied van de provincie Noord-Brabant te voldoen aan artikel 2.1 en 2.2 van de Verordening Ruimte (bevordering van ruimtelijke kwaliteit). Om hier aan te kunnen voldoen is voor ieder initiatief een landschappelijke inpassing / landschapsversterkingsplan opgesteld (Bijlage 5).

¹⁵ BRO heeft voor de Eindhovenseweg 47 wel de noodzakelijke onderzoeken wat betreft bodem, externe veiligheid en berekening groepsrisico uitgevoerd (zie bijlagenboek, bijlage 3)

5. PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN

5.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen het milieubeleid en de ruimtelijke ordening. De laatste decennia zijn het ruimtelijk orderings- en het milieubeleid meer en meer met elkaar verweven in de vorm van omgevingsbeleid. De milieukwaliteit is een belangrijke afweging ten behoeve van de realisatie van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke functie wordt onderzocht welke milieuaspecten een rol (kunnen) spelen.

Op het gebied van bodem, akoestiek, archeologie, geurhinder, water, externe veiligheid, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, flora en fauna en kabels en leidingen zijn analyses en onderzoeken uitgevoerd. Hieronder is per aspect toege- licht wat de analyse en het onderzoek precies inhoudt. Vervolgens is per initiatief een tabel weergegeven met daarin de resultaten van de uitgevoerde analyses en on- derzoeken. Voor de volledige rapportages wordt verwezen naar de separate bijlage 3 van dit bestemmingsplan.

5.2 Bodem

De bodem dient geschikt te zijn voor de nieuwe ruimtelijke functie. Er zijn verken- nende bodemonderzoeken¹⁶ uitgevoerd voor die locaties waarbij het een bestem- mingsplanwijziging betreft ten behoeve van de realisatie van een nieuwe, ruimtelijk gevoelige functie. In totaal zijn in de periode van 14 februari 2013 tot 27 februari 2013, 6 locaties verkennend onderzocht. Dit betreffen de locaties:

- Eindhovenseweg 39
- Eindhovenseweg 47
- Hoevedreef 2
- Roond 3
- De Vorst ong.
- Uilenbroek 8-13.

¹⁶ Verkennend bodemonderzoek Ontwikkelplan Buitengebied Boxtel 2013, 15 april 2013, Eindhoven- seweg 39, 47, Hoevedreef 2, De Vorst ong., Roond 3 en Uilenbroek 8-13

In een eerder stadium is ook voor andere locaties een bodemonderzoek uitgevoerd. Voor de volgende locaties is een bodemonderzoek uitgevoerd:

- Dennendreef 5
- Eindhoveneseweg 47a
- Goorestraat
- Liempdeseweg
- Oude Boomgaard 3
- Brede Heide ong.

De verkennende bodemonderzoeken hebben als doel inzicht te krijgen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de bouwblokken om daarmee vast te stellen of er verontreinigende stoffen in de grond of het freatisch grondwater aanwezig zijn. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek is vastgesteld of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem een beletsel vormt voor de realisatie van de voorgenomen ruimtelijke functie.

De onderzoeken zijn uitgevoerd conform de richtlijn voor verkennend bodemonderzoek NEN 5740. De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd conform de BRL SIKB 2000.

In paragraaf 5.13 is enkel weergegeven of het initiatief doorgang kan vinden op het gebied van bodem. In de separate bijlage 3 van het bijlagenboek bij dit bestemmingsplan is het gehele bodemonderzoek bijgevoegd.

5.3 Akoestiek

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van weg- en railverkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten, wegen en spoorwegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Op de bouwlocaties waar de realisatie van geluidgevoelige functies wordt voorzien is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het kader van het ontwikkelplan Bostel is akoestisch onderzoek¹⁷ gedaan ten behoeve van de nieuwbouwlocaties:

- De Vorst ong.
- Oude Boomgaard 3
- Roond 3

In een eerder stadium is ook voor andere locaties een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het betreft de volgende locaties:

¹⁷ Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer Ontwikkelplan Buitengebied 2013

- Eindhovenseweg 47a
- Liempdseweg ong.
- Brede Heide ong.

Voor de realisatie van enkele ruimtelijke ontwikkelingen worden er verzoeken tot vaststelling tot hogere grenswaarden. Het gaat dan om de volgende locaties:

Brede Heide

Wegverkeer

De twee nieuwe woningen vallen binnen de geluidszone van de Brede Heide te Boxtel. De voorkeursgrenswaarde van 48 decibel wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt echter niet overschreden.

Railverkeer

De twee nieuwe woningen vallen binnen de geluidszone van het spoor (traject Eindhoven – Boxtel). De voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt op een gedeelte van de locatie overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt echter niet overschreden.

De Vorst ong.

Railverkeer

De planlocatie De Vorst ong. ligt binnen de zone van de spoorlijn 's-Hertogenbosch – Eindhoven. De voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt echter niet overschreden.

Oude Boomgaard 3

Wegverkeer

De planlocatie ligt binnen de geluidszone van de Oude Boomgaard te Boxtel. De voorkeursgrenswaarde van 48 decibel wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt echter niet overschreden.

Roond 3

Wegverkeer

De planlocatie ligt binnen de geluidszone van de Roond te Boxtel. De voorkeursgrenswaarde van 48 decibel wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt echter niet overschreden.

Conclusie

Het aspect weg- en railverkeerslawaai hoeft voor de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen geen belemmering te zijn. Wel dienen voor de Roond 3 en Brede Heide ong. eenvoudige maatregelen getroffen te worden. Voor de locatie De Vorst ong. en Brede Heide ong. dienen maatregelen te worden genomen ten opzichte van railverkeerslawaai. Voor beide locaties dient een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde te worden aangevraagd.

5.4 Archeologie

In het kader van het ontwikkelplan buitengebied 2013 zijn voor een tweetal locaties een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Deze zijn beschreven in twee rapporten¹⁸ die als separate bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd. Voor de overige locaties is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk vanwege het ontbreken van graafwerkzaamheden of vanwege het ontbreken van een archeologische verwachtingswaarde. De twee locaties betreffen:

- De Vorst ongenummerd
- Uilenbroek 8 – 13

In een eerder stadium is ook voor andere locaties een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het betreft de volgende locaties:

- Liempdseweg ongenummerd
- Brede Heide ongenummerd

Conclusie

De ontwikkelingen hebben geen effect op eventuele archeologische waarden.

5.5 Geurhinder

Per 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij in werking getreden. Een woning is een gevoelig object in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij. Indien een nieuwe ruimtelijke activiteit ontplooid wordt dient getoetst te worden of:

1. *niemand onevenredig in zijn belangen schaden*

Een reeds bestaande activiteit mag geen hinder ondervinden in het uitoefenen van zijn bedrijf binnen de grenzen van zijn bestaande bouwvlak.

2. *woon- en leefklimaat*

Om agrarische bedrijven heen ligt een geurhindercontour. Deze is ingevoerd om het woon- en leefklimaat van omliggende woningen te beschermen.

In het kader van het ontwikkelplan buitengebied 2013 zijn voor een drietal locaties ten aanzien van het aspect geurhinder onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek staat beschreven in een rapport¹⁹ dat als separate bijlage aan dit plan is toegevoegd. Het betreft de locaties:

- Oude Boomgaard 3
- De Roond 3
- De Vorst ongenummerd

¹⁸ ArcheoPro Archeologisch rapport Nr 11142 Uilenbroek, Boxtel Gemeente Boxtel Inventariseren Veldonderzoek (IVO-O); Bureauonderzoek, oppervlaktekartering en karterend booronderzoek. 27-2-2013
ArcheoPro Archeologisch rapport Nr 11154 De Vorst, Boxtel Gemeente Boxtel Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); Bureauonderzoek, oppervlaktekartering en karterend booronderzoek 27-2-2013 ArcheoPro

¹⁹ Onderzoek geur veehouderijen Ontwikkelplan buitengebied 2013, projectnummer: 20110536. Agel adviseurs, Oosterhout 17 februari 2013.

In een eerder stadium is ook voor andere locaties een geuronderzoek uitgevoerd. Het betreft de volgende locaties:

- Dennendreef 5
- Liempdseweg ongenummerd
- Brede Heide ongenummerd

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse van de planlocaties voldaan wordt aan de vaste afstanden. Met betrekking tot de beperking van ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende veehouderijen (aspect 1) kan worden geconcludeerd dat de omliggende veehouderijen niet (aanvullend) onevenredig worden beperkt in hun bedrijfsvoering door de toevoeging van de geurgevoelige objecten ter plaatse van de planlocaties. Gelet op de kwalificatie van het woon- en leefklimaat en de aanvullende aspecten (aspect 2) zijn ons inziens voldoende aanknopingspunten voorhanden om als bevoegd gezag het percentage gehinderde (let daarbij op het absolute aantal) en het daaraan gekoppelde woon- en leefklimaat voor de planlocaties als acceptabel te beschouwen.

5.6 Water

Door de Nota Ruimte²⁰ krijgt met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie: van reageren naar anticiperen. De laatste jaren dient daarom in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een plangebied zich bevindt. Een goede afstemming van waterbeleid (kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen) en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. Sinds 2003 is de watertoets een verplicht onderdeel van ieder ruimtelijk plan.

In dit kader heeft er voor iedere locatie een watertoets plaatsgevonden. In paragraaf 5.13 wordt weergegeven of het initiatief doorgang kan vinden op het gebied van water en of maatregelen noodzakelijk zijn. In de bijlage bij dit bestemmingsplan is de gehele watertoets van alle locaties bijgevoegd. Tevens is in deze bijlage het beleid van waterschap De Dommel en het gemeentelijk waterbeleid opgenomen.

²⁰ Nota Ruimte, Ministerie van VROM, Den Haag 2006

5.7 Externe veiligheid

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).

In dit kader is per locatie beoordeeld of de locatie gelegen is binnen een veiligheidszone van een risicobron. In het kader van het ontwikkelplan buitengebied 2013 is ten aanzien van het aspect externe veiligheid onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is beschreven in een apart rapport²¹ dat als separate bijlage 3 aan dit plan is toegevoegd. Het betreft de locaties:

- Eindhovenseweg 39
- Eindhovenseweg 47
- De Vorst ong.
- Oude Boomgaard 3
- Roond 3
- Uilenbroek 8-13
- Ooiendonksestraat 26
- Hoevedreef 2

In een eerder stadium is ook voor een andere locatie een onderzoek Externe Veiligheid uitgevoerd. Het betreft de locatie:

- Eindhovenseweg 47a

Conclusie

Op basis van de toets externe veiligheid kan gesteld worden dat het plaatsgebonden risico geen beperkingen geeft voor de ruimtelijke ontwikkelingen. Ten aanzien van de verantwoording van het groepsrisico kan gesteld worden dat de toename van het aantal personen binnen de locatie beperkt van omvang is en dat in combinatie met de afstand tot een nabij gelegen transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geen sprake is van een significante toename van het groepsrisico. Voor de locaties Eindhovenseweg 47, Eindhovenseweg 47a en De Vorst ong. is sprake van een ruime onderschrijding van de oriëntatiewaarde en bedraagt deze circa 0,001 x OW. De hoogte van het groepsrisico geeft geen beperkingen voor de ruimtelijke

²¹ Toets externe veiligheid Ontwikkelplan Buitengebied 2013, rapportnummer 20110536 Agel adviseurs, Oosterhout 14 februari 2013.

ontwikkelingen. Voor de verantwoording van het groepsrisico kan volstaan worden met de vermelding van deze onderzoeksresultaten uit deze rapportage.

Voor de verantwoording van de hulpverlening is voor de locaties gelegen binnen het invloedsgebied van een risicobron advies gevraagd bij de Veiligheidsregio. Op 6 mei 2013 heeft de Veiligheidsregio voor alle locaties geconcludeerd dat:

- De zelfredzaamheid goed is;
- De gewenste ontwikkelingen geen invloed hebben voor de benodigde inzet van hulpverleningsdiensten binnen het invloedsgebied van risicobronnen;
- Het extern veiligheidsrapport geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen;
- De conclusies uit het rapport door de Veiligheidsregio worden gedeeld.

5.8 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. 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 woningen vallen onder voornoemde lijst met categorieën van gevallen. Daarnaast blijkt uit het verkeersonderzoek (zie paragraaf 5.12) dat de verkeersaantrekkende werking van de overige functies niet zodanig groot zijn dat deze 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). Een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

5.9 Bedrijven en milieuzonering

Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten²². Hierin wordt per bedrijfsoort aangegeven welke milieu-involed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand voor een rustige woonwijk hierbij (minimaal) in acht moet worden genomen.

In dit kader is per locatie bekeken of er bedrijven in de omgeving aanwezig zijn met een milieucirkel die van invloed kan zijn op het plangebied. In paragraaf 5.13 wordt weergegeven of er bedrijven in de nabije omgeving aanwezig zijn en of deze een milieucirkel hebben die van invloed kan zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering is via het bestemmingsplan Buitengebied 2011 bekeken of er bedrijven en of milieuzoneringen in de omgeving van de planlocaties zijn gelegen. Het is gebleken dat, dat niet het geval is en dat daarmee het aspect bedrijven en milieuzonering niet zorgt voor een belemmering van de voorgestane ontwikkelingen. Wat betreft agrarische bedrijven is de afstand per planlocatie tot aan het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf opgemeten en is bekeken naar het type agrarisch bedrijf. In onderstaande tabel zijn deze gegevens weergegeven.

Uit de tabel blijkt dat alle planlocaties voldoen aan de gestelde afstand met uitzondering van de locatie Roond 3. Tegenover het perceel aan Roond 3 is een agrarisch bedrijf op de locatie Roond 6 gevestigd waar melkkoeien, paarden en schapen worden gehouden. Hier dient een afstand aangehouden te worden van 30 meter. De Roond 3 betreft een agrarische bestemming waarop een voormalig agrarisch bedrijf gevestigd welke niet gevoelig was. Het initiatief aan De Roond 3 betreft de ontwikkeling van een gevoelige functie (woning) ten opzichte van bedrijven waar overlast wordt veroorzaakt. De afstand is gemeten van rand bouwvlak tot rand bouwvlak. De bebouwing is op een grotere afstand (circa 25 meter) gelegen.

²² 4 Milieuzonering op basis van: 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

planlocatie	afstand	adres	Type agrarisch bedrijf	Aan te houden afstand*
Dennendreef 5	185	Nergena 6a	Melkkoeien en varkens	30
Eindhovenseweg 39	137	Goorestraat 1	Melkkoeien	30
Eindhovenseweg 47	205	De Oorsprong 1	Melkkoeien	30
Eindhovenseweg 47a	125	De Oorsprong 1	Melkkoeien	30
Goorestraat 1	272	De Oorsprong 1	Melkkoeien	30
Liempdseweg ong.	389	Liempdseweg 22	Melkkoeien	30
Uilenbroek 8-13	50	Uilenbroek 6	Melkkoeien	30
Hezelaarsestraat 17a	97	Wessendijk 1a	vleeskalveren	30
De Vorst ong.	157	Brede Heide 3	Melkkoeien	30
De Vorst 15	299	Brede Heide 3	Melkkoeien	30
Brede Heide ong	215	Brede Heide 3	Melkkoeien	30
Oude Boomgaard 3	117	Hoog Munsel 9	Melkkoeien	30
Ooiendonksestraat 26	926	Hamsestraat 22	Varkens	30
Roond 3	15	Roond 6	Melkkoeien, paarden en schapen	30
Hoevedreef 2	246	Kasterensestraat 10	Melkkoeien	30

* Volgens de VNG lijst. Het betreft hier de maximale afstand zoals aangegeven in de VNG-lijst met betrekking tot de aspecten stof, geluid en gevaar. Het aspect geur is hierin niet meegenomen vanwege het feit dat geur geregeld wordt in de Wet geurhinder en veehouderij (afstand via vaste maat ofwel berekening).

De afstanden, zoals aangegeven in de VNG-lijst hebben betrekking op gevoelige objecten in een rustige woonwijk, kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk. In de uitgave van de VNG is aangegeven wanneer een gebied in aanmerking komt als gemengd gebied in plaats van een rustige woonwijk. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging, waar 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. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Als aangetoond kan worden dat een locatie in een gemengd gebied is gelegen in plaats van een rustige woonwijk, dan worden de richtafstanden met een categorie verlaagd. Dat betekent dat de richtafstand kleiner wordt.

Het is dan ook van belang om te weten of de locatie Roond 3 in een gebied is gelegen dat als rustige woonwijk of als gemengd gebied kan worden aangemerkt. Men kan stellen dat de locatie niet in een rustige woonwijk is gelegen. De planlocatie is

in een bebouwingsconcentratie gelegen. Rondom de planlocatie zijn enkele woningen en enkele agrarische bedrijven aanwezig. Geconcludeerd wordt dan ook dat sprake is van een gemengd gebied en dat daarmee de afstand met 1 stap naar beneden kan worden gebracht. Dat houdt in dat een afstand van 10 meter aangehouden dient te worden. De planlocatie voldoet hieraan.

Het aspect bedrijven en milieuzonering zorgt niet voor een belemmering voor de voorgestane ontwikkelingen.

5.10 Flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. Daarnaast wordt advies gegeven op welke wijze natuurwaarden in het plangebied behouden kunnen worden.

In het kader van het ontwikkelplan buitengebied 2013 heeft er per locatie een flora en fauna onderzoek plaatsgevonden. De onderzoeken zijn enkel uitgevoerd voor locaties waar relevante fysieke maatregelen aan de orde zijn, zoals sloop van bebouwing (met oog op gebouwbewonende soorten), verwijderen van beplantingen, dempen van wateren etc. Het betreffen de locaties:

- Eindhovenseweg 39
- Eindhovenseweg 47
- De Vorst ong.
- De Vorst 15
- Oude Boomgaard 3
- Roond 3
- Uilenbroek 8-13
- Hoevedreef 2

In een eerder stadium is ook voor andere locaties een onderzoek Flora en Fauna uitgevoerd. Het betreft de locatie:

- Eindhovenseweg 47a
- Liempdseweg ongenummerd
- Brede Heide ongenummerd

In paragraaf 5.13 wordt enkel weergegeven of het initiatief doorgang kan vinden op het gebied van flora en fauna, en welke voorwaarden hieraan eventueel verbonden zijn. In de bijlage bij dit bestemmingsplan is per locatie een flora en fauna onderzoek bijgevoegd.

Voor een aantal locaties is als voorwaarde opgenomen dat beplantingen en/of gebouwen verwijderd moeten worden buiten de broed- en nestperiode van vogels. Het gaat om de locaties Eindhovenseweg 39, Eindhovenseweg 47a, Liempdseweg ongenummerd, Vorst 15, Uilenbroek 8/13 en Brede Heide ongenummerd.

Voor de locaties Uilenbroek 8/13 en Vorst 15 kan het plan in overeenstemming met de Flora- en faunawet uitgevoerd worden mits er passende mitigerende maatregelen genomen worden voor gebouwbewonende diersoorten. Deze maatregelen zijn uitgewerkt en geborgd in mitigatieplannen, welke ook toegevoegd zijn in de bijlage flora en fauna.

Voor de locatie Vorst ongenummerd kan het plan in overeenstemming met de Flora- en faunawet uitgevoerd worden mits de bomen en onderbegroeiing aan de voorzijde van het plangebied behouden blijft. Dit is opgenomen in de landschappelijke inpassing.

Voor de overige locaties gelden geen specifieke voorwaarden vanuit de natuurwetgeving.

5.11 Kabels en leidingen

Ter plaatse van de verschillende plangebieden is bekeken of er, voor zover bekend, kabels en/of leidingen aanwezig zijn die mogelijk belemmeringen op kunnen leveren voor de toekomstige ontwikkeling. Hierbij is gebruikt gemaakt van gegevens van de gemeente Boxtel.

Er is geconstateerd dat er geen kabels en/of leidingen, belemmeringenstroken of veiligheidsstroken op de locaties zijn gelegen met uitzondering van de locatie Eindhovenseweg 47.

Wat betreft locatie Eindhovenseweg 47 is op het gedeelte van het perceel waar de uitbreiding plaatsvindt een gasleiding met een belemmeringenstrook aanwezig. Op die betreffende plek mag niet worden gebouwd, tenzij hiervoor een vergunning wordt afgegeven. Daarnaast zijn sommige werkzaamheden (bijvoorbeeld graven, egaliseren e.d.) vergunningsplichtig. Het initiatief voorziet niet in deze zaken. Het aspect kabels en leidingen zorgt dan ook niet voor een belemmering van de voorgestane ontwikkeling op de locatie Eindhovenseweg 47.

Het aspect kabels en leidingen zorgt niet voor een belemmering van de voorgestane ontwikkelingen.

5.12 Verkeer

Verkeer is een wezenlijk onderdeel van de ruimtelijke ordening omdat een functie een verkeersaantrekkende werking heeft die van invloed kan zijn op de omgeving. Voor alle locaties is bekeken of de verkeersaantrekkende werking een negatief effect heeft op de omgeving. De meeste locaties hebben zo'n beperkt effect op de omgeving dat hiervoor onderzoek of maatregelen niet noodzakelijk zijn. Het betreffen kleinschalige initiatieven (een woning, een bed & breakfast etc.) met een verkeersaantrekkende werking van minder dan 10 verkeersbewegingen per dag. Deze verkeersaantrekkende werking heeft nauwelijks invloed op het bestaande wegenpatroon. Aanvullend onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Voor drie initiatieven geldt dat deze een groter effect hebben op de omgeving met betrekking tot het aspect verkeer. Voor deze locaties is een uitgebreider onderzoek uitgevoerd en is bekeken of maatregelen noodzakelijk zijn. Het gaat hierbij om de initiatieven op de volgende locaties:

- Roond 3
- Eindhovenseweg 39
- Hoevedreef 2

Voor alle locaties is de algemene regel dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden van toepassing.

Locatie 1: Roond 3

Initiatiefnemer is voornemens enkele functies te wijzigen en toe te voegen op het perceel aan de Roond 3 te Boxtel. De huidige boerderij wordt thans gebruikt voor wonen. Deze wordt gesplitst, waardoor twee wooneenheden ontstaan. Het 'noordelijke' gedeelte van de te splitsen woning wordt als bestaand beschouwd. De parkeerbehoefte van deze woning wordt thans al opgevangen op het huidige erf. Gezien de grootte van het achtererf, is hier voldoende ruimte om 2-3 personenauto's te parkeren. Aangezien er in de huidige situatie ook al één woning staat, wordt de huidige verkeerssituatie van de bestaande woning verder buiten beschouwing gelaten.

Bij de Roond 3a gaat het bakhuis gebruikt worden als tentoonstellingsruimte / museum en eventueel het houden van workshops. Deze workshops hebben een incidenteel en kleinschalig karakter en worden in principe slechts voor enkele bezoekers gehouden. In de schuur worden twee kamers gerealiseerd die gebruikt worden als bed & breakfast. Op basis van de nieuwe CROW-publicatie 317 Kerncijfers Parkeren en Verkeersgeneratie zijn de te verwachten effecten bepaald aan de hand van de nieuwe functie-indeling. Vanwege de beperkte oppervlakte museum / tentoonstellingsruimte, is de bijbehorende parkeernorm ook extreem laag. Hierom is de minimale norm op 2 personenauto's gesteld. Dit zelfde geldt voor bed & breakfast. Met andere woorden, voor deze twee functies is uitgegaan van een 'worst case scenario'.

			Parkeren				Verkeersgeneratie			
Functie			min	max	ge- mid	to- taal	ma min	x	gemid.	to- taal
Gesplitste woning	1	woning	2	2,8	2,4	2,4	7,8	8,6	8,2	8,2
Muse- um/tentoonstls.r.*	66	m2 bvo	0,01	0,012	0,011	2,0				6,0
Bed&breakfast *	2	kamers	0,6	0,65	0,625	2,0	1,5	1,6		
							3	5	1,59	3,2
						6,4				

keerruimte efficiënt gebruikt gaat worden. Met andere woorden, 's avonds worden de parkeerplaatsen veelal gebruikt door de bewoners en bed & breakfast, overdag meer vanwege het museum.

Een andere pragmatische onderbouwing van de parkeerbehoefte kan als volgt worden beschouwd:

Voor de extra woning wordt in het algemeen gerekend met 2 parkeerplaatsen. Voor het museum lijkt 0,7 parkeerplaatsen aan de lage kant. Hier kan gesteld worden dat de museumruimte / tentoonstellingsruimte, maximaal 3 personenauto's aantrekt. Voor het bed & breakfast is de verwachting dat per kamer, 1 parkeerplaats nodig is. In dat geval komt de parkeerbehoefte op 7. Ook dan zijn de 7 parkeerplaatsen afdoende om de extra parkeerders op te vangen. In het geval er incidenteel meer bezoekers komen dan verwacht, dan is gezien de grootte van het perceel, voldoende ruimte beschikbaar om deze onverwachte parkeerders op te vangen.

Voor wat betreft de extra bewegingen van motorvoertuigen kan het volgende gesteld worden. Er zijn op basis van de nieuwe functie-indeling afgerond 18 motorvoertuigbewegingen te verwachten. Voor het museum zijn in de CROW-publicatie geen kencijfers voor verkeersgeneratie opgenomen. Deze ritproductie is afgeleid van het aantal toe te schrijven parkeerplaatsen (3) te vermenigvuldigen met 2 ritten (heen en terug).

De Roond is een erftoegangsweg in het buitengebied van Boxtel, waar thans al een snelheidsregime geldt van 60km/u. De huidige intensiteiten op de Roond zijn met 282 mvt/etmaal (zie telling hieronder) laag te noemen, en daarmee kan de relatief lage extra verkeersbewegingen goed en veilig verwerkt worden.

Meting: Classificatie 2012 (feb-mrt)
 Locatie: Roond : (61) Ladonk - Kapelweg
 Wegvak: Ladonk - Kapelweg
 Plaats: Boxtel
 Periode: 25-2-2012 t/m 11-3-2012

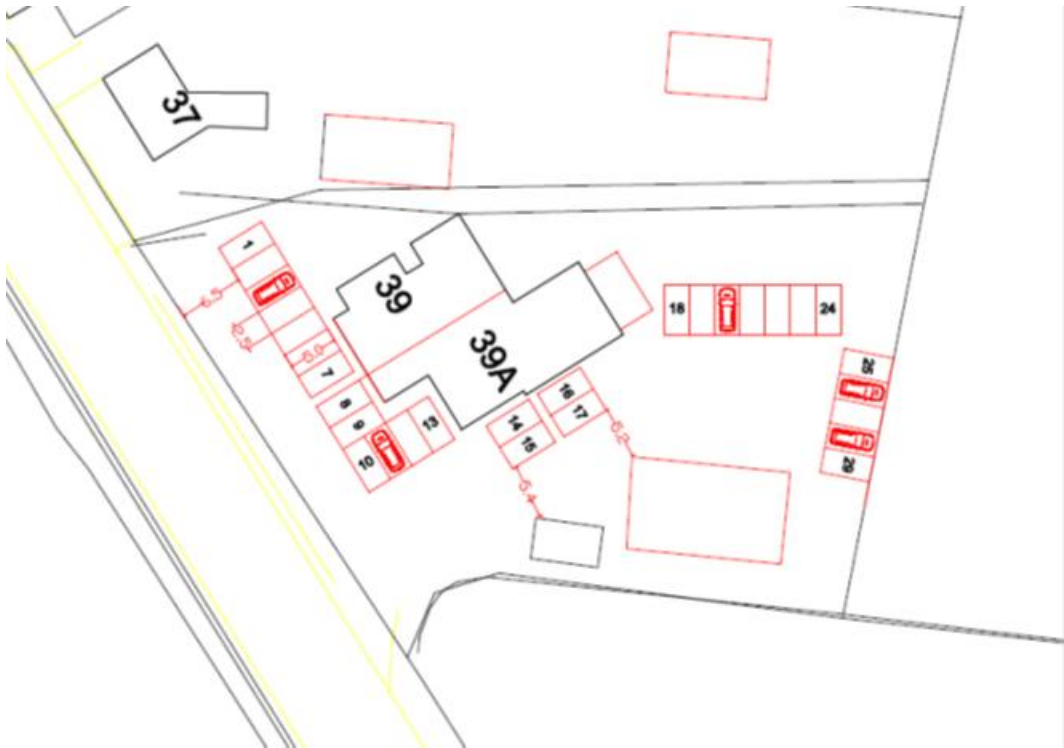
	Werkdag		Weekdag		Zaterdag		Zondag	
	Abs	%	Abs	%	Abs	%	Abs	%
Dagperiode								
Etmaal (0-24 uur)	282	100%	321	100%	343	100%	495	100%
Dag (7-19 uur)	240	85%	281	88%	300	87%	469	95%
Avond (19-23 uur)	27	10%	26	8%	30	9%	15	3%
Nacht (23-7 uur)	15	5%	14	4%	13	4%	11	2%
Ochtendspits (7-9 uur)	48	17%	39	12%	22	6%	10	2%
Avondspits (16-18 uur)	54	19%	55	17%	43	13%	73	15%
Richting								
Ladonk	145	51%	164	51%	159	46%	265	54%
Kapelweg	137	49%	157	49%	184	54%	230	46%
Categorie								
Licht verkeer	236	84%	266	83%	287	84%	399	81%
Middel-zwaar verkeer	30	11%	28	9%	22	6%	27	5%
Zwaar verkeer	8	3%	8	2%	11	3%	8	2%
Overige voertuigen	8	3%	18	6%	24	7%	62	13%
Snelheid								
Gemiddelde snelheid	61	km/uur	58	km/uur	59	km/uur	49	km/uur
V85	77	km/uur	75	km/uur	78	km/uur	65	km/uur

Locatie 2: Eindhovenseweg 39

Aan de Eindhovenseweg 39 is Dinercafé Knus gevestigd. Het betreft hier een restaurant/café. Initiatiefnemer is voornemens de huidige onderneming uit te breiden met een bed & breakfast of motel. Het gaat hierbij om het toevoegen van 4 (hotel)kamers met ieder 2 bedden. Op basis van de parkeernormen van de gemeente en de nieuwe CROW-publicatie 317 Kerncijfers Parkeren en Verkeersgeneratie zijn de te verwachten effecten bepaald aan de hand van de nieuwe functie-indeling.

			Parkeren			Verkeersgeneratie					
Functie			min	max	gemid	totaal	min	max	gemid.	totaal	
Woning	1	woning	2			2,0	7,8	8,6	8,2	8,2	
Café/bar/cafetaria	369	m2 bvo	0,05	0,06	0,055	20,3					
Bed&breakfast	4	kamers	1			4,0	1,02	1,15	1,085	4,3	
						26,3					12,5

De nieuw toe te voegen functie van 4 kamers heeft een parkeerbehoefte van 4 extra parkeerplaatsen. Aangezien al het parkeren op het zelfde perceel opgevangen dient te worden, is hier ook gekeken naar de al bestaande functies (wonen en horeca). Uit deze normering van het CROW en de parkeernormen van de gemeente komen de volgende resultaten naar voren. Er is op basis van de nieuwe en bestaande functies, behoefte aan in totaal 26 parkeerplaatsen. Er zijn in het plan op het erf geen extra parkeerplaatsen voorzien, maar het parkeren dient rondom het hoofdgebouw plaats te vinden. Er is voor het hoofdgebouw ruimte voor circa 18 personenauto's, en naast en aan de achterzijde van het perceel is nog eens ruimte voor 12 parkeerplaatsen, wat de totale parkeercapaciteit op 30 parkeerplaatsen brengt (zie figuur 5.1). Dit is ruim voldoende om de totale behoefte van 26 parkeerplaatsen te faciliteren.



Figuur 5.1 Parkeersituatie

Voor wat betreft de verkeersgeneratie, gaat CROW-publicatie 317 er vanuit dat de verkeersproductie voor een kamer in een 2* hotel (te vergelijken met een Bed & Breakfast) per 10 kamers een ritproductie hebben van 10 – 11,5 ritten per etmaal. Dat komt voor locatie Eindhovenseweg 39 neer op circa 5 ritten / etmaal. De Eindhovenseweg waarop de locatie is aangesloten, is een gebiedsontsluitingsweg met een belangrijke verkeersfunctie voor de kern Boxtel vanuit zuidelijke richting. Met ruim 11.000 mvt/etmaal is de Eindhovenseweg intensief bereden, maar heeft nog voldoende restcapaciteit (circa 20.000mvt/etmaal) om de 5 extra ritten te verwerken.

Meting: Classificatie 2010 (okt)
 Locatie: Eindhoveneseweg : (14) Hobbedonkseweg - Liempdeseweg
 Wegvak: Hobbedonkseweg - Liempdeseweg
 Plaats: Boxtel
 Periode: 8-10-2010 t/m 17-10-2010

	Werkdag		Weekdag		Zaterdag		Zondag	
	Abs	%	Abs	%	Abs	%	Abs	%
Dagperiode								
Etmaal (0-24 uur)	11421	100%	10471	100%	9416	100%	6772	100%
Dag (7-19 uur)	9166	80%	8361	80%	7502	80%	5196	77%
Avond (19-23 uur)	1504	13%	1392	13%	1225	13%	997	15%
Nacht (23-7 uur)	751	7%	718	7%	689	7%	579	9%
Ochtendspits (7-9 uur)	1760	15%	1348	13%	465	5%	170	3%
Avondspits (16-18 uur)	2008	18%	1801	17%	1350	14%	1216	18%
Richting								
Hobbedonkseweg	5632	49%	5158	49%	4623	49%	3318	49%
Liempdeseweg	5789	51%	5313	51%	4793	51%	3454	51%
Categorie								
Licht verkeer	10142	89%	9403	90%	8748	93%	6360	94%
Middel-zwaar verkeer	910	8%	751	7%	480	5%	232	3%
Zwaar verkeer	229	2%	197	2%	123	1%	112	2%
Overige voertuigen	141	1%	120	1%	65	1%	68	1%
Snelheid								
Gemiddelde snelheid	48	km/uur	49	km/uur	49	km/uur	50	km/uur
V85	55	km/uur	55	km/uur	55	km/uur	56	km/uur

Locatie 3: Hoevedreef 2

De Hoevedreef ligt ten noorden van de kern Liempde nabij het buurtschap Kasteren. De weg Hoevedreef is een smalle weg en deels verhard en gaat over in een zandpad. De Hoevedreef sluit aan op De Maai die Kasteren en Liempde met Olland verbindt. Aan de Hoevedreef liggen naast de boerderij vier woningen. In de huidige situatie is er een boerderij op het perceel aan Hoevedreef 2 gevestigd.

Brabants Landschap heeft de boerderij overgenomen en een deel van de boerderij in gebruik genomen als dienstwoning. Het overige deel van de boerderij en de bijgebouwen wil Brabants Landschap inrichten als werkruimte en als infopunt voor publiek. De zogenaamde herenkamer van de boerderij zal worden ingericht als inspiratieplek voor bijvoorbeeld schrijvers, dichters en kunstenaars. Het middelste gedeelte van de boerderij zal gebruikt gaan worden als dienstwoning, het stalgedeelte van de boerderij zal dienst gaan doen als informatiepunt en buitenlokaal van het Brabants Landschap / Het Groene Woud. Het stalgedeelte zal worden ingericht als een multifunctionele ruimte die gebruikt kan worden door maatschappelijke organisaties op het gebied van kunst, cultuur, natuur, onderwijs en natuurgerichte recreatie. Er zal op het perceel tegenover Hoevedreef 2 een kleine semiverharde parkeerplaats worden aangelegd voor circa 20 personenauto's

Afgezien van de woning, zijn de nieuwe functies niet echt onder een noemer te scharen, welke verwoord zijn in de CROW-publicatie 317. Gezien de kleinschaligheid van bebouwing in relatie met de lage verwachting van verkeersaantrekkende werking, lijken 20 parkeerplaatsen afdoende. Omgerekend, bij een gemiddelde autobezetting van 2,0 personen per auto, komt het aantal bezoekers aan de Hoevedreef op circa 40 personen uit. Gezien de kleinschaligheid van de functie, is de verwachting dat 20 parkeerplaatsen hiermee ruim voldoende zijn.

Wel is het zo dat de Hoevedreef zelf een smalle weg is, waardoor het passeren van twee tegemoetkomende auto's lastig kan zijn. Verkeerskundig hoeft dit geen groot probleem te zijn, gezien de lage te verwachte bezoekersaantallen. Het is immers een relatief kort stuk naar De Maai (ruim 100 meter), waardoor tegemoet komende auto's even op elkaar kunnen wachten. Afgezien van een recreatieve route voor wandelaars naar St. Janspontje en een mountainbike route, is de Hoevedreef geen doorgaande verbinding voor het gemotoriseerde verkeer. Mocht dit in de toekomst toch tot onoverkomelijke problemen leiden, dan is het een mogelijkheid de rijbaan iets te verbreden met bijvoorbeeld grasbetontegels, zodat twee personenauto's elkaar beter kunnen passeren, of een passeerhaven in het midden van de toegangsweg te realiseren.

De verwachting is dat de nieuwe functie circa 50 ritten extra zullen aantrekken, indien het gehele parkeerterrein gevuld is. Er zijn geen verkeerstellingen bekend van De Maai. Maar wel van een aanliggende weg (Molendijk). Hier rijden op een werkdag bijna 2.000 mvt/etmaal. De 50 extra verkeersbewegingen zijn op de ontsluitende wegen prima te verwerken. Ter vergelijking, een erftoegangsweg in het buitengebied kan tot circa 6.000 mvt/etmaal goed en veilig verwerken.

Meting: Classificatie 2010 (okt)
 Locatie: Molendijk : (19) Buxtelseweg - Smaldersestraat
 Wegvak: Buxtelseweg - Smaldersestraat
 Plaats: Liempde
 Periode: 2-10-2010 t/m 17-10-2010

	Werkdag		Weekdag		Zaterdag		Zondag	
	Abs	%	Abs	%	Abs	%	Abs	%
Dagperiode								
Etmaal (0-24 uur)	1915	100%	1878	100%	1951	100%	1622	100%
Dag (7-19 uur)	1519	79%	1504	80%	1608	82%	1326	82%
Avond (19-23 uur)	280	15%	261	14%	234	12%	194	12%
Nacht (23-7 uur)	116	6%	113	6%	109	6%	102	6%
Ochtendspits (7-9 uur)	270	14%	215	11%	109	6%	46	3%
Avondspits (16-18 uur)	340	18%	320	17%	282	14%	259	16%
Richting								
Buxtelseweg	940	49%	924	49%	940	48%	823	51%
Smaldersestraat	975	51%	954	51%	1011	52%	799	49%
Categorie								
Licht verkeer	1588	83%	1592	85%	1720	88%	1483	91%
Middel-zwaar verkeer	261	14%	221	12%	166	9%	75	5%
Zwaar verkeer	52	3%	45	2%	35	2%	21	1%
Overige voertuigen	13	1%	20	1%	31	2%	43	3%
Snelheid								
Gemiddelde snelheid	52	km/uur	52	km/uur	51	km/uur	50	km/uur
V85	62	km/uur	62	km/uur	61	km/uur	61	km/uur

5.13 Resultaten onderzoeken per initiatief

In deze paragraaf worden de relevante milieuplanologische aspecten per initiatief-locatie verantwoordt ofwel hoe kan het initiatief gerealiseerd worden door rekening te houden met alle relevante milieuplanologische aspecten.

1 Dennendreef 5	
Bodem	Bodemonderzoek is noodzakelijk, vanwege gevoelige functie (verblijfstijd langer dan 2 uur). Milon bv. heeft bodemonderzoek verricht en het onderzoek nader beschreven in een rapport²³ dat als separate bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd. In deze tabel is slechts de conclusie weergegeven: Op basis van het vooronderzoek wordt ter plaatse van de onderzoekslocatie geen bodemverontreiniging verwacht. Daarom is conform NEN 5740 de hypothese 'onverdachte locatie' opgesteld. De totale oppervlakte van de onderzoekslocatie bedraagt maximaal 1.000 m². In de boven- en ondergrond zijn bijmengingen waargenomen met puin en baksteen. Voor het overige zijn er geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging van de bodem. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

²³ Verkennend bodemonderzoek aan de Dennendreef 5 te Buxtel, Milon bv, 30 januari 2013;

	Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Strikt genomen dient een nader onderzoek te worden uitgevoerd naar de matig en sterk verhoogde concentraties ter plaatse van boring 2/1001 waarbij de omvang van de verontreiniging kan worden vastgesteld. Echter omdat de verontreiniging is aangetroffen in de ondergrond, er in de huidige en toekomstige situatie geen directe contactmogelijkheden zijn (geen actuele risico's) en de verbouwing uitsluitend inpandig plaatsvindt (zonder grondverzet), wordt een dergelijk nader bodemonderzoek in het kader van de bouwaanvraag niet noodzakelijk geacht. Omdat ook vanuit het oogpunt van volksgezondheid er geen belemmering bestaat ten aanzien van het gebruik van het perceel voor wonen kan met vorenstaande worden ingestemd.
Akoestiek	De voorgenomen ontwikkeling betreft geen geluidsgevoelige functie in het kader van de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.
Archeologie	Voor deze planlocatie is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk vanwege het ontbreken van graafwerkzaamheden. Het aspect archeologie zorgt dan ook niet voor een belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.
Geurhinder	Uit onderzoek ²⁴ is gebleken dat geen veehouderijbedrijven worden belemmerd door deze ontwikkeling. Daarnaast is het woon- en leefklimaat te kwalificeren als "goed". Geconcludeerd wordt dat het aspect geurhinder geen belemmering vormt voor de voorgestane ontwikkeling.
Water	Geen belemmering. Voor het initiatief is een waterparagraaf ²⁵ opgesteld in samenspraak met waterschap De Dommel. Voor het plan zijn (rand)voorwaarden benoemd waaraan de ontwikkeling dient te voldoen. Binnen deze randvoorwaarden is het plan geheel in lijn met het sectorale waterbeleid.
Externe veiligheid	Geen belemmering. In de directe omgeving van de locatie vindt geen noemenswaardig transport van gevaarlijke stoffen plaats en zijn geen buisleidingen of BEVI- inrichtingen aanwezig ²⁶ .
Luchtkwaliteit	Geen belemmering, de tien logieskamers en de wijziging van de horecafaciliteit van ondersteunend naar ondergeschikt draagt Niet In Betekende Mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit ²⁷ .
Bedrijven en milieuzonering	Op grond van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2011 kunnen binnen de bestemming "Recreatie – Verblijfsrecreatie" verblijfsrecreatie voorzieningen (in de vorm van recreatiewoningen, stacaravans / chalets) worden gerealiseerd. Een logiesgebouw is een vergelijkbare functie zodat er geen sprake is van een wezenlijke verandering. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling ²⁸ .
Flora en fauna	In dit geval vindt er geen ruimtelijke ingreep plaats, maar hergebruik van een bestaand gebouw. Daarnaast wordt de bestaande horecafaciliteit enigszins verruimd qua doelgroep. Hierdoor zijn er geen effecten te verwachten ten aanzien van flora- en fauna-

²⁴ Ruimtelijke onderbouwing, Juridisch Adviesbureau Van der Aa, 5 februari 2013;

²⁵ Ruimtelijke onderbouwing, Juridisch Adviesbureau Van der Aa, 5 februari 2013;

²⁶ Ruimtelijke onderbouwing, Juridisch Adviesbureau Van der Aa, 5 februari 2013;

²⁷ Ruimtelijke onderbouwing, Juridisch Adviesbureau Van der Aa, 5 februari 2013;

²⁸ Ruimtelijke onderbouwing, Juridisch Adviesbureau Van der Aa, 5 februari 2013;

	waarden. Een flora- en faunaonderzoek is derhalve niet nodig. Het aspect flora- en fauna vormt geen belemmering voor voorgestane ontwikkeling ²⁹ .
Kabels en leidingen	Er zijn geen kabels en/of leidingen op het perceel gelegen. Ook is er geen belemmeringstrook op het perceel gelegen. Het aspect kabels en leidingen zorgt dan ook niet voor een belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

2 Eindhovenseweg 39

Bodem	Bodemonderzoek noodzakelijk, vanwege gevoelige functie (verblijfstijd langer dan 2 uur). Agel adviseurs heeft het bodemonderzoek verricht en het onderzoek beschreven in een rapport ³⁰ dat als separate bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd. In deze tabel is slechts de conclusie weergegeven. Op basis van de resultaten van het veld- en laboratoriumonderzoek dient de hypothese 'onverdacht' formeel te worden verworpen. De licht verhoogde gehalten aan barium, lood en PCB's in de grond en barium in het grondwater worden echter als niet sterk afwijkend beschouwd ten opzichte van de regionale situatie. Tevens is er geen sprake van een duidelijk aanwijsbare bronlocatie. Hierdoor is geen reden de onderzoeksopzet te herzien of een aanvullend onderzoek uit te voeren.
Akoestiek	De voorgenomen ontwikkeling betreft geen geluidsgevoelige functie in het kader van de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.
Archeologie	De onderzoeksplicht is niet van toepassing wanneer de dubbelbestemming (Waarde – Archeologie – Categorie 3) over de bestemming "Horeca" is gelegen. Voor deze planlocatie is een archeologisch onderzoek dan ook niet noodzakelijk. Het aspect archeologie zorgt dan ook niet voor een belemmering van de voorgestane ontwikkeling.
Geurhinder	Geurhinderonderzoek is voor deze locatie niet noodzakelijk vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van veehouderijbedrijven die geurhinder veroorzaken. De afstand is zodanig groot dat er geen geurhinderoverlast is te verwachten op deze locatie. Het initiatief belemmert ook geen omliggende veehouderijbedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Het aspect geurhinder is dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.
Water	Geen belemmering. Voor het initiatief is een waterparagraaf ³¹ opgesteld in samenwerking met waterschap De Dommel. Voor het plan zijn (rand)voorwaarden benoemd waaraan de bouwontwikkeling dient te voldoen. Binnen deze randvoorwaarden is het plan geheel in lijn met het sectorale waterbeleid.
Externe veiligheid	Ten aanzien van het aspect externe veiligheid heeft er een toets plaatsgevonden die beschreven is in een rapport ³² die als separate bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd. Uit deze toets is gebleken dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling ten aanzien van het aspect externe veiligheid.
Luchtkwaliteit	Doordat de ontwikkeling een verkeersaantrekkende werking heeft die vergelijkbaar is

²⁹ Ruimtelijke onderbouwing, Juridisch Adviesbureau Van der Aa, 5 februari 2013;

³⁰ Verkennend bodemonderzoek Ontwikkelplan buitengebied 2013 Agel adviseurs, Oosterhout 15 april 2013

³¹ Zie separate bijlage 3 waterparagrafen

³² Toets externe veiligheid Ontwikkelplan buitengebied 2013, rapportnummer 20110536 Agel adviseurs, Oosterhout 17 april 2013.

	of minder is dan de verkeersaantrekkende werking van gevallen die op de NIBM-lijst zijn vermeld, kan gesteld worden dat de voorgestane ontwikkeling geen negatief effect heeft op de kwaliteit van de lucht. Het aspect luchtkwaliteit zorgt dan ook niet voor een belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.
Bedrijven en milieuzonering	Het dichtstbijzijnde bedrijf is op een afstand van 150 meter gelegen en betreft een loonwerkbedrijf. Voor loonwerkbedrijven geldt een afstand (conform de VNG lijst) van 50 meter. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.
Flora en fauna	Het aspect flora- en fauna ³³ zorgt niet voor een belemmering te aanzien van de voorgestane ontwikkeling. Het is mogelijk dat er een boom moet worden gekapt om de ontwikkeling te realiseren. Het is ten aanzien van broedvogels van belang om deze mogelijke ingreep te laten plaatsvinden buiten het broedseizoen, oftewel in de maanden september t/m maart.
Kabels en leidingen	Er zijn geen kabels en/of leidingen op het perceel gelegen. Ook is er geen belemmeringenstrook op het perceel gelegen. Het aspect kabels en leidingen zorgt dan ook niet voor een belemmering van de voorgestane ontwikkeling.
Verkeer	Voor dit initiatief is een verkeersonderzoek uitgevoerd. Uit het verkeersonderzoek is gebleken dat er 4 extra parkeerplaatsen noodzakelijk zijn op het terrein en dat er 5 extra ritten per dag te verwachten zijn. Voor het parkeren is een nieuwe inrichting van het perceel voorgesteld (zie figuur 5.1). Parkeren kan op eigen terrein plaatsvinden en de verkeersaantrekkende werking zorgt niet voor een negatief effect. Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

3 Eindhoveneweg 47	
Bodem	Bodemonderzoek noodzakelijk, vanwege gevoelige functie (verblijfstijd langer dan 2 uur). Agel adviseurs heeft het bodemonderzoek verricht en het onderzoek beschreven in een rapport³⁴ dat als separate bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd. In deze tabel is slechts de conclusie weergegeven. Op basis van het veld- en laboratoriumonderzoek dient de hypothese 'onverdacht' formeel te worden verworpen. De licht verhoogde gehalten met enkele zware metalen in grond en grondwater ter plaatse van onderzoeksdeel II worden echter als niet sterk afwijkend beschouwd ten opzichte van de regionale situatie. Tevens is er geen sprake van een duidelijk aanwijsbare bronlocatie. Hierdoor is er geen reden de onderzoeksopzet te herzien of een aanvullend bodemonderzoek uit te voeren.
Akoestiek	De voorgenomen ontwikkeling betreft geen geluidsgevoelige functie in het kader van de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.
Archeologie	Voor deze planlocatie is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk vanwege de oppervlakte van de nieuwe bebouwing (>125 m²) in relatie tot de voorwaarden zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan met betrekking tot de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - categorie 3".

³³ Quick-scan Flora en fauna, BRO, 211x05385_QSFF_130415_MEMO_Eindhoveneweg39, 15 april 2013

³⁴ Verkennend bodemonderzoek Ontwikkelplan buitengebied 2013 Agel adviseurs, Oosterhout 15 april 2013

Geurhinder	Geurhinderonderzoek is voor deze locatie niet noodzakelijk vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van veehouderijbedrijven die geurhinder veroorzaken. De afstand is zodanig groot dat er geen geurhinderoverlast is te verwachten op deze locatie. Het initiatief belemmert ook geen omliggende veehouderijbedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Het aspect geurhinder is dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.
Water	Geen belemmering. Voor het initiatief is een waterparagraaf ³⁵ opgesteld in samenwerking met waterschap De Dommel. Voor het plan zijn (rand)voorwaarden benoemd waaraan de ontwikkeling dient te voldoen. Binnen deze randvoorwaarden is het plan geheel in lijn met het sectorale waterbeleid.
Externe veiligheid	Ten aanzien van het aspect externe veiligheid heeft er een toets plaatsgevonden die beschreven is in een rapport ³⁶ die als separate bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd. Uit deze toets is gebleken dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling ten aanzien van het aspect externe veiligheid. Het rapport is tevens ter goedkeuring voorgelegd aan en geaccordeerd door de Regionale brandweer (zie paragraaf 5.7 en 6.2.1).
Luchtkwaliteit	Doordat de ontwikkeling een verkeersaantrekkende werking heeft die vergelijkbaar is of minder is dan de verkeersaantrekkende werking van gevallen die op de NIBM-lijst zijn vermeld kan gesteld worden dat de voorgestane ontwikkeling geen negatief effect heeft op de kwaliteit van de lucht. Het aspect luchtkwaliteit zorgt dan ook niet voor een belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.
Bedrijven en milieuzonering	Het dichtstbijzijnde bedrijf is op een afstand van 750 meter gelegen en betreft een loonwerkbedrijf. Voor loonwerkbedrijven geldt een afstand (conform de VNG lijst) van 50 meter. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.
Flora en fauna	Het aspect flora- en fauna ³⁷ zorgt niet voor een belemmering ten aanzien van de voorgestane ontwikkeling. Negatieve effecten op beschermde natuurwaarden zijn op voorhand uit te sluiten.
Kabels en leidingen	Op het deel van het perceel waar de uitbreiding plaatsvindt is een gasleiding met een belemmeringenstrook gelegen. Voor de plek waar de leiding en de belemmeringenstrook is gelegen geldt dat niet mag worden gebouwd, tenzij hiervoor een vergunning wordt afgegeven. Daarnaast zijn sommige werkzaamheden (bijvoorbeeld graven, egaliseren e.d.) vergunningsplichtig. Het initiatief voorziet niet in deze zaken. Het aspect kabels en leidingen zorgt dan ook niet voor een belemmering van de voorgestane ontwikkeling.

³⁵ Zie separate bijlage 3 waterparagrafen

³⁶ Toets externe veiligheid Ontwikkelplan buitengebied 2013, rapportnummer 20110536 Agel adviseurs, Oosterhout 17 april 2013.

³⁷ Quick-scan Flora en fauna, BRO, 211x05385_QSFF_130415_MEMO_Eindhovenseweg47, 15 april 2013

4 Eindhovenseweg 47a

Bodem	Bodemonderzoek is noodzakelijk, vanwege gevoelige functie (verblijfstijd langer dan 2 uur). Door Wematech Bodem Adviseurs B.V. is een bodemonderzoek³⁸ uitgevoerd. Dit onderzoek is als separate bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. In deze tabel is slechts de conclusie weergegeven. Uit het onderzoek blijkt dat bij de uitgevoerde grondboringen op basis van zintuiglijke beoordeling, behoudens plaatselijke sporen puin, geen relevante bijzonderheden en/of afwijkingen zijn aangetroffen. De boven- en de ondergrond zijn niet verontreinigd, het grondwater is licht verontreinigd met barium. Gezien de verkregen resultaten van het onderzoek dient de gestelde hypothese "niet verdachte locatie" formeel gezien geaccepteerd te worden. Gezien de geringe overschrijdingen en het van naturen voorkomen van verhoogde achtergrondgehalten in het grondwater is het echter gerechtvaardigd de gestelde hypothese te accepteren. Op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan gesteld worden dat binnen de huidige functieklasse geen gebruiksbeperkingen hoeven te worden gesteld aan de onderzoekslocatie. De verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.
Akoestiek	Volgens de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek noodzakelijk wanneer een nieuwe woning of een ander geluidgevoelig gebouw gesitueerd wordt binnen een door de Wet geluidhinder aangewezen geluidzone. Eindhovenseweg 47a is gelegen binnen zowel de geluidzone voor wegen als railwegen. Voor deze locatie heeft Wematech Milieu Adviseurs B.V. een akoestisch onderzoek uitgevoerd dat is beschreven in een rapport³⁹ dat als separate bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd. In deze tabel is alleen de conclusie opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met minimaal 8 dB onderschreden wordt als gevolg van het wegverkeer ter plaatse van de Eindhovenseweg. De geluidbelasting bedraagt maximaal 48 dB. Het aanvragen van hogere grenswaarden is hierdoor niet van toepassing. Een onderzoek naar geluidwerende maatregelen kan eveneens achterwege blijven. De toelaatbare geluidbelasting van 55 dB voor railverkeerslawaai ter plaatse van de woning als gevolg van traject 771 (Boxtel-Eindhoven) wordt eveneens niet overschreden. Gezien voor zowel weg- als railverkeerslawaai de voorkeursgrenswaarden niet overschreden wordt hoeft de geluidbelasting vanwege deze geluidbronnen niet gecumuleerd te worden. Uitgaande van een minimale isolatiewaarde van de gevels van de nieuwe woning van 20 dB, kan gesteld worden dat eveneens aan het binnen niveau van 33 dB uit de Bouwbesluit voldaan wordt.

³⁸ Verkennend bodemonderzoek en beperkt Geohydrologisch onderzoek "Eindhovenseweg 47a Box tel", Wematech Bodem Adviseurs BV, 27 januari 2012;

³⁹ Akoestisch onderzoek gevelbelasting, Eindhovenseweg 47a te Boxtel, Wematech. Milieu Adviseurs BV, 6 februari 2012;

	Ten aanzien van het aspect geluid zijn geen belemmeringen voor de planontwikkeling
Archeologie	Omdat de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie – Categorie 3" over de bestemming "Wonen" is gelegen en binnen de aangrenzende bestemming 'Agrarisch' geen dubbelbestemming ten aanzien van archeologie is gelegen, is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk ⁴⁰ .
Geurhinder	Geuronderzoek is voor deze locatie niet noodzakelijk vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van veehouderijbedrijven die geurhinder veroorzaken. De afstand is zodanig groot dat er geen geurhinderoverlast is te verwachten op deze locatie. Het aspect geurhinder is dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.
Water	Geen belemmering. Voor het initiatief is een waterparagraaf ⁴¹ opgesteld in samenwerking met waterschap De Dommel. Voor het plan zijn (rand)voorwaarden benoemd waaraan de ontwikkeling dient te voldoen. Binnen deze randvoorwaarden is het plan geheel in lijn met het sectorale waterbeleid.
Externe veiligheid	Ten aanzien van het aspect externe veiligheid heeft er een toets plaatsgevonden die beschreven is in de ruimtelijke onderbouwing ⁴² die als separate bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd. Uit deze toets is gebleken dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling.
Luchtkwaliteit	Doordat de ontwikkeling een verkeersaantrekkende werking heeft die vergelijkbaar is of minder is dan de verkeersaantrekkende werking van gevallen die op de NIBM-lijst zijn vermeld, kan gesteld worden dat de voorgestane ontwikkeling geen negatief effect heeft op de kwaliteit van de lucht. Het aspect luchtkwaliteit zorgt dan ook niet voor een belemmering voor de voorgestane ontwikkeling ⁴³ .
Bedrijven en milieuzonering	Ten aanzien van het aspect geluid blijkt dat de richtafstand van Bouwbedrijf Scheepers B.V. en de mini camping Den Oorsprong beide gelegen aan de Eindhovenseweg 47 een overlap hebben met de planlocatie. Tevens heeft de richtafstand voor geluid vanuit de bedrijfsactiviteiten op de planlocatie een overlap met de woning aan de Eindhovenseweg 49. Geconcludeerd kan worden dat een strook van 5 meter van het plangebied vrijgehouden dient te worden van woningbouw (oostelijk deel bestemmingsvlak) ten aanzien van minicamping Den Oorsprong. Vanwege Scheepers B.V. dient een klein deel van het plangebied vrijgehouden te worden van bedrijfsbestemming (noordoostelijk deel geldend bestemmingsvlak) ⁴⁴ .
Flora en fauna	Het aspect flora en fauna zorgt niet voor een belemmering ten aanzien van de voorgestane ontwikkeling. Het is ten aanzien van broedvogels echter wel van belang dat de ruimtelijke ingreep buiten het broedseizoen plaatsvindt ⁴⁵ .
Kabels en leidingen	Er zijn geen kabels en/of leidingen op het perceel gelegen. Ook is er geen belemmeringstrook op het perceel gelegen. Het aspect kabels en leidingen zorgt dan ook niet voor een belemmering voor de voorgestane ontwikkeling ⁴⁶ .

⁴⁰ Ruimtelijke onderbouwing Eindhovenseweg 47a te Boxtel, Oudmaijer Ruimtelijk Advies, 1 november 2012;

⁴¹ Ruimtelijke onderbouwing Eindhovenseweg 47a te Boxtel, Oudmaijer Ruimtelijk Advies, 1 november 2012;

⁴² Ruimtelijke onderbouwing Eindhovenseweg 47a te Boxtel, Oudmaijer Ruimtelijk Advies, 1 november 2012;

⁴³ Ruimtelijke onderbouwing Eindhovenseweg 47a te Boxtel, Oudmaijer Ruimtelijk Advies, 1 november 2012;

⁴⁴ Hinderonderzoek Familie De Groot-Post, Eindhovenseweg 47a te Boxtel, Wematech Bodem Adviseurs B.V., 4 februari 2012;

⁴⁵ Ecologische quickscan Eindhovenseweg 47a Boxtel, Regeling Ecologie & Landschap, 6 juni 2012;

⁴⁶ Ruimtelijke onderbouwing Eindhovenseweg 47a te Boxtel, Oudmaijer Ruimtelijk Advies, 1 november 2012;

5 Goorestraat 1	
Bodem	De bestemmingswijziging betreft niet het toevoegen van een gevoelige functie. Een bodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk.
Akoestiek	De voorgenomen ontwikkeling betreft geen geluidsgevoelige functie in het kader van de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.
Archeologie	Omdat de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie – Categorie 3" over de bestemming "Agrarisch – Agrarisch bedrijf" is gelegen, is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.
Geurhinder	In dit geval wordt een intensieve veehouderijbedrijf beëindigd. Er wordt geen geurhindergevoelige functie gerealiseerd. Het aspect geurhinder is dan ook niet van toepassing.
Water	Geen belemmering. Voor het initiatief is een waterparagraaf ⁴⁷ opgesteld in samenwerking met waterschap De Dommel. Voor het plan zijn (rand)voorwaarden benoemd waaraan de ontwikkeling dient te voldoen. Binnen deze randvoorwaarden is het plan geheel in lijn met het sectorale waterbeleid.
Externe veiligheid	Geen belemmering. In de directe omgeving van de locatie vindt geen noemenswaardig transport van gevaarlijke stoffen plaats en zijn geen buisleidingen of BEVI-inrichtingen aanwezig ⁴⁸ .
Luchtkwaliteit	Doordat de ontwikkeling een verkeersaantrekkende werking heeft die vergelijkbaar of minder is dan de verkeersaantrekkende werking van gevallen die op de NIBM-lijst zijn vermeld, kan gesteld worden dat de voorgestane ontwikkeling geen negatief effect heeft op de kwaliteit van de lucht. Het aspect luchtkwaliteit zorgt dan ook niet voor een belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.
Bedrijven en milieuzonering	In de omgeving zijn geen bedrijven gelegen waarvan de milieuzonering invloed heeft op het initiatief. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling ⁴⁹ .
Flora en fauna	Het aspect flora en fauna zorgt niet voor een belemmering ten aanzien van de voorgestane ontwikkeling. Negatieve effecten op beschermde natuurwaarden zijn op voorhand uit te sluiten.
Kabels en leidingen	Er zijn geen kabels en/of leidingen op het perceel gelegen. Ook is er geen belemmeringstrook op het perceel gelegen. Het aspect kabels en leidingen zorgt dan ook niet voor een belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

⁴⁷ Toelichting ruimte voor ruimte woning Liempdseweg ong. sanering intensieve veehouderijtak Goorestraat 1 gemeente Boxtel, 1 december 2012;

⁴⁸ Toelichting ruimte voor ruimte woning Liempdseweg ong. sanering intensieve veehouderijtak Goorestraat 1 gemeente Boxtel, 1 december 2012;

⁴⁹ Toelichting ruimte voor ruimte woning Liempdseweg ong. sanering intensieve veehouderijtak Goorestraat 1 gemeente Boxtel, 1 december 2012;

6 Liempdseweg ongenummerd

Bodem	Bodemonderzoek is noodzakelijk, vanwege gevoelige functie (verblijfstijd langer dan 2 uur). Archimil heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is nader beschreven in een rapport⁵⁰ dat als separate bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd. In deze tabel is slechts de conclusie weergegeven: • De grond uit de bovenlaag (0-0,5 m-mv) is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht. • De grond uit de onderlaag (0,5-2 m-mv) is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht. • Het grondwater is licht verontreinigd met zink en barium. Naar aanleiding van deze conclusies wordt het volgende opgemerkt: • Op basis van de onderzoeksresultaten hoeven, volgens het onderzoeksbureau, geen restricties gesteld te worden aan aan- of verkoop van of de beoogde herontwikkeling op de onderzochte locatie; • De lichte verontreinigingen in de grond en het grondwater vormen geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek conform de Circulaire Bodemsanering [8]. De aanwezigheid van bovengenoemde componenten vormt, gezien de concentraties, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaar. • Aangezien direct contact met het grondwater niet te verwachten is blijft het risico uit oogpunt van volksgezondheid en milieuhygiëne beperkt. Het is echter raadzaam om geen freatisch grondwater te gebruiken voor consumptieve doeleinden, zoals het besproeien van gewassen en/of drinken van dieren. • Indien, bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, grond vrijkomt die op een andere locatie zal worden hergebruikt dan dient bepaald te worden wat de kwaliteit is in het kader van het besluit bodemkwaliteit.
Akoestiek	Door Tritium advies is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar aanleiding van de nieuwbouw van een Ruimte voor Ruimte woning aan de Liempdseweg te Boxtel⁵¹. Dit rapport is als separate bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. In deze tabel is alleen de conclusie weergegeven: Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Liempdseweg, Eindhoveneseweg en enkele doodlopende wegen in de woonwijk direct ten noorden van de Dommel. Deze laatste wegen zijn gezien de relatief grote afstand tot het plangebied en de geringe te verwachten intensiteiten, buiten beschouwing gelaten. Aangezien ook de Liempdseweg een doodlopende straat (hoofd fietsroute) is met enkel bestemmingsverkeer is in het onderzoek enkel de Eindhoveneseweg getoetst aan de normstelling van de Wet geluidhinder. Ter plaatse van de nieuw te bouwen woning blijft de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Eindhoveneseweg onder de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer van 48 dB. Het aanvragen van hogere grenswaarden is hierdoor niet van toepas-

⁵⁰ Verkennend bodemonderzoek Liempdseweg ong. Boxtel, Archimil, 24 februari 2010;
⁵¹ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Ruimte voor Ruimte woning Liempdseweg Boxtel, Tritium Advies, februari 2010;

	sing. Een separaat onderzoek naar geluidwerende maatregelen kan eveneens achterwege blijven. Aangezien de geluidbelasting door wegverkeerslawaaï onder de voorkeursgrenswaarde blijft, is in de onderhavige situatie een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en zal er dus te allen tijde sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.
Archeologie	Door BAAC is een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek verricht⁵². Uit het inventariserend veldonderzoek blijkt dat ter plaatse van het onderzoeksgebied een bekeergrond voor komt met een dunne bouwvoor. Vanwege de relatief lage ligging waren deze gronden geen geschikte locaties voor een vestiging. In het plangebied zijn geen archeologische resten aangetroffen, waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden. De resultaten van het uitgevoerde onderzoek geven geen aanleiding om een archeologisch vervolgonderzoek te laten uitvoeren.
Geurhinder	Omdat het plan voorziet in de realisering dan wel bestemmingswijziging van een geurgevoelig object dient beoordeeld te worden of het plan in overeenstemming is met de Wet geurhinder en veehouderij die sinds januari 2007 in werking is. In de nabijheid van de te ontwikkelen ruimte voor ruimte kavel aan de Liempdseweg ongenummerd is op dit moment alleen de intensieve veehouderij aan Goorestraat 1 gevestigd. Deze intensieve veehouderij wordt in samenhang met de ruimte voor ruimte kavel gesaneerd. Derhalve is een nadere onderbouwing van het aspect geur niet noodzakelijk. Voor de dieren die daarna in de inrichting aanwezig zijn gelden geen geurnormen. Op basis van de verordening Geurhinder bedraagt de minimale afstand hier 25 meter. Daarnaast is gekeken naar een toekomstige achtergrondbelasting (worst case scenario) uitgaande van een maximale individuele geurbelasting van omliggende veehouderijen. Voor onderhavige woning ligt het aantal geureenheden tussen de 10 en 20 ouE/m³. Ook dan is sprake van een, voor het buitengebied, redelijk tot goed (10) tot matig (20) woon- en leefklimaat. De (maximale) streefwaarde voor het buitengebied van 20 ouE/m³ wordt niet overschreden. Geconcludeerd wordt dat het aspect geurhinder geen belemmering vormt voor de voorgestane ontwikkeling.
Water	Geen belemmering. Voor het initiatief is een waterparagraaf⁵³ opgesteld in samenspraak met waterschap De Dommel. Voor het plan zijn (rand)voorwaarden benoemd waaraan de ontwikkeling dient te voldoen. Binnen deze randvoorwaarden is het plan geheel in lijn met het sectorale waterbeleid.
Externe veiligheid	Geen belemmering. In de directe omgeving van de locatie vindt geen noemenswaardig transport van gevaarlijke stoffen plaats en zijn geen buisleidingen of BEVI- inrichtingen aanwezig⁵⁴.

⁵² Boxtel Plangebied Liempdseweg, Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, Baac bv, november 2011;

⁵³ Toelichting ruimte voor ruimte woning Liempdseweg ong. sanering intensieve veehouderijtak Goorestraat 1 gemeente Boxtel, 1 december 2012;

⁵⁴ Toelichting ruimte voor ruimte woning Liempdseweg ong. sanering intensieve veehouderijtak Goorestraat 1 gemeente Boxtel, 1 december 2012;

Luchtkwaliteit	De ontwikkeling (realisering van een woning) voldoet ruim aan de NIBM-grens en draagt daarmee niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit zorgt dan ook niet voor een belemmering voor de voorgestane ontwikkeling ⁵⁵ .
Bedrijven en milieuzonering	In de omgeving zijn geen bedrijven gelegen waarvan de milieuzonering invloed heeft op de bouwlocatie. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling ⁵⁶ .
Flora en fauna	Er zullen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels en het is niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen indien de werkzaamheden als volgt worden uitgevoerd: -Door beplanting voor het broedseizoen voor vogels te verwijderen wordt voorkomen dat vogels er zullen gaan broeden. -Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaats vinden buiten het broedseizoen. De werkzaamheden zullen voor de overige soortgroepen geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg hebben. Het aspect flora- en fauna vormt geen belemmering voor voorgestane ontwikkeling ⁵⁷ .
Kabels en leidingen	Er zijn geen kabels en/of leidingen op het perceel gelegen. Ook is er geen belemmeringstrook op het perceel gelegen. Het aspect kabels en leidingen zorgt dan ook niet voor een belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

7 Oude Boomgaard 3

Bodem	Bodemonderzoek is noodzakelijk, vanwege gevoelige functie (verblijfstijd langer dan 2 uur). De uitslag van het historisch vooronderzoek volgens NVN 5725 is dat de locatie als onverdacht wordt gezien. In de zin dat er geen concrete risicopunten zijn gebleken. Het bodemonderzoek is uitgevoerd op basis van NEN5740. In totaal zijn 6 boringen uitgevoerd en is 1 peilbuis geplaatst. Gedurende de looptijd van het onderzoek is gebleken dat aanpassing van de oorspronkelijke strategie niet noodzakelijk is. De locatie wordt geschikt geacht voor de beoogde bestemming.
Akoestiek	Volgens de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek noodzakelijk wanneer een nieuwe woning of een ander geluidgevoelig gebouw gesitueerd wordt binnen een door de Wet geluidhinder aangewezen geluidzone. Oude Boomgaard 3 is uitsluitend gelegen binnen de zone van wegen: de A2, de Oude Boomgaard en de Hoog Munsel. Ook dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening de gecumuleerde geluidbelasting ter plaatse van deze geluidgevoelige objecten te worden beoordeeld. Voor deze

⁵⁵ Toelichting ruimte voor ruimte woning Liempdseweg ong. sanering intensieve veehouderijtak Goorestraat 1 gemeente Boxtel, 1 december 2012;

⁵⁶ Toelichting ruimte voor ruimte woning Liempdseweg ong. sanering intensieve veehouderijtak Goorestraat 1 gemeente Boxtel, 1 december 2012;

⁵⁷ Quick scan flora en fauna, Ruimte voor Ruimte woning Liempdseweg Boxtel, 24 februari 2010;

	locatie heeft Agel adviseurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd dat is beschreven in een rapport⁵⁸ dat als separate bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd. In dit deel is alleen de conclusie opgenomen. Wegverkeerslawaaai: Oude Boomgaard 3 is gelegen binnen de zone van de A2, de Oude Boomgaard en de Hoog Munsel. Uit de rekenresultaten blijkt dat als gevolg van het wegverkeer op de A2 en de Hoog Munsel ter plaatse van de op de begane grond te realiseren woning voldaan wordt aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB. Als gevolg van het wegverkeer op de Oude Boomgaard wordt, met een geluidbelasting van maximaal 50 dB, de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting met maximaal 2 dB overschreden. Met maximaal 50 dB wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Voor de planlocatie Oude Boomgaard 3 zijn aanvullende gevelmaatregelen niet noodzakelijk. Ontheffing voorkeursgrenswaarde: Omdat voldaan wordt aan de criteria van het ontheffingenbeleid van de gemeente Bortel kan op basis van de onderzoeksresultaten voor de ontwikkeling een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden aangevraagd. Cumulatie van alle geluidbronnen: De cumulatieve geluidbelasting valt binnen de bandbreedte van de geldende normering van de bepalende bronsoort. Voor de woning kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.
Archeologie	Het initiatief vindt voornamelijk plaats binnen het huidige bouwvlak. Voor het parkeren, het gedeelte van het initiatief dat buiten het bouwvlak plaatsvindt, wordt niet dieper gegraven dan 50 cm waardoor er geen grond lager dan 50 cm wordt geroerd. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.
Geurhinder	Uit onderzoek⁵⁹ is gebleken dat geen veehouderijbedrijven worden belemmerd door deze ontwikkeling. Daarnaast is het woon- en leefklimaat te kwalificeren als "redelijk goed tot matig". Geconcludeerd wordt dat het aspect geurhinder geen belemmering vormt voor de voorgestane ontwikkeling.
Water	Geen belemmering. Voor het initiatief is een waterparagraaf⁶⁰ opgesteld in samenspraak met waterschap De Dommel. Voor het plan zijn (rand)voorwaarden benoemd waaraan de ontwikkeling dient te voldoen. Binnen deze randvoorwaarden is het plan geheel in lijn met het sectorale waterbeleid.

⁵⁸ Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer Ontwikkelplan buitengebied 2013 Agel Adviseurs, Oosterhout 11 april 2013

⁵⁹ Onderzoek geur veehouderijen Ontwikkelplan buitengebied 2013, projectnummer: 20110536. Agel adviseurs, Oosterhout 11 april 2013.

⁶⁰ Zie separate bijlage 3 waterparagrafen

Externe veiligheid	Ten aanzien van het aspect externe veiligheid heeft er een toets plaatsgevonden die beschreven is in een rapport ⁶¹ die als separate bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd. Uit deze toets is gebleken dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling ten aanzien van het aspect externe veiligheid.
Luchtkwaliteit	Doordat de ontwikkeling een verkeersaantrekkende werking heeft die vergelijkbaar is of minder is dan de verkeersaantrekkende werking van gevallen die op de NIBM-lijst zijn vermeld kan gesteld worden dat de voorgestane ontwikkeling geen negatief effect heeft op de kwaliteit van de lucht. Het aspect luchtkwaliteit zorgt dan ook niet voor een belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.
Bedrijven en milieuzonering	Het dichtstbijzijnde bedrijf is op een afstand van meer dan 450 meter gelegen. Deze afstand is voldoende groot ten opzichte van het plangebied. Het aspect bedrijven en milieuhinder vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.
Flora en fauna	Het aspect flora- en fauna ⁶² zorgt niet voor een belemmering te aanzien van de voorgestane ontwikkeling. Negatieve effecten op beschermde natuurwaarden zijn op voorhand uit te sluiten.
Kabels en leidingen	Er zijn geen kabels en/of leidingen op het perceel gelegen. Ook is er geen belemmeringstrook op het perceel gelegen. Het aspect kabels en leidingen zorgt dan ook niet voor een belemmering van de voorgestane ontwikkeling.

8 Rond 3

Bodem	Bodemonderzoek noodzakelijk, vanwege gevoelige functie (verblijfstijd langer dan 2 uur). Agel adviseurs heeft het bodemonderzoek verricht en het onderzoek beschreven in een rapport⁶³ dat als separate bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd. In deze tabel is slechts de conclusie weergegeven. <i>Onverdacht terreindeel</i> In de mengmonsters van de bovengrond (MM01 en MM02) zijn licht verhoogde gehalten aan de somparameter PCB's (som 7) aangetoond. De gehalten overschrijden de achtergrondwaarde. Met betrekking tot de overige geanalyseerde parameters zijn in de bovengrond geen verhoogde gehalten boven de achtergrondwaarden aangetoond. In het mengmonster van de ondergrond (MM03) zijn met betrekking tot de onderzochte stoffen geen verhoogde gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden. In het grondwater uit peilbuis 07 overschrijden de gehalten aan barium, koper, kwik en nikkel de streefwaarden. Met betrekking tot de overige geanalyseerde stoffen zijn geen verhoogde gehalten aangetoond boven de streefwaarden. Op basis van de resultaten van het veld- en laboratoriumonderzoek dient de hypothese 'onverdacht', gezien de licht verhoogde gehalten aan PCB's (som 7) in de bovengrond en barium, koper, kwik en nikkel in het grondwater, formeel te worden verworpen. Tevens is er
-------	--

⁶¹ Toets externe veiligheid Ontwikkelplan buitengebied 2013, rapportnummer 20110536 Agel adviseurs, Oosterhout 17 april 2013.

⁶² Quick-scan Flora en fauna, BRO, 211x05385_QSFF_130415_MEMO_Oude Boomgaard, 15 april 2013

⁶³ Verkennend bodemonderzoek Ontwikkelplan buitengebied 2013 Agel adviseurs, Oosterhout 15 april 2013

	geen sprake van een duidelijk aanwijsbare bronlocatie. Hierdoor is er geen reden de onderzoeksopzet te herzien of voor het uitvoeren van een aanvullend bodemonderzoek. <i>Voormalige 500 en 1.200 ltr. dieseltank</i> In het mengmonster van de bovengrond (MM04) en in het onderzochte grondwatermonster uit peilbuis 101 zijn geen vluchtige aromaten en minerale oliën aangetoond. De op basis van het vooronderzoek gestelde hypothese dient naar aanleiding van de resultaten van het veld- en laboratoriumonderzoek verworpen.
Akoestiek	Volgens de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek noodzakelijk wanneer een nieuwe woning of een ander geluidgevoelig gebouw gesitueerd wordt binnen een door de Wet geluidhinder aangewezen geluidzone. De Roond 3 is uitsluitend gelegen binnen de zone van wegen. Ook dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening de gecumuleerde geluidbelasting ter plaatse van deze geluidgevoelige objecten te worden beoordeeld. Voor deze locatie heeft Agel adviseurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd dat is beschreven in een rapport⁶⁴ dat als separate bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd. In dit deel is alleen de conclusie opgenomen. wegverkeerslawaaï: De Roond 3 is gelegen binnen de zone van de Roond, de Bosrand en de Kempseweg. Uit de rekenresultaten blijkt dat als gevolg van het wegverkeer Bosrand en de Kempseweg voldaan wordt aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB. Als gevolg van het wegverkeer op de Roond wordt, met een geluidbelasting van 52 dB, de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting met maximaal 4 dB overschreden. Met maximaal 52 dB wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Uit de toetsing in het kader van het Bouwbesluit blijkt dat de gevels van de Roond 3 eenvoudige gevelmaatregelen noodzakelijk zullen zijn. Ontheffing voorkeursgrenswaarde: Omdat voldaan wordt aan de criteria van het ontheffingenbeleid van de gemeente Boxtel kan op basis van de onderzoeksresultaten voor de ontwikkeling een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden aangevraagd. Cumulatie van alle geluidbronnen: De cumulatieve geluidbelasting valt binnen de bandbreedte van de geldende normering van de bepalende bronsoort. Voor de woning kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.
Archeologie	Omdat de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie – categorie 4" over de bestemming "Agrarisch – Agrarisch bedrijf" is gelegen is in het bestemmingsplan aangegeven

⁶⁴

Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer Ontwikkelpun buitengebied 2013 Agel Adviseurs, Oosterhout 11 april 2013

	dat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.
Geurhinder	Uit onderzoek ⁶⁵ is gebleken dat geen veehouderijbedrijven worden belemmerd door deze ontwikkeling. Daarnaast is het woon- en leefklimaat te kwalificeren als "redelijk goed tot matig". Geconcludeerd wordt dat het aspect geurhinder geen belemmering vormt voor de voorgestane ontwikkeling.
Water	Geen belemmering. Voor het initiatief is een waterparagraaf ⁶⁶ opgesteld in samenwerking met waterschap De Dommel. Voor het plan zijn (rand)voorwaarden benoemd waaraan de ontwikkeling dient te voldoen. Binnen deze randvoorwaarden is het plan geheel in lijn met het sectorale waterbeleid.
Externe veiligheid	Ten aanzien van het aspect externe veiligheid heeft er een toets plaatsgevonden die beschreven is in een rapport ⁶⁷ die als separate bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd. Uit deze toets is gebleken dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling ten aanzien van het aspect externe veiligheid.
Luchtkwaliteit	Doordat de ontwikkeling een verkeersaantrekkende werking heeft die vergelijkbaar is of minder is dan de verkeersaantrekkende werking van gevallen die op de NIBM-lijst zijn vermeld kan gesteld worden dat de voorgestane ontwikkeling geen negatief effect heeft op de kwaliteit van de lucht. Het aspect luchtkwaliteit zorgt dan ook niet voor een belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.
Bedrijven en milieuzonering	De locatie bevindt zich op circa 650 meter afstand van bedrijventerrein Ladonk. Tussen de planlocatie en het bedrijventerrein bevinden zich nog enkele gevoelige functies, zoals wonen. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf (melkkoeien) is op circa 15 meter afstand gelegen. Aangezien de locatie in gemengd gebied is gelegen kan de voorgestelde afstand met 1 stap naar beneden worden gebracht. Dat betekent dat een afstand van 10 meter dient te worden aangehouden. De planlocatie voldoet hieraan. De voorgestane ontwikkeling zorgt niet voor een belemmering van bedrijven.
Flora en fauna	Het aspect flora- en fauna ⁶⁸ zorgt niet voor een belemmering ten aanzien van de voorgestane ontwikkeling. Negatieve effecten op beschermde natuurwaarden zijn op voorhand uit te sluiten.
Kabels en leidingen	Er zijn geen kabels en/of leidingen op het perceel gelegen. Ook is er geen belemmeringstrook op het perceel gelegen. Het aspect kabels en leidingen zorgt dan ook niet voor een belemmering van de voorgestane ontwikkeling.
Verkeer	Voor dit initiatief is een verkeersonderzoek uitgevoerd. In dit verkeersonderzoek is geconcludeerd dat de 7 parkeerplekken die gerealiseerd worden voldoende is om de parkeerdruk op te vangen. Tevens is geconcludeerd dat er 18 motorvoertuigbewegingen per dag zijn te verwachten en dat deze geen effect hebben op de bestaande ontsluiting. Parkeren kan op eigen terrein plaatsvinden en de verkeersaantrekkende werking zorgt niet voor een negatief effect. Het aspect verkeer vormt geen belemme-

⁶⁵ Onderzoek geur veehouderijen Ontwikkelplan buitengebied 2013, projectnummer: 20110536. Agel adviseurs, Oosterhout 11 april 2013.

⁶⁶ Zie separate bijlage 3 waterparagrafen

⁶⁷ Toets externe veiligheid Ontwikkelplan buitengebied 2013, rapportnummer 20110536 Agel adviseurs, Oosterhout 17 april 2013.

⁶⁸ Quick-scan Flora en fauna, BRO, 211x05385_QSFF_130415_MEMO_Roond3, 15 april 2013

	ring voor de voorgestane ontwikkeling.
--	--

9 Uilenbroek 8-13	
Bodem	Bodemonderzoek noodzakelijk, vanwege gevoelige functie (verblijfstijd langer dan 2 uur). Agel adviseurs heeft het bodemonderzoek verricht en het onderzoek beschreven in een rapport⁶⁹ dat als separate bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd. In deze tabel is slechts de conclusie weergegeven. Van de onderzoekslocatie en de relevante omgeving zijn geen relevante gegevens naar voren gekomen die duiden op de aanwezigheid van een potentieel geval van ernstige bodemverontreiniging. Geconcludeerd kan worden dat, gezien het historisch gebruik, de bodemkwaliteitskaart en de bodemgesteldheid, de locatie onverdacht is ten aanzien van de aanwezigheid van bodemverontreiniging. Indien bij verdere toekomstige ontwikkelingen op de locatie in het kader van de besluitvorming de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem dient te worden vastgelegd kan uitgaan worden van een, voor bodemverontreiniging, onverdachte locatie. Dit betekent dat conform de NEN 5740 de strategie 'onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie' (ONV) van toepassing is.
Akoestiek	De voorgenomen ontwikkeling betreft geen geluidsgevoelige functie in het kader van de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.
Archeologie	Voor deze planlocatie is een archeologisch onderzoek noodzakelijk vanwege graafwerkzaamheden en de archeologische verwachtingswaarde. De resultaten van het uitgevoerde onderzoek geven geen aanleiding om een archeologisch vervolgonderzoek te laten uitvoeren. Er zijn geen archeologische resten aangetroffen, waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden. Het aspect archeologie is voor deze planlocatie geen belemmering.
Geurhinder	Geurhinderonderzoek is voor deze locatie niet noodzakelijk vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van veehouderijbedrijven die geurhinder veroorzaken. De afstand is zodanig groot dat er geen geurhinderoverlast is te verwachten op deze locatie. Het initiatief belemmert ook geen omliggende veehouderijbedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Het aspect geurhinder is dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.
Water	Geen belemmering. Voor het initiatief is een waterparagraaf ⁷⁰ opgesteld in samenwerking met waterschap De Dommel. Voor het plan zijn (rand)voorwaarden benoemd waaraan de ontwikkeling dient te voldoen. Binnen deze randvoorwaarden is het plan geheel in lijn met het sectorale waterbeleid. In dit geval dient er een waterberging te worden gerealiseerd. De waterberging wordt gerealiseerd in de vorm van een sloot.

⁶⁹ Verkennend bodemonderzoek Ontwikkelpun buitengebied 2013 Agel adviseurs, Oosterhout 15 april 2013

⁷⁰ Zie separate bijlage 3 waterparagrafen

Externe veiligheid	Ten aanzien van het aspect externe veiligheid heeft er een toets plaatsgevonden die beschreven is in een rapport ⁷¹ dat als separate bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd. Uit deze toets is gebleken dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling ten aanzien van het aspect externe veiligheid.
Luchtkwaliteit	Doordat de ontwikkeling een verkeersaantrekkende werking heeft die vergelijkbaar is of minder is dan de verkeersaantrekkende werking van gevallen die op de NIBM-lijst zijn vermeld kan gesteld worden dat de voorgestane ontwikkeling geen negatief effect heeft op de kwaliteit van de lucht. Het aspect luchtkwaliteit zorgt dan ook niet voor een belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.
Bedrijven en milieuzonering	Het dichtstbijzijnde bedrijf is op een afstand van ongeveer 205 meter gelegen. In dit geval betreft het een dierenpensie. In de VNG lijst is opgenomen dat er een afstand van 100 meter aangehouden dient te worden ten aanzien van dierenpensies. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Het aspect bedrijven en milieuhinder vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.
Flora en fauna ⁷²	De te slopen loods is geschikt voor gebouwbewonende vleermuizen zoals gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Indien er vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn, dan dient de functionele leefomgeving van de dieren te worden gewaarborgd. Om op voorhand effecten op vleermuizen te voorkomen, zullen voorafgaand aan de sloop nieuwe verblijfplaatsen gecreëerd worden in het plangebied en zal de sloop zodanig worden uitgevoerd dat er geen vleermuizen gedood of verwond worden. Hiervoor zal een werkprotocol worden uitgewerkt, dat privaaf- of publiekrechtelijk geborgd zal worden. Als effecten op vleermuizen niet op voorhand kunnen worden voorkomen, is een inventarisatie conform de meest recente versie van het daarvoor geldende onderzoeksprotocol noodzakelijk. In de te slopen loods komt tevens een kerkuil voor. Door het nemen van mitigerende maatregelen kan overtreding van de Flora- en faunawet voor deze soort worden voorkomen. De nestplaats kan in het territorium behouden worden door in de directe nabijheid een uilenkast op te nemen, bijvoorbeeld in de open kapschuur op de locatie Uilenbroek 8. Daarnaast is van belang dat de sloop van de loods uitgevoerd wordt buiten de kwetsbare periode van de voortplanting. Deze periode loopt gebruikelijk van februari tot en met augustus, maar kan eerder en later beginnen of eindigen, afhankelijk van het voedselaanbod. Daarom is van belang dat voorafgaand aan de sloop wordt gecontroleerd of er zeker geen kerkuil in de loods broedt en dat de uilenkast tenminste drie maanden voorafgaand aan de sloop wordt opgehangen. De maatregelen dienen te worden uitgevoerd door een uilenskundige en dienen privaaf- of publiekrechtelijk te worden geborgd. Om het verstoren van broedvogels te voorkomen is het van belang om de bebouwingen en begroeiingen waarin vogels kunnen broeden te verwijderen in de periode dat de

⁷¹ Toets externe veiligheid Ontwikkelplan buitengebied 2013, rapportnummer 20110536 Agel adviseurs, Oosterhout 17 april 2013.

⁷² Quick-scan Flora en fauna, BRO, 211x05385_QSFF_130415_MEMO_Uilenbroek , 23 april 2013

	kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is het geval in de periode september tot en met maart. Indien dit niet mogelijk is, is het nodig om voorafgaand aan de werkzaamheden de bebouwing en beplanting te laten controleren op aanwezige broedvogels. Wanneer dan geen vogels op het terrein nestelen, kan alsnog begonnen worden met de ingreep.
Kabels en leidingen	Er zijn geen kabels en/of leidingen op het perceel gelegen. Ook is er geen belemmeringenstrook op het perceel gelegen. Het aspect kabels en leidingen zorgt dan ook niet voor een belemmering van de voorgestane ontwikkeling.

10 Hezelaarsestraat 17a	
Bodem	De bestemmingswijziging betreft niet het toevoegen van een gevoelige functie. Een bodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk.
Akoestiek	De voorgenomen ontwikkeling betreft geen geluidsgevoelige functie in het kader van de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.
Archeologie	Er is geen archeologische verwachtingswaarde over het perceel gelegen. Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor dit initiatief.
Geurhinder	In dit geval wordt een intensieve veehouderijbedrijf beëindigd. Er wordt geen geurhindergevoelige functie gerealiseerd. Het aspect geurhinder is dan ook niet van toepassing.
Water	Geen belemmering. Voor het initiatief is een waterparagraaf opgesteld in samenspraak met waterschap De Dommel. Voor het plan zijn (rand)voorwaarden benoemd waaraan de ontwikkeling dient te voldoen. Binnen deze randvoorwaarden is het plan geheel in lijn met het sectorale waterbeleid.
Externe veiligheid	Geen belemmering. In de directe omgeving van de locatie vindt geen noemenswaardig transport van gevaarlijke stoffen plaats en zijn geen buisleidingen of BEVI- inrichtingen aanwezig.
Luchtkwaliteit	Doordat de ontwikkeling een verkeersaantrekkende werking heeft die vergelijkbaar of minder is dan de verkeersaantrekkende werking van gevallen die op de NIBM-lijst zijn vermeld, kan gesteld worden dat de voorgestane ontwikkeling geen negatief effect heeft op de kwaliteit van de lucht. Het aspect luchtkwaliteit zorgt dan ook niet voor een belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.
Bedrijven en milieuzonering	In de omgeving zijn geen bedrijven gelegen waarvan de milieuzonering invloed heeft op het initiatief. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.
Flora en fauna	Het aspect flora en fauna zorgt niet voor een belemmering ten aanzien van de voorgestane ontwikkeling. Negatieve effecten op beschermde natuurwaarden zijn op voorhand uit te sluiten.
Kabels en leidingen	Er zijn geen kabels en/of leidingen op het perceel gelegen. Ook is er geen belemmeringenstrook op het perceel gelegen. Het aspect kabels en leidingen zorgt dan ook niet voor een belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

11 Hoevedreef 2

Bodem	Bodemonderzoek noodzakelijk, vanwege gevoelige functie (verblijfstijd langer dan 2 uur). Agel adviseurs heeft het bodemonderzoek verricht en het onderzoek beschreven in een rapport⁷³ dat als separate bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd. In deze tabel is slechts de conclusie weergegeven. In het bodemonderzoek is aan de hand van dossieronderzoek getracht de bodemkwaliteit van het terrein te bepalen. Geconstateerd is dat de ondergrondse tank sinds 1996 / 1997 niet meer in gebruik is, daar de woning reeds op aardgas is aangesloten. Er zijn gegevens omtrent bodemonderzoek en tanksanering van de tanklocatie beschikbaar. Er zijn echter geen certificaten van de tanksanering achterhaald en/of beschikbaar. Geconcludeerd kan worden dat, gezien het historisch gebruik, de bodemkwaliteitskaart en de bodemgesteldheid, de locatie (behoudens de voormalige tanklocatie) onverdacht is ten aanzien van de aanwezigheid van bodemverontreiniging. Indien bij verdere toekomstige ontwikkelingen op de locatie in het kader van de besluitvorming de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem dient te worden vastgelegd kan (behoudens de tanklocatie) uitgegaan worden van een, voor bodemverontreiniging, onverdachte locatie. Dit betekent dat conform de NEN 5740 de strategie 'onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie' (ONV) van toepassing is. De tanklocatie dient aangemerkt te worden als verdachte deellocatie en te worden onderzocht conform de strategie 'onderzoeksstrategie voor een verdachte locatie met één of meer ondergrondse opslagtanks' (VEP-OO).
Akoestiek	De voorgenomen ontwikkeling betreft geen geluidsgevoelige functie in het kader van de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.
Archeologie	Omdat de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie – categorie 2" over de bestemming "Agrarisch – Agrarisch bedrijf" is gelegen is in het bestemmingsplan aangegeven dat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Daarnaast vinden er geen graafwerkzaamheden plaats die dieper gaan dan 50 centimeter onder maaiveld. Het aspect archeologie zorgt niet voor een belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.
Geurhinder	Geurhinderonderzoek is voor deze locatie niet noodzakelijk vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van veehouderijbedrijven die geurhinder veroorzaken. De afstand is zodanig groot dat er geen geurhinderoverlast is te verwachten op deze locatie. Het initiatief belemmert ook geen omliggende veehouderijbedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Het aspect geurhinder is dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.
Water	Geen belemmering. Voor het initiatief is een waterparagraaf ⁷⁴ opgesteld in samenwerking met waterschap De Dommel. Voor het plan zijn (rand)voorwaarden benoemd waaraan de ontwikkeling dient te voldoen. Binnen deze randvoorwaarden is het plan geheel in lijn met het sectorale waterbeleid.

⁷³ Verkennend bodemonderzoek Ontwikkelplan buitengebied 2013 Agel adviseurs, Oosterhout 15 april 2013

⁷⁴ Zie separate bijlage 3 waterparagrafen

Externe veiligheid	Ten aanzien van het aspect externe veiligheid heeft er een toets plaatsgevonden die beschreven is in een rapport ⁷⁵ dat als separate bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd. Uit deze toets is gebleken dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling ten aanzien van het aspect externe veiligheid.
Luchtkwaliteit	Doordat de ontwikkeling een verkeersaantrekkende werking heeft die vergelijkbaar is of minder is dan de verkeersaantrekkende werking van gevallen die op de NIBM-lijst zijn vermeld kan gesteld worden dat de voorgestane ontwikkeling geen negatief effect heeft op de kwaliteit van de lucht. Het aspect luchtkwaliteit zorgt dan ook niet voor een belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.
Bedrijven en milieuzonering	Het dichtstbijzijnde bedrijf is op een afstand van meer dan 1.000 meter gelegen. Het aspect bedrijven en milieuhinder vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.
Flora en fauna	Het aspect flora- en fauna ⁷⁶ zorgt niet voor een belemmering ten aanzien van de voorgestane ontwikkeling. Negatieve effecten op beschermde natuurwaarden zijn op voorhand uit te sluiten.
Kabels en leidingen	Er zijn geen kabels en/of leidingen op het perceel gelegen. Ook is er geen belemmeringstrook op het perceel gelegen. Het aspect kabels en leidingen zorgt dan ook niet voor een belemmering van de voorgestane ontwikkeling.
Verkeer	Voor dit initiatief is een verkeersonderzoek uitgevoerd. In dit verkeersonderzoek is geconcludeerd dat de 20 parkeerplekken die gerealiseerd worden voldoende is om de parkeerdruk op te vangen. Tevens is geconcludeerd dat er circa 50 motorvoertuigbewegingen per dag zijn te verwachten en dat deze geen effect hebben op de bestaande ontsluiting. Parkeren kan op eigen terrein plaatsvinden en de verkeersaantrekkende werking zorgt niet voor een negatief effect. Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

12 Ooiendonksestraat 26	
Bodem	De bestemmingswijziging betreft niet het toevoegen van een gevoelige functie. Een bodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk.
Akoestiek	De voorgenomen ontwikkeling betreft geen geluidsgevoelige functie in het kader van de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.
Archeologie	De locatie is aangeduid als een locatie met lage archeologische verwachtingswaarde.. Voor deze planlocatie is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Het aspect archeologie zorgt dan ook niet voor een belemmering van de voorgestane ontwikkeling.
Geurhinder	Het aspect geurhinder is niet van toepassing op deze locatie. Er wordt weliswaar vee (rundvee, afstandsdieren) gehouden op deze locatie (stalling vee gedurende 6 maanden per jaar), maar er zijn geen gevoelige functies in de omgeving. Het initiatief belemmert ook geen omliggende veehouderijbedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Het aspect geurhinder is dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

⁷⁵ Toets externe veiligheid Ontwikkelplan buitengebied 2013, rapportnummer 20110536 Agel adviseurs, Oosterhout 17 april 2013.

⁷⁶ Quick-scan Flora en fauna, BRO, 211x05385_QSFF_130415_MEMO_Hoevedreef2, 15 april 2013

Water	Geen belemmering. Voor het initiatief is een waterparagraaf ⁷⁷ opgesteld in samenwerking met waterschap De Dommel. Voor het plan zijn (rand)voorwaarden benoemd waaraan de ontwikkeling dient te voldoen. Binnen deze randvoorwaarden is het plan geheel in lijn met het sectorale waterbeleid.
Externe veiligheid	Ten aanzien van het aspect externe veiligheid heeft er een toets plaatsgevonden die beschreven is in een rapport ⁷⁸ die als separate bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd. Uit deze toets is gebleken dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling ten aanzien van het aspect externe veiligheid.
Luchtkwaliteit	Doordat de ontwikkeling een verkeersaantrekkende werking heeft die vergelijkbaar is of minder is dan de verkeersaantrekkende werking van gevallen die op de NIBM-lijst zijn vermeld kan gesteld worden dat de voorgestane ontwikkeling geen negatief effect heeft op de kwaliteit van de lucht. Het aspect luchtkwaliteit zorgt dan ook niet voor een belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.
Bedrijven en milieuzonering	Het dichtstbijzijnde bedrijf is op een afstand van meer dan 1.000 meter gelegen. Het aspect bedrijven en milieuhinder vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.
Flora en fauna	In dit geval vindt er geen ruimtelijke ingreep plaats, maar hergebruik van bestaande bebouwing. Hierdoor zijn er geen effecten te verwachten ten aanzien van flora- en faunawaarden. Een flora- en faunaonderzoek is daarom niet noodzakelijk en zorgt niet voor een belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.
Kabels en leidingen	Er zijn geen kabels en/of leidingen op het perceel gelegen. Ook is er geen belemmeringstrook op het perceel gelegen. Het aspect kabels en leidingen zorgt dan ook niet voor een belemmering van de voorgestane ontwikkeling.

13 Brede Heide ongenummerd

Bodem	Bodemonderzoek is noodzakelijk, vanwege gevoelige functie (verblijfstijd langer dan 2 uur). Archimil heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is nader beschreven in een rapport⁷⁹ dat als separate bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd. In deze tabel is slechts de conclusie weergegeven: Uit de analyse resultaten blijkt dat de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) plaatselijk licht verontreinigd is met koper en niet verontreinigd is met de overige onderzochte stoffen. De ondergrond (0,5-2 m-mv) is niet verontreinigd met de overige onderzochte stoffen. De resultaten van het bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van nader bodemonderzoek. De aangetroffen verontreinigingen leveren gezien de aangetroffen relatief lage gehalten en/of het ontbreken van directe contactmogelijkheden geen humane, ecologische of verspreidingsrisico's op. De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het huidige en toekomstige gebruik.
Akoestiek	Door DvL Milieu & Techniek is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar aanleiding van de

⁷⁷ Zie separate bijlage 3 waterparagrafen

⁷⁸ Toets externe veiligheid Ontwikkelpun buitengebied 2013, rapportnummer 20110536 Agel adviseurs, Oosterhout 17 april 2013.

⁷⁹ Verkennend bodemonderzoek Brede Heide ong. te Bostel, DvL Milieu & Techniek, 5 januari 2009;

	nieuwbouw van twee Ruimte voor Ruimte woningen aan de Brede Heide ong. te Bختel⁸⁰. Dit rapport is als separate bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. In deze tabel is alleen de conclusie weergegeven: “Wegverkeer De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt ten gevolge van het wegverkeer op de Brede Heide op een gedeelte van de locatie overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt echter niet overschreden. Indien de woningen in het ‘gele’ gebied geprojecteerd worden, is het derhalve mogelijk om hogere grenswaarde aan te vragen indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door bron- en overdrachtsmaatregelen terug te brengen. Bij overdrachtsmaatregelen wordt bekeken of de geluidoverdracht tussen geluidbron en ontvanger belemmerd kan worden. Dit kan onder andere door een geluidscherm. Bij maatregelen aan de geluidbron wordt bekeken of het geluidniveau van de veroorzaker van het geluid gereduceerd kan worden. Dit kan onder andere door stillere voertuigen, verlagen van de maximum snelheid of een stiller wegdek. Een vermindering van mechanische geluiden kan alleen door de ontwikkeling van nieuwe technieken en is zodoende niet realistisch. Maatregelen moeten in dit geval dan ook bij de geluidbron gezocht worden. Bij de maximum snelheid van 60 km per uur zijn er twee oorzaken van de geluidproductie, namelijk de mechanische geluiden van de voertuigen en het geluid dat de banden op het wegdek maken. Een vermindering van de mechanische geluiden kan alleen door de ontwikkeling van nieuwe technieken en is zodoende niet realistisch. ...” Railverkeer De voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt op een gedeelte van de locatie overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt echter nergens overschreden. Indien de woningen in het gele gebied geprojecteerd worden, is het derhalve mogelijk een ontheffing hogere grenswaarde aan te vragen.
Archeologie	Door Synthegra is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd⁸¹. Uit het inventariserend veldonderzoek blijkt dat ter plaatse van het onderzoeksgebied een bekeergrond voor komt met een dunne bouwvoor. In onderhavig geval is besloten om bij ingrepen dieper dan 40 cm – Mv en groter dan 125 m² een proefsleuvenonderzoek te laten uitvoeren. Indien de werkzaamheden niet dieper gaan dan 40 cm –Mv en niet groter zijn dan 125 m² is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Op de verbeelding zal voor het plangebied een dubbelbestemming voor wat betreft archeologie worden opgenomen.
Geurhinder	Omdat het plan voorziet in de realisering dan wel bestemmingswijziging van een geur-

⁸⁰ Akoestisch onderzoek Brede Heide ong. Bختel, DvL Milieu & Techniek, 26 november 2008;

⁸¹ Bureauonderzoek en verkennend d.m.v. boringen, Brede Heide 8 te Bختel, gemeente Bختel, Synthegra bv, december 2008;

	gevoelig object dient beoordeeld te worden of het plan in overeenstemming is met de Wet geurhinder en veehouderij die sinds januari 2007 in werking is. In de nabijheid van de te ontwikkelen ruimte voor ruimte kavels aan de Brede Heide ongenummerd zijn vier bedrijven gelegen. Dit betreft de bedrijven aan de adressen: De Bocht 2, Korte Heide 2, Brede Heide 3 en De Vorst 15. Op het bedrijf aan De Bocht 2 worden dieren gehouden waarvoor geen geuremissie is vastgesteld. Voor dieren zonder geuremissie gelden in het kader van geurhinder vaste afstanden. Buiten de bebouwde kom is deze afstand 50 meter. Het plangebied aan de Brede Heide is niet gelegen binnen een straal van 50 meter vanaf de hoek van het bouwblok van dit bedrijf. Derhalve wordt de ontwikkeling van twee Ruimte voor Ruimte woningen niet belemmerd door dit bedrijf. Voor de overige bedrijven kan worden geconcludeerd dat bij de realisatie van de Ruimte voor Ruimte woningen aan de Brede Heide te Boxtel de maximale wettelijke geurnorm van 14 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) vanuit de intensieve veehouderijbedrijven in de omgeving niet wordt overschreden. De geurnorm van de genoemde bedrijven ten opzichte van het plangebied is gelegen tussen de norm 1 en 3 oue/m³. Daarnaast is gekeken naar een toekomstige achtergrondbelasting (worst case scenario) uitgaande van een maximale individuele geurbelasting van omliggende veehouderijen. Voor onderhavige woning ligt het aantal geureenheden tussen de 10 en 20 ouE/m³. Ook dan is sprake van een, voor het buitengebied, redelijk tot goed (10) tot matig (20) woon- en leefklimaat. De (maximale) streefwaarde voor het buitengebied van 20 ouE/m³ wordt niet overschreden. Geconcludeerd wordt dat het aspect geurhinder geen belemmering vormt voor de voorgestane ontwikkeling⁸².
Water	Geen belemmering. Voor het initiatief is een waterparagraaf⁸³ opgesteld in samenwerking met waterschap De Dommel. Voor het plan zijn (rand)voorwaarden benoemd waaraan de ontwikkeling dient te voldoen. Binnen deze randvoorwaarden is het plan geheel in lijn met het sectorale waterbeleid.
Externe veiligheid	Geen belemmering. In de directe omgeving van de locatie vindt geen noemenswaardig transport van gevaarlijke stoffen plaats en zijn geen buisleidingen of BEVI- inrichtingen aanwezig⁸⁴.
Luchtkwaliteit	De ontwikkeling (realisering van twee woningen) voldoet ruim aan de NIBM-grens en draagt daarmee niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit zorgt dan ook niet voor een belemmering voor de voorgestane ontwikkeling⁸⁵.

⁸² Ruimtelijke onderbouwing Ruimte voor Ruimte Brede Heide te Boxtel, Crijns Rentmeesters bv, 8 maart 2011;

⁸³ Ruimtelijke onderbouwing Ruimte voor Ruimte Brede Heide te Boxtel, Crijns Rentmeesters bv, 8 maart 2011;

⁸⁴ Ruimtelijke onderbouwing Ruimte voor Ruimte Brede Heide te Boxtel, Crijns Rentmeesters bv, 8 maart 2011;;

⁸⁵ Ruimtelijke onderbouwing Ruimte voor Ruimte Brede Heide te Boxtel, Crijns Rentmeesters bv, 8 maart 2011;

Bedrijven en milieuzonering	In de omgeving zijn geen bedrijven gelegen waarvan de milieuzonering invloed heeft op de bouwlocatie. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.
Flora en fauna	Bureau Meerveldt heeft een analyse van de mogelijke effecten van de ontwikkeling op de flora en fauna in het gebied uitgevoerd. In deze tabel zijn de belangrijkste conclusies uit het rapport opgenomen. Ten aanzien van de gebiedsbescherming: Het plangebied ligt op 1,4 kilometer afstand van Natura 2000 gebied Kampina & Oisterwijkse vennen. Een negatief effect op deze gebieden door de bouw van twee woningen aan de Brede Heide is op basis van de afstand, het gebruik van het tussenliggende gebied en de aard van de ontwikkeling uit te sluiten. Het plangebied ligt buiten de Ecologische Hoofdstructuur. Het afwegingskader van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is niet van toepassing. Ten aanzien van soortbescherming: De kans op het voorkomen van broedende vogels in het plangebied is zeer klein. Het verdient echter wel aanbeveling de bomen voor de aanvang van het broedseizoen ofwel na afloop daarvan te kappen. Een ontheffing voor vogels in het kader van de Flora- en Faunawet is niet nodig mits rekening gehouden wordt met de aanwezigheid van in functie zijnde nesten. Voor overige beschermde dier- en plantensoorten is het plangebied niet van betekenis of blijft de functie van het plangebied behouden. Een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en Faunawet is niet nodig. De zorgplicht is bij alle werkzaamheden van kracht. Het aspect flora- en fauna vormt geen belemmering voor voorgestane ontwikkeling⁸⁶.
Kabels en leidingen	Er zijn geen kabels en/of leidingen op het perceel gelegen. Ook is er geen belemmeringstrook op het perceel gelegen. Het aspect kabels en leidingen zorgt dan ook niet voor een belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

14 De Vorst ong.	
Bodem	Bodemonderzoek noodzakelijk, vanwege gevoelige functie (verblijfstijd langer dan 2 uur). Agel adviseurs heeft het bodemonderzoek verricht en het onderzoek beschreven in een rapport⁸⁷ dat als separate bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd. In deze tabel is slechts de conclusie weergegeven. Op basis van de resultaten van het veld- een laboratoriumonderzoek dient de hypothese 'onverdacht' formeel te worden verworpen. Het licht verhoogde gehalte aan barium in het grondwater wordt echter als niet sterk afwijkend beschouwd ten opzichte van de regionale situatie. Tevens is er geen sprake van een duidelijk aanwijsbare bronlocatie. Hierdoor is er geen reden de onderzoeksopzet te herzien of voor het uitvoeren van een aanvullend bodemonderzoek.
Akoestiek	Volgens de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek noodzakelijk wanneer een

⁸⁶ Notitie flora en fauna, Brede Heide 8 te Boxtel, Bureau Meerveldt, 5 september 2011;

⁸⁷ Verkennend bodemonderzoek Ontwikkelplan buitengebied 2013 Agel adviseurs, Oosterhout 15 april 2013

	nieuwe woning of een ander geluidgevoelig gebouw gesitueerd wordt binnen een door de Wet geluidhinder aangewezen geluidzone. De Vorst ong. is gelegen binnen de zone van zowel wegen als de spoorlijn 's-Hertogenbosch – Eindhoven. Ook dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening de gecumuleerde geluidbelasting ter plaatse van deze geluidgevoelige objecten te worden beoordeeld. Voor deze locatie heeft Agel adviseurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd dat is beschreven in een rapport⁸⁸ dat als separate bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd. In dit deel is alleen de conclusie opgenomen. wegverkeerslawaaï: De Vorst ong. is gelegen binnen de geluidzone van De Vorst en de Brede Heide. Uit de rekenresultaten blijkt dat als gevolg van het wegverkeer op De Vorst en de Brede Heide voldaan wordt aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB. Voor de planlocatie De Vorst ong. zijn aanvullende gevelmaatregelen niet noodzakelijk. railverkeerslawaaï: De planlocatie De Vorst ong. ligt binnen de zone van de spoorlijn 's-Hertogenbosch – Eindhoven. Uit dit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de spoorlijn maximaal 62 dB bedraagt. Hiermee wordt de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 55 dB met maximaal 7 dB overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt niet overschreden. Uit de toetsing in het kader van het Bouwbesluit blijkt dat de aan gevels van De Vorst ong. gevelmaatregelen noodzakelijk zullen zijn. Ontheffing voorkeursgrenswaarde: Omdat voldaan wordt aan de criteria van het ontheffingenbeleid van de gemeente Boxtel kan op basis van de onderzoeksresultaten voor de ontwikkeling een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden aangevraagd. cumulatie van alle geluidbronnen: De cumulatieve geluidbelasting valt binnen de bandbreedte van de geldende normering van de bepalende bronsoort. Voor de woning kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.
Archeologie	Voor deze planlocatie is een archeologisch onderzoek noodzakelijk vanwege graafwerkzaamheden en de archeologische verwachtingswaarde. De resultaten van het uitgevoerde onderzoek geven geen aanleiding om een archeologisch vervolgonderzoek te laten uitvoeren. Er zijn geen archeologische resten aangetroffen, waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden. Het aspect archeologie is voor deze planlocatie geen belemmering.

⁸⁸ Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer Ontwikkelplan buitengebied 2013 Agel Adviseurs, Oosterhout 11 april 2013

Geurhinder	Uit onderzoek ⁸⁹ is gebleken dat geen veehouderijbedrijven worden belemmerd door deze ontwikkeling. Daarnaast is het woon- en leefklimaat te kwalificeren als “redelijk goed tot matig”. Geconcludeerd wordt dat het aspect geurhinder geen belemmering vormt voor de voorgestane ontwikkeling.
Water	Geen belemmering. Voor het initiatief is een waterparagraaf ⁹⁰ opgesteld in samenwerking met waterschap De Dommel. Voor het plan zijn (rand)voorwaarden benoemd waaraan de ontwikkeling dient te voldoen. Binnen deze randvoorwaarden is het plan geheel in lijn met het sectorale waterbeleid.
Externe veiligheid	Ten aanzien van het aspect externe veiligheid heeft er een toets plaatsgevonden die beschreven is in een rapport ⁹¹ dat als separate bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd. Uit deze toets is gebleken dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling ten aanzien van het aspect externe veiligheid. Het rapport is tevens ter goedkeuring voorgelegd aan en geaccordeerd door de Regionale brandweer. De reactie is opgenomen in paragraaf 5.7 en 6.2.1.
Luchtkwaliteit	Doordat de ontwikkeling een verkeersaantrekkende werking heeft die vergelijkbaar is of minder is dan de verkeersaantrekkende werking van gevallen die op de NIBM-lijst zijn vermeld kan gesteld worden dat de voorgestane ontwikkeling geen negatief effect heeft op de kwaliteit van de lucht. Het aspect luchtkwaliteit zorgt dan ook niet voor een belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.
Bedrijven en milieuzonering	Het dichtstbijzijnde bedrijf is op een afstand van meer dan 380 meter gelegen. In dit geval betreft het een caravanopslag. In de VNG lijst is opgenomen dat er een afstand van 30 meter aangehouden dient te worden ten aanzien van parkeerterreinen, waarmee dit bedrijf te vergelijken is. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Het aspect bedrijven en milieuhinder vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.
Flora en fauna	De ontwikkeling kan in overeenstemming met de natuurwetgeving worden uitgevoerd onder voorwaarde dat de eiken en onderbegroeiing aan de voorzijde van het plangebied behouden blijven. Negatieve effecten op beschermde natuurwaarden zijn op voorhand uit te sluiten ⁹² .
Kabels en leidingen	Er zijn geen kabels en/of leidingen op het perceel gelegen. Ook is er geen belemmeringstrook op het perceel gelegen. Het aspect kabels en leidingen zorgt dan ook niet voor een belemmering van de voorgestane ontwikkeling.

15 De Vorst 15

Bodem	De bestemmingswijziging betreft niet het toevoegen van een gevoelige functie. Een bodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk.
Akoestiek	De voorgenomen ontwikkeling betreft geen geluidsgevoelige functie in het kader van

⁸⁹ Onderzoek geur veehouderijen Ontwikkelplan buitengebied 2013, projectnummer: 20110536. Agel adviseurs, Oosterhout 11 april 2013.

⁹⁰ Zie separate bijlage 3 waterparagrafen

⁹¹ Toets externe veiligheid Ontwikkelplan buitengebied 2013, rapportnummer 20110536 Agel adviseurs, Oosterhout 17 april 2013.

⁹² Quick-scan Flora en fauna, BRO, 211x05385_QSFF_130415_MEMO_De Vorst_ong., 15 april 2013

	de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.
Archeologie	Ten aanzien van deze planlocatie is geen archeologische verwachtingswaarde vastgesteld. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.
Geurhinder	In dit geval wordt een intensieve veehouderijbedrijf beëindigd. Er wordt geen geurhindergevoelige functie gerealiseerd. Het initiatief belemmert geen omliggende veehouderijbedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Het aspect geurhinder is dan ook niet van toepassing.
Water	Geen belemmering. Voor het initiatief is een waterparagraaf ⁹³ opgesteld in samenwerking met waterschap De Dommel. Voor het plan zijn (rand)voorwaarden benoemd waaraan de ontwikkeling dient te voldoen. Binnen deze randvoorwaarden is het plan geheel in lijn met het sectorale waterbeleid.
Externe veiligheid	Geen belemmering. In de directe omgeving van de locatie vindt geen noemenswaardig transport van gevaarlijke stoffen plaats en zijn geen buisleidingen of BEVI- inrichtingen aanwezig ⁹⁴ .
Luchtkwaliteit	Doordat de ontwikkeling een verkeersaantrekkende werking heeft die vergelijkbaar is of minder is dan de verkeersaantrekkende werking van gevallen die op de NIBM-lijst zijn vermeld kan gesteld worden dat de voorgestane ontwikkeling geen negatief effect heeft op de kwaliteit van de lucht. Het aspect luchtkwaliteit zorgt dan ook niet voor een belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.
Bedrijven en milieuzonering	Het dichtstbijzijnde bedrijf is op een afstand van meer dan 490 meter gelegen. In dit geval betreft het een caravanopslag. In de VNG lijst is opgenomen dat er een afstand van 30 meter aangehouden dient te worden ten aanzien van parkeerterreinen, waarmee dit bedrijf te vergelijken is. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Het aspect bedrijven en milieuhinder vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.
Flora en fauna ⁹⁵	De te slopen loods is geschikt voor gebouwbewonende vleermuizen zoals gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Indien er vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn, dan dient de functionele leefomgeving van de dieren te worden gewaarborgd. Om op voorhand effecten op vleermuizen te voorkomen, zullen voorafgaand aan de sloop nieuwe verblijfplaatsen gecreëerd worden in het plangebied en zal de sloop zodanig worden uitgevoerd dat er geen vleermuizen gedood of verwond worden. Hiervoor zal een werkprotocol worden uitgewerkt, dat privaot- of publiekrechtelijk geborgd zal worden. Als effecten op vleermuizen niet op voorhand kunnen worden voorkomen, is een inventarisatie conform de meest recente versie van het daarvoor geldende onderzoeksprotocol noodzakelijk. Om het verstoren van broedvogels te voorkomen is het van belang om de bebouwingen en begroeiingen waarin vogels kunnen broeden te verwijderen in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is het geval in de periode september tot en

⁹³ Zie separate bijlage 3 waterparagrafen

⁹⁴ Ruimtelijke onderbouwing, Juridisch Adviesbureau Van der Aa, 5 februari 2013;

⁹⁵ Quick-scan Flora en fauna, BRO, 211x05385_QSFF_130415_MEMO_De Vorst 15, 23 april 2013

	met maart. Indien dit niet mogelijk is, is het nodig om voorafgaand aan de werkzaamheden de bebouwing en beplanting te laten controleren op aanwezige broedvogels. Wanneer dan geen vogels op het terrein nestelen, kan alsnog begonnen worden met de ingreep.
Kabels en leidingen	Er zijn geen kabels en/of leidingen op het perceel gelegen. Ook is er geen belemmeringstrook op het perceel gelegen. Het aspect kabels en leidingen zorgt dan ook niet voor een belemmering van de voorgestane ontwikkeling.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gronden zijn in eigendom van diverse initiatiefnemers. Tussen de gemeente Boxtel en alle initiatiefnemers van de ontwikkelingen zijn overeenkomsten gesloten waarin is vastgelegd dat kosten voortvloeiend uit eventuele planschadeclaims alsmede alle voorbereidings- en uitvoeringskosten voor rekening vallen van de initiatiefnemers.

Wanneer sprake is van een aangewezen bouwplan conform 6.2.1. Bro, dan moeten er op grond van dat artikel kosten verhaald worden. Hiervoor zijn anterieure overeenkomsten gesloten. Wanneer geen sprake is van een dergelijk bouwplan, dan zijn er overeenkomsten voor planschade en landschappelijke inpassing gesloten.

Voor alle ontwikkelingen is het beheer en de instandhouding van de landschapsversterking en landschappelijke inpassing geborgd door middel van anterieure overeenkomsten dan wel overeenkomsten planschade en landschappelijke inpassing. In deze overeenkomsten zijn initiatiefnemers en gemeente overeengekomen dat de kwaliteitsverbetering / landschappelijke inpassing binnen een bepaalde periode wordt uitgevoerd en na realisatie ervan de kwaliteitsverbetering / landschappelijke inpassing in stand wordt gehouden en onderhouden. Op deze wijze is ook de kwaliteitsverbetering / landschappelijke inpassing in de overeenkomsten geborgd.

De kwaliteitsverbetering / landschappelijke inpassing van de ontwikkelingen is – naast de gesloten overeenkomsten – ook geborgd in het bestemmingsplan zelf middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels. In artikel 30.2 van de planregels is per ontwikkeling / locatie een voorwaardelijke verplichting opgenomen, inhoudende dat de nieuwe ontwikkeling niet eerder in gebruik mag worden genomen dan nadat de landschappelijke inpassing van het plangebied overeenkomstig het in de bijlage bij de regels opgenomen landschappelijk inpassingsplan is gerealiseerd en hieraan blijvend wordt voldaan.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het plan geen financiële consequenties heeft voor de gemeente Boxtel.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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.

6.2.1 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1 Bro) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Drie instantie hebben een reactie ingediend. Deze instanties betreffen:

- 1 Provincie Noord-Brabant;
- 2 Waterschap De Dommel
- 3 Regionale Brandweer (Veiligheidsregio)

De reacties van deze instanties zijn, indien van toepassing, in het ontwerp bestemmingsplan verwerkt.

Ad 1. Reactie van provincie Noord-Brabant dient nog verwerkt te worden. Dit gebeurt in de procedure van ontwerp bestemmingsplan naar vastgesteld bestemmingsplan.

Ad 2. Op 4 juni 2013 heeft het Waterschap De Dommel geconcludeerd dat men ten aanzien van de waterhuishoudkundige aandachtspunten voor elk van de in het ontwikkelplan genoemde locaties (15 in totaal) geen vragen of opmerkingen meer hebben.

Ad 3. De regionale Brandweer (Veiligheidsregio) heeft op 6 mei 2013 voor alle locaties geconcludeerd:

- Dat de zelfredzaamheid goed is
- Dat de gewenste ontwikkelingen geen negatieve invloed hebben voor de benodigde inzet van hulpverleningsdiensten binnen het invloedsgebied van risico-bronnen
- Dat het extern veiligheidsrapport geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. De conclusies uit het rapport worden door de Veiligheidsregio gedeeld.

Voor enkele ruimtelijke ontwikkelingen zijn verzoeken gedaan tot vaststelling tot hogere waarden. Het betreffen de locaties Brede heide ong., De Vorst ong., Oude Boomgaard 3 en de Roond 3. Hiervoor zijn ontwerpbesluiten voor opgesteld. De besluiten daartoe liggen tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage voor zienswijzen.

6.2.2 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan heeft in dit kader met ingang van 28 juni 2013 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en enkele ambtshalve wijzigingen is het bestemmingsplan aangepast en ter gewijzigde vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. De nota van zienswijze en nota van wijzigingen is als separate bijlage opgenomen.

7 CONCLUSIES

De gemeente Boxtel heeft van diverse initiatiefnemers verzoeken ontvangen met betrekking tot de realisatie van diverse ruimtelijke ontwikkelingen. De haalbaarheid hiervan is getoetst op basis van drie punten:

- Vigerend provinciaal- en gemeentelijk beleid;
- Aanwezige waarden en milieuhygiënische onderzoeken;
- Landschappelijke inpasbaarheid.

Beleid

In de toelichting van dit bestemmingsplan is onderbouwd op basis van welk provinciaal- en gemeentelijk beleid de realisatie van de ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk is. Vanuit deze beleidsmatige toets wordt geconcludeerd dat alle initiatieven in lijn liggen met het provinciale- en gemeentelijke beleid.

Waarden en milieuhygiënische aspecten

Naast deze beleidsmatige toets is het van belang dat de initiatieven getoetst worden op de aanwezige waarden in en om het plangebied en milieuhygiënische aspecten. De initiatieven zijn getoetst op alle onderstaande aspecten:

- Bodem;
- Akoestiek;
- Archeologie;
- Water;
- Flora en fauna;
- Bedrijven en milieuzonering;
- Geurhinder;
- Externe veiligheid;
- Kabels en leidingen.

De resultaten van deze onderzoeken zijn per initiatief in deze toelichting verwerkt. Uit deze onderzoeken blijkt dat er geen resultaten bekend zijn die een belemmerende werking hebben op de voorgenomen initiatieven. De uitkomsten van deze onderzoeken zijn bij sommige initiatieven wel van invloed op de situering van de woning. De onderzoeken zijn opgenomen in de bijlagen bij dit bestemmingsplan.

Landschappelijke inpassing

Vanuit het gemeentelijke en provinciale beleid is aangegeven dat er sprake moet zijn van een bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Hiervoor zijn voor iedere ruimtelijke ontwikkeling een landschapsversterkingsplan gemaakt. In deze landschapsversterkingsplannen is gekeken naar zowel de omgeving van het plangebied zodat het initiatief hierop aansluit als naar de aanwezige kwaliteiten in het plange-

bied zodat deze behouden c.q. versterkt kunnen worden. De stedenbouwkundige/ landschappelijke inpassing per perceel maakt deel uit van het bijlagenbek bij dit bestemmingsplan (bijlage 5).

Geconcludeerd wordt dat de ruimtelijke ontwikkelingen in dit bestemmingsplan voldoen aan de criteria zoals deze gelden vanuit het vigerende beleid, de waarden en milieuhygiënische aspecten en de bevordering van ruimtelijke kwaliteit. Hiermee is aangetoond dat de ontwikkeling van de verschillende initiatieven gerechtvaardigd kan worden.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Collegebesluiten 1.1 t/m 1.15

Bijlage 2: Beleidskaarten 2.1 t/m 2.7

Bijlage 3: Planologische relevante aspecten 3.1 t/m 3.7

**Bijlage 4: Ruimtelijke onderbouwingen inclusief onderzoeken
4.1 t/m 4.15**

Bijlage 5: Landschapsversterkingsplannen 5.1 t/m 5.15

Bijlage 6: Berekeningen kwaliteitsverbetering

Bijlage 7: Nadere toelichting retrospectieve toets

Bijlage 8: Nota van wijzigingen en Nota van zienswijzen

Bijlage 9: Toetsingsformulieren van RvR locaties

