

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 - 5225262

fax 076 - 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Boxtel

Bestemmingsplan

“Bosscheweg -
Baandervrouwenlaan” te Boxtel



Gemeente Boxtel

Bestemmingsplan

“Bosscheweg - Baandervrouwenlaan” te Boxtel

Inhoud

1. Toelichting
2. Bestemmingsplanregels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.0757.BP06Bosschew133-OTW1

d.d. : 25-02-2016

Projectleider: dhr. ing. T.A.B.M. de Kousemaeker
Status: ontwerp

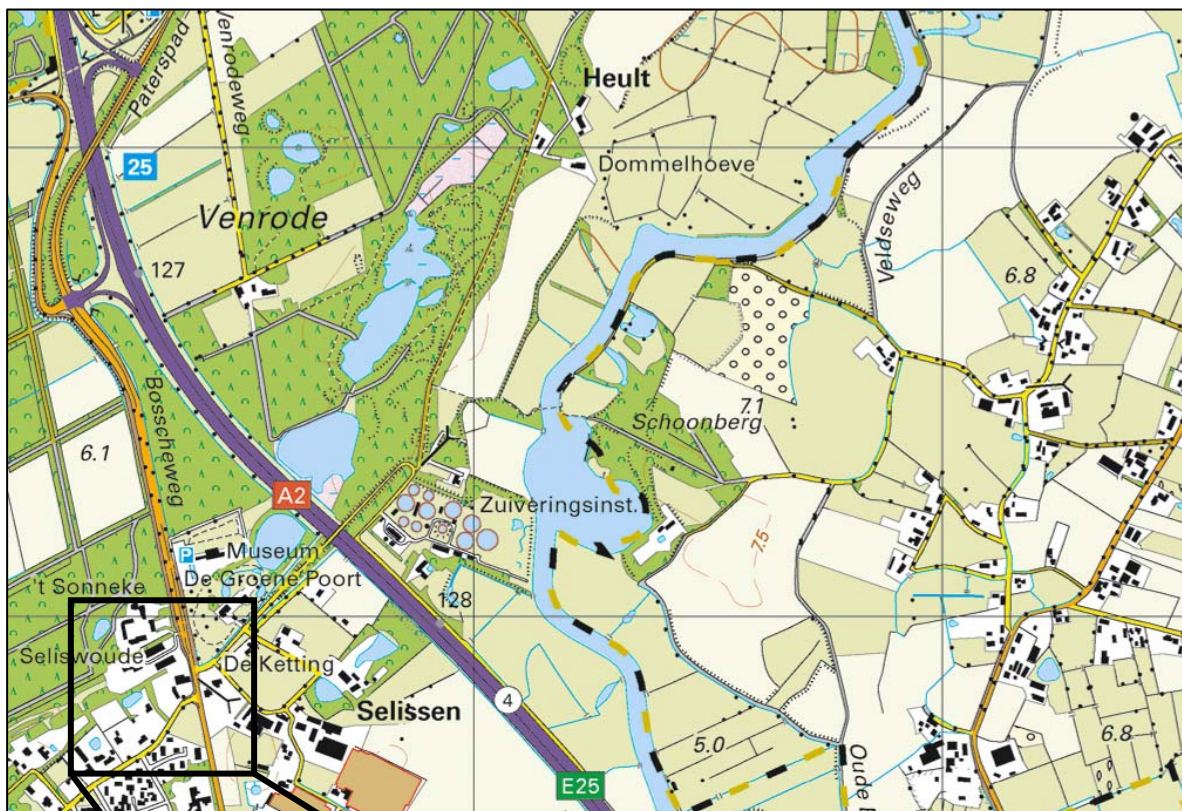
Toelichting

INHOUD

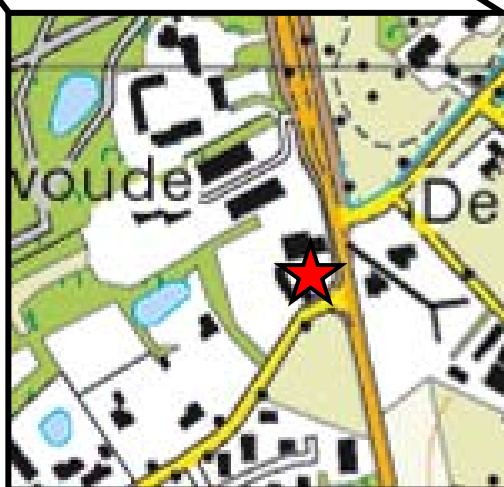
1	INLEIDING	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	7
2	RUIMTELIJK BELEIDSKADER	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Nationaal beleid	9
2.3	Provinciaal beleid	12
2.4	Gemeentelijk beleid	16
3	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	19
3.1	Inleiding	19
3.2	Ruimtelijke structuur Boxtel	19
3.3	Huidige situatie plangebied	19
4	PLANBESCHRIJVING	21
5	PLANOLOGISCH RELEVANTE UITVOERINGSASPECTEN	23
5.1	Inleiding	23
5.2	Bodem	23
5.3	Waterhuishouding	24
5.4	Cultuurhistorie en archeologie	24
5.5	Flora en fauna	28
5.6	Akoestiek	28
5.7	Bedrijven en milieuzonering	29
5.8	Geurhinder en veehouderijen	30
5.9	Externe veiligheid	32
5.10	Kabels en leidingen	34
5.11	Luchtkwaliteit	34
5.12	Toetsing Besluit m.e.r.	35
6	FINANCIEEL – ECONOMISCHE UITVOERINGSASPECTEN	37
6.1	Inleiding	37
6.2	Toepassing Grondexploitatiewet	37
7	JURIDISCHE ASPECTEN	39
7.1	Algemene opzet	39
7.2	Opbouw van het bestemmingsplan	39
7.3	Bestemmingsplanregels	39
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	43
8.1	Inleiding	43
8.2	Planologische procedure	43

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 2	Geurberekeningen



De noordoostelijke rand van Boxtel weergegeven op een topografische kaart.
Bron: Basisregistratie Topografie, 2013



Uitsnede topografische kaart. Met een rode ster is de ligging van het plangebied geduid.

1 INLEIDING

1.1 Inleiding

Achtergrond

De gemeente Boxtel is, gelet op de bepalingen als opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening, sinds enige jaren bezig met het actualiseren van alle bestemmingsplannen binnen het gemeentelijk grondgebied. Eén van de eerste bestemmingsplannen die is geactualiseerd is het bestemmingsplan "Boxtel Noord", zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 2 december 2010. Uitgangspunt van dit bestemmingsplan was om de bestaande (legale) situatie opnieuw vast te leggen; de bestemmingsplanregeling is om die reden overwegend conserverend van aard.

De gronden aan de Bosscheweg 133, op de hoek met de Baandervrouwenlaan 265 (verder: het plangebied), zijn onderdeel van het bestemmingsplan "Boxtel Noord". De gronden zijn bestemd als 'Horeca'. De gronden ter plaatse mogen worden gebruikt ten behoeve van horecavoorzieningen, één bedrijfswoning, vijf tweepersoonskamers, parkeervoorzieningen en bijbehorende erven en terreinen. In de bestemmingsregeling is rekening gehouden met de destijds bestaande situatie, namelijk: de bedrijfswoning én de vijf tweepersoonskamers zijn gevestigd op de bouwlaag in de kap.

Aanleiding

Door de eigenaar van de gronden en eveneens voormalig exploitant van de gevestigde horecagelegenheid is beroep aangetekend tegen het voornoemde plandeel van het bestemmingsplan "Boxtel Noord". Het beroep ziet toe op de volgende aspecten:

1. toekennen van één extra bedrijfswoning. Eigenaar heeft het perceel gesplitst in twee delen: één deel aan de Bosscheweg en één deel aan de Baandervrouwenlaan. Eigenaar is van mening dat, door de splitsing van het perceel, in het bestemmingsplan voorzien had moeten worden in twee bedrijfswoningen. Eén op de bouwlaag in kap van het pand aan de Bosscheweg 133 én één op de bouwlaag in kap van het pand aan de Baandervrouwenlaan 265;
2. toestaan van het gebruik van de bestaande bedrijfswoning op de bouwlaag in kap van het pand aan de Bosscheweg als burgerwoning. Eigenaar is van mening dat een gebruik als burgerwoning had moeten worden toegestaan, aangezien het College van B&W bij brief van 21 januari 2009 toe heeft gezegd dat de ruimte boven het restaurant voor bewoning mag worden gebruikt;
3. toestaan van een hotelfunctie op het perceel. Eigenaar heeft zelf een plan opgesteld waarin de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een dergelijke functie zou kunnen worden verantwoord. Eigenaar geeft aan dat dit plan ten onrechte niet is betrokken bij de planvoorbereiding;
4. het bestemmen van de vijf tweepersoonskamers is niet gemotiveerd. Eigenaar geeft aan dat de gemeente in het bestemmingsplan had moeten motiveren waarom deze functie wél toelaatbaar is en de gewenste hotelfunctie niet.

De Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) heeft op 25 april 2012 uitspraak gedaan in (onder andere) het beroep van de eigenaar van de gronden (ABRvS 201101181/1/R3). Ten aanzien van de door eigenaar aangehaalde beroepsgronden oordeelt de ABRvS als volgt:

1. splitsing van het perceel betekent niet dat om die reden een extra bedrijfswoning dient te worden toegekend;
2. bij vaststelling van het bestemmingsplan is ten onrechte de brief van het College van B&W van 21 januari 2009 niet betrokken in de afweging of bewoning van de bouwlaag in kap van het pand aan de Bosscheweg ruimtelijk aanvaardbaar is;
3. door de gemeenteraad is voldoende gemotiveerd dat het vestigen van een hotelfunctie ruimtelijk niet aanvaardbaar is;
4. de vijf tweepersoonskamers mogen als zodanig worden bestemd, aangezien dit een bestaand recht is (kamers zijn vergund).

Gelet op dit oordeel heeft de ABRvS het plandeel met de bestemming 'Horeca' aan de Bosscheweg – Baandervrouwenlaan, voor zover die betrekking heeft op de ruimte in de bouwlaag in de kap bóven de horecagelegenheid, vernietigd. Dit heeft tot gevolg dat voor de ruimten op de bouwlaag in de kap, binnen de in het plangebied aanwezige gebouwen, het 'oude bestemmingsplan' weer geldt.

Doel en reikwijdte bestemmingsplan

De gemeente Boxtel vindt het niet wenselijk dat voor de bouwlaag in de kap het 'oude bestemmingsplan' weer geldt. Om die reden wenst de gemeente te komen tot een actuele bestemmingsregeling. Gelet op de feitelijk aanwezige situatie, de voorgeschiedenis van het plan en de wensen van de eigenaar van de gronden dient de actuele bestemmingsregeling de volgende situatie juridisch-planologisch mogelijk te maken:

- a. het toestaan van één bedrijfswoning op de bouwlaag in kap van het pand aan de Bosscheweg 133;
- b. het toestaan van één bedrijfswoning op de bouwlaag in kap van het pand aan de Baandervrouwenlaan 265.

De ruimten op de eerste bouwlaag (begane grond) van de aanwezige bebouwing dienen conserverend te worden bestemd. Dit deel van het bestemmingsplan is immers niet vernietigd door de ABRvS. Een gebruik van ruimten op de bouwlaag in kap als burgerwoning dient te worden uitgesloten, aangezien dit gebruik ruimtelijk niet aanvaardbaar wordt geacht. Het recht tot het gebruik van de bouwlaag in kap voor vijf tweepersoonskamers dient niet te worden overgenomen in de nieuwe bestemmingsregeling, aangezien hiervoor in de plaats één bedrijfswoning wordt gerealiseerd.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Ligging

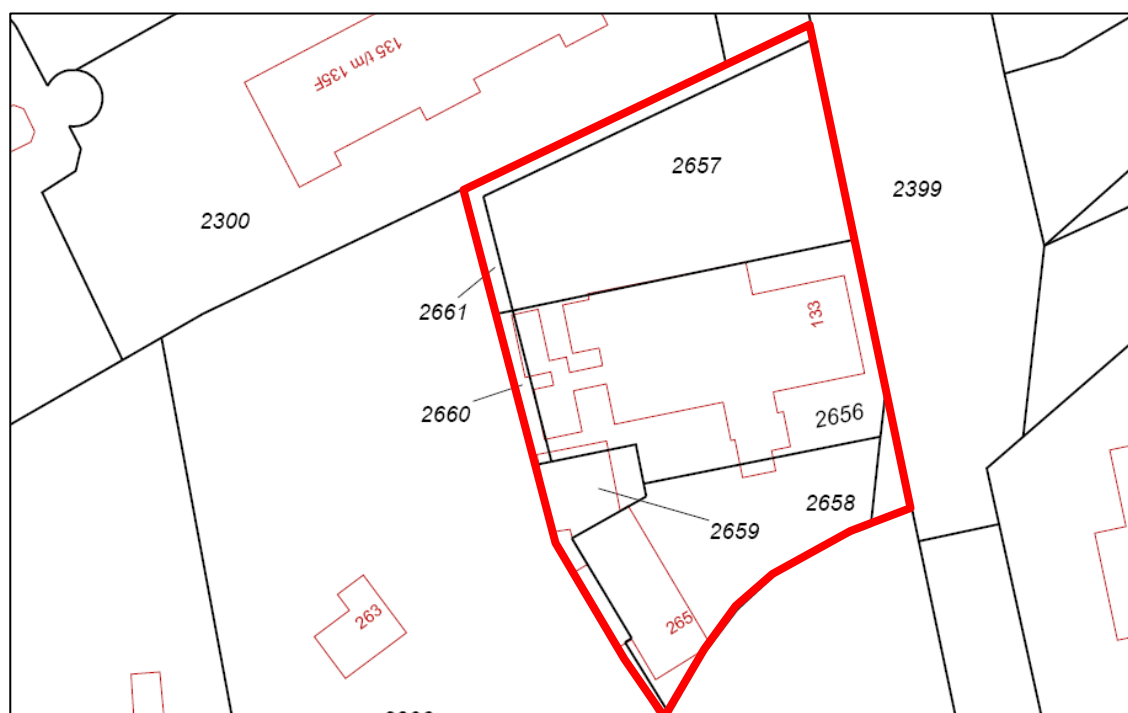
Het onderhavige plangebied is aan de noordelijke bebouwingsrand van de kern Boxtel gelegen, op de overgang van het stedelijk gebied naar het buitengebied. De relatieve ligging van het plangebied wordt in belangrijke mate gekenmerkt door de aanwezigheid van de noord-zuid lopende Bosscheweg. Deze doorgaande weg, een voormalige Rijksweg, verbindt de snelwegafslag Boxtel-Noord met het centrum van het dorp. Ter plaatse van het plangebied begint de bebouwing van de monofunctionele woongebieden van Boxtel. Het plangebied is gelegen in de 'oksel' van de Bosscheweg en de Baandervrouwenlaan, welke laatste weg een gebiedsontsluitingsweg vormt voor de wijk Selissenwal. Ten noorden van het plangebied ligt een bosgebied en ten oosten van het plangebied zijn een aantal agrarische bedrijven gelegen.



Satellietfoto van het plangebied. Met een rode contour is de globale begrenzing van het plangebied geduid.

Begrenzing

Het plangebied wordt in het oosten begrensd door het fietspad dat is gelegen ten westen van de rijbaan van de Bosscheweg. In het zuiden wordt het plangebied begrensd door het fietspad dat is gelegen ten noorden van de rijbaan van de Baandervrouwenlaan. De westelijke plangrens is gelegen op de zijdelingse perceelsgrens met het perceel aan de Baandervrouwenlaan 263. In het noorden wordt de grens van het plangebied gevormd door de zijdelingse perceelsgrens met een belendend pand aan de Bosscheweg 135 dat in gebruik is als kantoor. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Boxtel, sectie A, perceelnummers: 2656, 2657, 2658, 2659, 2660 en 2661.

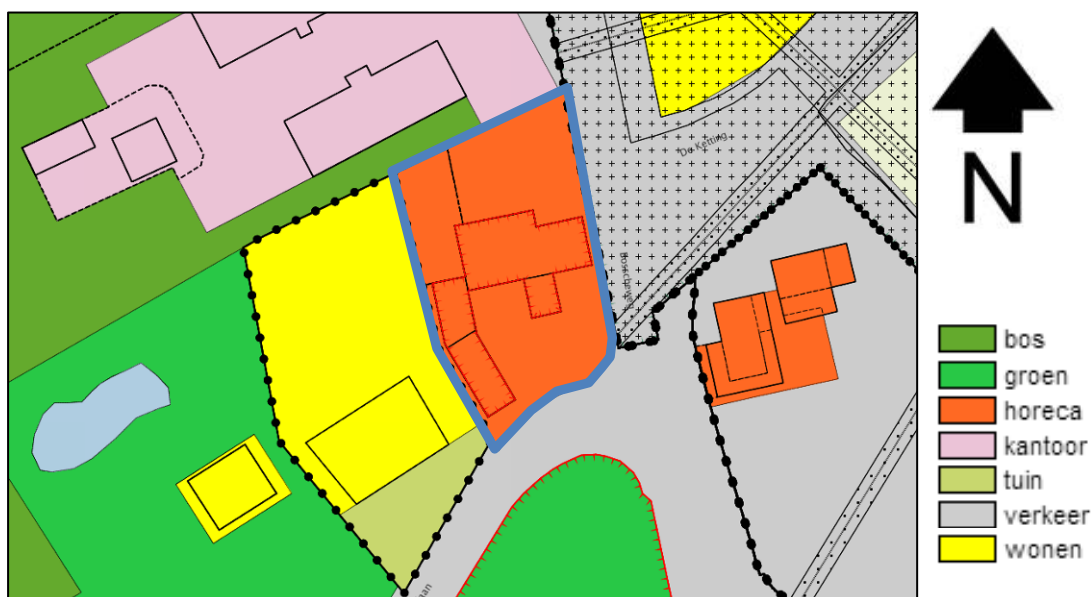


Uitsnede kadastraal uittreksel ter plaatse van het plangebied. Met een rode contour is de globale begrenzing van het plangebied geduid.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Toetsingskader

Ter plaatse van het plangebied vigeren twee verschillende bestemmingsplannen. Ten eerste vigeert het bestemmingsplan “Boxtel Noord”, zoals vastgesteld op 2 december 2010. Dit bestemmingsplan geldt voor het gehele plangebied, met uitzondering van de bouwlaag in de kap van de in het plangebied aanwezige bebouwing. In dit bestemmingsplan kent het plangebied de bestemming ‘Horeca’. Binnen de bestemming ‘Horeca’ is het toegestaan gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van horecavoorzieningen met uitzondering van coffeeshops, automatenhallen, discotheken, hotels en nachtclubs. Daarnaast geldt dat binnen het plangebied één bedrijfswoning is toegestaan. Ten tweede geldt, als gevolg van voornoemde uitspraak van de ABRvS, ter plaatse van de bouwlaag in kap van de in het plangebied aanwezige bebouwing, het ‘uitbreidingsplan in hoofdzaak’ “Landelijk Gebied” van de gemeente Boxtel. In dit bestemmingsplan kent de eerste bouwlaag van de in het plangebied aanwezige bebouwing de bestemming ‘landelijk gebied 1’. Binnen deze bestemming is het toegestaan om gronden en gebouwen te gebruiken ten behoeve van het wonen, mits dit wonen plaats heeft ten behoeve van het ter plaatse uitoefenen van een landbouwbedrijf.



Uitsnede uit de verbeelding van het bestemmingsplan “Boxtel Noord”, zoals vastgesteld op 2 december 2010. De begrenzing van het plangebied is weergegeven met een blauwe lijn.

Beoordeling

Voorgenomen wordt op de bouwlaag in kap van de panden aan de Bosscheweg 133 en de Baandervrouwenlaan 265 twee bedrijfswoningen juridisch-planologisch mogelijk te maken. Deze bedrijfswoningen behoren bij de in het plangebied aanwezige horecavoorziening. In de aanwezige bebouwing, welke reeds bestond ten tijde van het vaststellen van het ‘uitbreidingsplan in hoofdzaak’, is reeds sinds lange tijd geen landbouwbedrijf meer aanwezig. Het voorgenomen gebruik van de bouwlaag in kap van de panden als woningen ten behoeve van een horecavoorziening in plaats van een landbouwbedrijf én daarnaast de toevoeging van één wooneenheid is strijdig met het vigerende bestemmingsplan “Landelijk Gebied”.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende plan strijdig is met het bestemmingsplan. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een nieuwe planologische regeling.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een omschrijving van de vigerende ruimtelijke beleidskaders gegeven. In hoofdstuk 3 wordt in het kort de bestaande situatie in het dorp en in het plangebied beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op de planbeschrijving, waarna in hoofdstuk 5 de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod komen. In hoofdstuk 6 wordt de economische uitvoerbaarheid aan bod. Tenslotte worden in hoofdstuk 7 de bestemmingsplanregels en de verbeelding toegelicht en in hoofdstuk 8 de resultaten uit de planologische procedure.

2 RUIMTELIJK BELEIDSKADER

2.1 Inleiding

De gemeente Boxtel heeft te maken met de vigerende beleidskaders van de landelijke en provinciale overheid; ontwikkelingen dienen te voldoen aan dit beleid. Daarnaast dient de voorgenomen ontwikkeling zich eveneens te voegen binnen de marges van het gemeentelijke beleid. Het ruimtelijk beleid van de drie voornoemde overheden is per overheidslaag neergelegd in één of meerdere zogenoemde structuurvisies. Voor de realisatie van het beleid zetten de verschillende overheden een mix van instrumenten in; één van die instrumenten betreft het vertalen van het beleid uit de structuurvisie naar een juridisch bindende verordening. Hieronder zijn de voor dit bestemmingsplan relevante structuurvisies en verordeningen per overheidslaag weergegeven en wordt getoetst of de onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

2.2 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke Rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie (bv. herbestemmen van een voormalige vuilstortplaats), om te vormen.

Beoordeling

Het voorliggende plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt (met uitzondering van de ligging in een radarverstoringgebied). Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de 'ladder voor duurzame verstedelijking', is van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan. Aan dit belang wordt navolgend getoetst.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plangebied niet gelegen is in een gebied waarvoor van Rijkswege een relevante ruimtereservering geldt. Aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt navolgend getoetst.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), 2012

Toetsingskader

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Beoordeling

Het plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor op basis van het Barro en het Rarro een relevante ruimtereservering geldt. In het radarverstoringgebied van de Vliegbasis Woensdrecht, waarin het plangebied is gelegen, geldt een maximale bouwhoogte van 113 meter voor het oprichten van windturbines. Het onderhavige plan voorziet niet in het oprichten

van windturbines. Daarnaast wordt niet in een ontwikkeling voorzien die raakt aan een van de nationale belangen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het Barro en Rarro niet van toepassing zijn op onderhavig plan.

Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2012

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van art. 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste. Dit procesvereiste is gebaseerd op één van de nationale belangen als opgenomen in de SVIR, opgesteld door het Rijk. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen. Het Rijk heeft er voor gekozen om, gedeeltelijk gebaseerd op de al langer geldende SER-ladder uit 1999, het procesvereiste vorm te geven als een determinerend-cumulatief werkende motivatieverplichting. De motivatieverplichting voor ruimtelijke besluiten, welke geldt voor de maximale planologische mogelijkheden inclusief flexibiliteitsinstrumenten (waarbij planologische saldering niet per definitie is toegestaan), bestaat uit drie eisen (treden):

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Beoordeling

In de definitiebepaling voor ‘stedelijke ontwikkeling’, als opgenomen in art. 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i Bro, luidende een ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’ is geen ondergrens opgenomen. Hieruit volgt dat elke stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, is onderworpen aan de toepassing van de ladder. De ABRvS heeft daarentegen ten aanzien van een aantal typen (kleinschalige) ontwikkelingen een ondergrens aangenomen. De ondergrens hangt daarbij af van de ‘omstandigheden van het geval’ en wordt mede bepaald op basis van de aard en omvang van de ontwikkeling, de structuur van de omgeving en de ruimtelijke uitstraling van de ontwikkeling. Er is recente jurisprudentie inzake een ruimtelijke ontwikkeling met nagenoeg dezelfde ‘omstandigheden van het geval’ als in de onderhavige situatie, waarbij de ruimtelijke ontwikkeling niet werd aangemerkt als ‘stedelijke ontwikkeling’. Met andere woorden: de ontwikkeling was dermate kleinschalig dat deze niet werd aangemerkt als ‘woningbouwlocatie’ en derhalve niet als ‘stedelijke ontwikkeling’. Aldus is

dit type ontwikkeling door de ABRvS als ondergrens aangenomen. De ontwikkeling als gewogen in de jurisprudentie van de ABRvS van 4 maart 2015 (201406421/1/R4) betrof een ruimtelijke ontwikkeling van 10 woningen (waarvan acht rechtstreeks en twee via een wijzigingsbevoegdheid) buiten bestaand stedelijk gebied, aan de rand van een natuur- en recreatiegebied. De omvang van de woningbouwlocatie op zichzelf is door de ABRvS als kleinschalig aangemerkt, al is in deze uitspraak het plan wel aangemerkt als een woningbouwlocatie vanwege het feit dat het plan onderdeel uitmaakt van een groter woningbouwplan. Het voorliggende initiatief omvat de toevoeging van één (bedrijfs)woning (de bestaande titel voor het realiseren van één bedrijfswoning is niet vernietigd), waarbij het initiatief geen onderdeel uitmaakt van een grotere woningbouwlocatie. Gesteld kan worden dat het voorliggende initiatief wat betreft de 'omvang van de ontwikkeling' onder de door de ABRvS gestelde ondergrens valt. De ontwikkeling als gewogen in de jurisprudentie van de ABRvS van 24 december 2014 (201405237/1/R2) betrof een ruimtelijke ontwikkeling van 8 woningen binnen bestaand stedelijk gebied. De te realiseren woningen werden gerealiseerd in nieuwe hoofdgebouwen in een intensief bebouwd gebied. Gesteld kan worden dat het voorliggende initiatief wat betreft de 'aard van de ontwikkeling', de 'structuur van de omgeving' en de 'ruimtelijke uitstraling' gelijk kan worden gesteld aan de voornoemde ontwikkelingen. Gelet op de voornoemde jurisprudentie is geen sprake van een 'woningbouwlocatie' en om die reden ook geen 'stedelijke ontwikkeling', er behoeft niet te worden getoetst aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Daarnaast kan worden verwezen naar de vergelijkbare ontwikkeling als gewogen in de jurisprudentie van de ABRvS van 21 januari 2015 (201310555/1/A1). Dit betrof een ruimtelijke ontwikkeling in de vorm van functieverandering van een bestaand pand. De omzetting betrof het toestaan van het gebruik van het pand als restaurant, het wijzigen van de gevels en daarnaast het inpandig verbouwen. De ABRvS oordeelde in dezen dat: 'artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is opgenomen teneinde zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en is daarmee mede beoogd leegstand te voorkomen. Nu de verleende omgevingsvergunning voorziet in het afbouwen en verbouwen van een deel van een reeds aanwezig pand als restaurant en een interne verbouwing ten behoeve van dat gebruik, zonder dat er een nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt, wordt daarmee geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro.'. Aangezien in het onderhavige plan eveneens sprake is van 'het afbouwen en verbouwen van een reeds aanwezig pand en een interne verbouwing ten behoeve van gewijzigd gebruik, zonder dat er een nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt' is ook in de onderhavige situatie geen sprake van een 'stedelijke ontwikkeling'.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige initiatief niet als 'woningbouwlocatie' kan worden aangemerkt en daarnaast ook niet als 'stedelijke ontwikkeling'. Er behoeft dan ook niet te worden getoetst aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

2.3 Provinciaal beleid

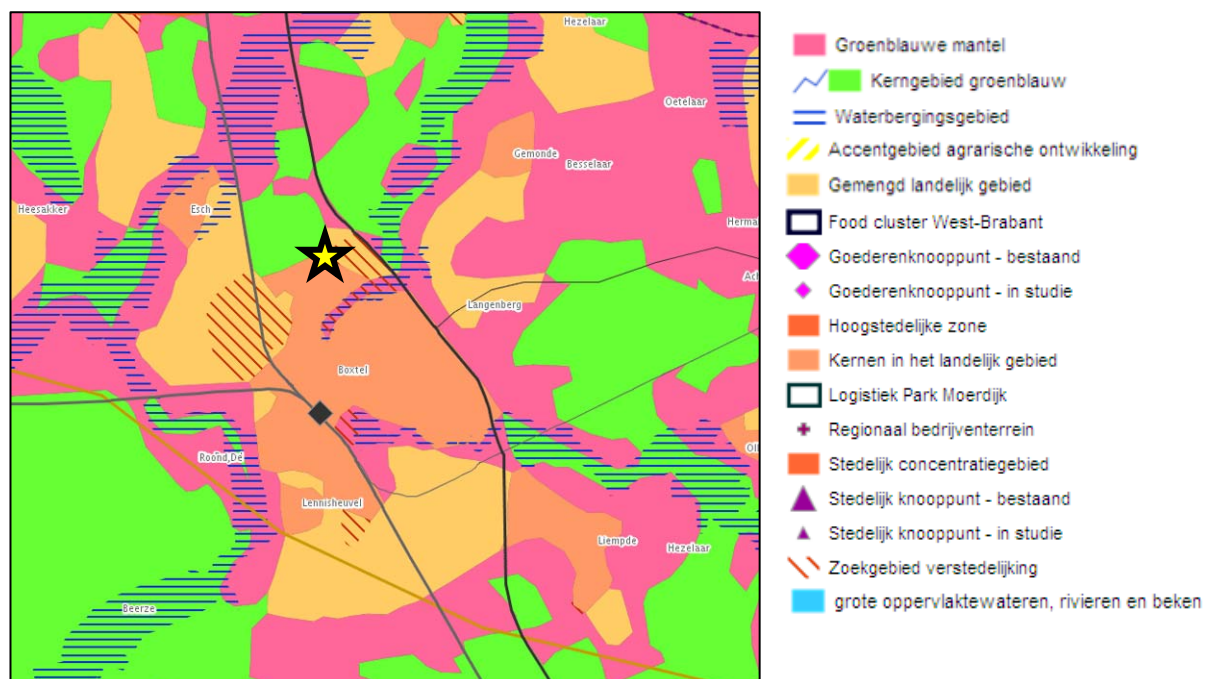
Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014, 2014

Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Belangrijke beleidslijnen in de SVRO zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het

streven naar robuuste en aaneengesochte natuurgebieden. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie, zoals vastgesteld door Provinciale Staten op 7 februari 2014. Op onder andere de volgende onderdelen vindt bijsturing van het beleid plaats: transitie van stad en platteland, intrekken reconstructie- en gebiedsplannen, groenbeleid, samenhangend beleid voor de ondergrond en de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. De, ongewijzigde, provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn met name van belang voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol.

De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdcoers 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 onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen. Bij ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.



Uitsnede uit de Structurenkaart van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Het plangebied is weergegeven met een gele ster. Bron: provincie Noord-Brabant

Beoordeling

Voor het plangebied binnen de kern Breda geldt met name het accent dat de provincie in het ruimtelijk beleid legt op zorgvuldig ruimtegebruik; de provincie wil de groei en de spreiding van

het stedelijk ruimtebeslag afremmen. Voor de 'kernen in het landelijke gebied' waar de kern Boxtel onder valt en waartoe het plangebied behoort, betekent dat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal staat. Dit houdt in dat het accent op inbreiden en herstructureren ligt. Het aansnijden van nieuwe ruimte voor verstedelijking is pas aan de orde, als gebleken is dat de bouwopgave voor wonen en werken niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen of op andere bedrijventerreinen binnen de betreffende gemeente, wat betreft wonen, en binnen de betreffende landelijke regio, wat betreft werken. Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten binnen dat gebied, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten worden dus meer bepalend voor de wijze waarop de (economische) dynamiek in de landelijke regio's haar plek krijgt. Dit heeft tot gevolg dat de bouwmogelijkheden per kern verschillen en dat niet iedere gemeente of iedere kern een nieuwe locatie kan ontwikkelen.

Met de toevoeging van één (bedrijfs)woning in een bestaand pand binnen het bestaand stedelijk gebied van Boxtel wordt op verschillende wijzen bijgedragen aan het leidende principe van 'zorgvuldig ruimtegebruik'. Zo vindt ten eerste een vorm van inbreiding plaats en ten tweede een vorm van intensivering van het ruimtegebruik. Hierdoor blijft het open buitengebied rondom Boxtel gevrijwaard van versterking.

Conclusie

Het voorliggende initiatief is passend binnen het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant.

Verordening ruimte 2014, 2014

Algemeen

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte. Op 7 februari 2014 is de Verordening ruimte 2014 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen, waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. De Verordening ruimte 2014 is in werking getreden op 19 maart 2014; een actualisatie van de Verordening ruimte 2014 is in werking getreden op 15 juli 2015.

De Verordening ruimte 2014 is opgebouwd volgens het principe van een bestemmingsplan. Dit houdt in dat er zowel 'gebiedsgerichte regels' zijn gesteld als 'algemene regels'. Bij de gebiedsgerichte regels is vervolgens een onderscheid gemaakt naar 'structuren' (basisregels) en 'aanduidingen' (aanvullende of afwijkende regels ten opzichte van de basisregels of andere aanduidingen). Tenslotte zijn er ook een aantal 'procedurele bepalingen'. Aan de hand van deze systematiek wordt onderstaand het plan voor de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de relevante onderdelen uit de Verordening ruimte 2014.

Artikel 4.2 / 4.3: Stedelijke ontwikkeling en nieuwbouw van woningen

Toetsingskader

Artikel 4.2 bepaalt dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied. In artikel 4.3 is bepaald dat de toelichting

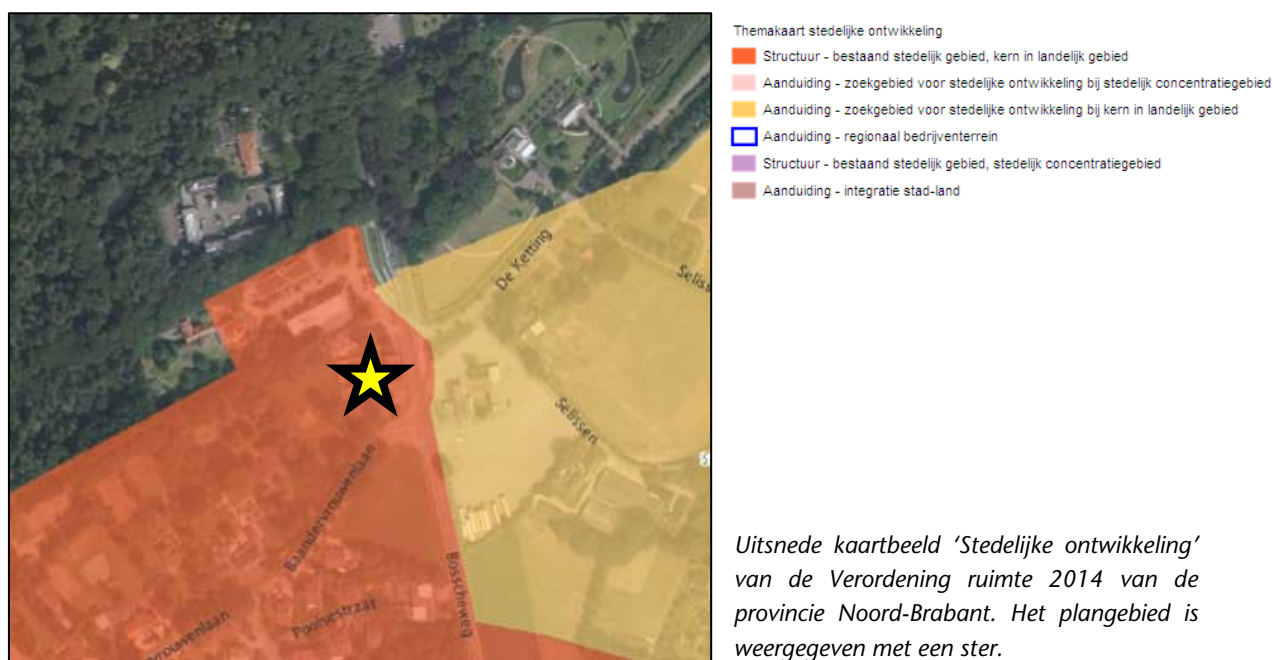
bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen een verantwoording bevat over de wijze waarop de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen. Ook dient inzichtelijk te worden gemaakt op welke wijze de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot deze afspraken bedoeld en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Beoordeling

Het voorliggende plangebied, waarin wordt voorzien in een stedelijke ontwikkeling, is geheel gelegen in het bestaand stedelijk gebied. Aldus wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 4.2. Ten aanzien van artikel 4.3 geldt dat het voorliggende bestemmingsplan de realisatie van één nieuwe (bedrijfs)woning mogelijk maakt. Eén thans in het plangebied aanwezige woning wordt behouden. De toevoeging van de nieuwe woning is opgenomen in de gemeentelijke woningbouwmatrix. Deze woningbouwmatrix is afgestemd in het Regionale Ruimtelijke Overleg.

Conclusie

Het onderhavige initiatief is passend binnen de regels voor het bestaand stedelijk gebied en het plan is daarnaast opgenomen in de gemeentelijke woningbouwmatrix. Deze matrix is afgestemd in het Regionale Ruimtelijke Overleg.



Artikel 3.1: Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Toetsingskader

Binnen de provincie Noord-Brabant geldt de algemene regel dat een ruimtelijk plan dat een ruimtelijke ontwikkeling bevat dient te verantwoorden dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Daarnaast dient sprake te zijn van zorgvuldig ruimtegebruik.

Beoordeling

In het voorliggende plan wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het plangebied niet wezenlijk beïnvloed. Het onderhavige plan voorziet in de realisatie van twee bedrijfswoningen, één op de bouwlaag in kap van het pand aan de Bosscheweg 133 en één op de bouwlaag in

kap van het pand aan de Baandervrouwenlaan 265. Gelijktijdig wordt het gebruiksrecht voor het realiseren van vijf tweepersoonskamers in één van de panden weggehaald. Gesteld kan worden dat door deze wijziging van het gebruik van de bestaande bebouwing, de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving niet wezenlijk wordt aangetast. Wel is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, daar het gebruik van de gronden wordt geïntensiveerd.

Conclusie

Het onderhavige plan is niet van wezenlijke invloed op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Wel is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, omdat het gebruik van de gronden wordt geïntensiveerd.

2.4 Gemeentelijk beleid

Strategische visie: “Boxtel 2020, duurzaam en dynamisch centrum in Het Groene Woud”

Toetsingskader

In 2009 is door de gemeenteraad de strategische visie van 2010 tot 2020 vastgesteld. De strategische visie is verwoord in zes ambities. Deze zes ambities zijn achtereenvolgens:

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

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

Beoordeling

Het onderhavige bestemmingsplan betreft de reparatie van een bestemmingsplan dat gedeeltelijk is vernietigd door de ABRvS. Hierdoor geldt voor de bouwlaag in kap van de panden aan de Bosscheweg 133 en de Baandervrouwenlaan 265 weer het ‘oude’ bestemmingsplan “Landelijk gebied”. Voorgenomen wordt met dit plan weer een actuele planologische regeling te treffen voor (de bouwlaag in kap van) deze panden. Deze regeling houdt in dat op de bouwlaag in kap van beide panden één bedrijfswoning mag worden gerealiseerd. In planologisch opzicht betreft dit de toevoeging van één bedrijfswoning, omdat in de gerechtelijke uitspraak het recht op één bedrijfswoning binnen het plangebied (niet noodzakelijkerwijs op de bouwlaag in kap) in stand is gebleven. Deze toevoeging van één bedrijfswoning wordt gecombineerd met het verwijderen van het gebruiksrecht van vijf tweepersoonskamers. Deze planologische wijziging is niet van significante invloed op de ambities van de gemeente Boxtel als vastgelegd in de strategische visie.

Conclusie

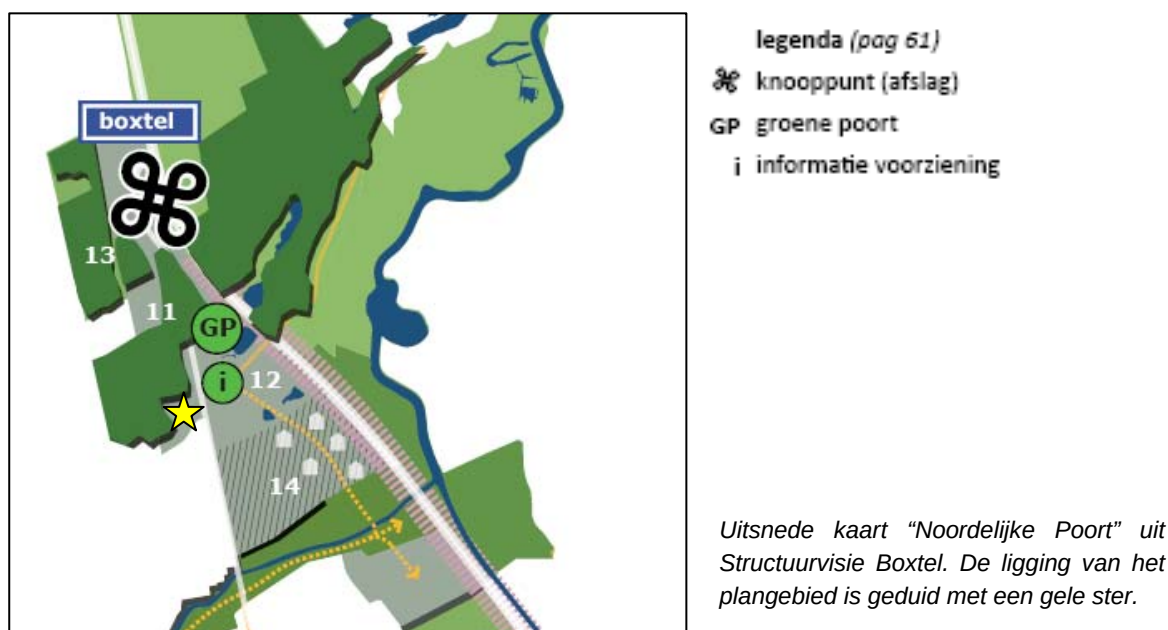
Het onderhavige plan heeft geen wezenlijke betekenis in het licht van de inhoud van de strategische visie van de gemeente Boxtel.

Structuurvisie Boxtel 2011 (2011)

Toetsingskader

In juli 2011 is door de gemeente Boxtel de 'Structuurvisie Boxtel 2011' vastgesteld. De visie bestaat ten eerste uit een Atlas, hierin wordt een inventarisatie van het huidige beleid gemaakt en een beschrijving van het huidige Boxtel gegeven. Vervolgens is een analyse gemaakt op vier integrale thema's: wonen en leven, beleven, ondernemen en verbinden. Daarop volgend zijn een agenda, welke de belangrijkste vraagstukken bevat, en een bedrijfsplan gemaakt. De vier thema's vormen de rode draad van de visie. In het thema 'wonen en leven' wordt een voorwaardenkaart voor aangenaam leven geschetst, in het thema 'beleven' wordt een troevenkaart van Boxtel gegeven, in het thema 'ondernemen' wordt een kansenkaart voor vitaliteit geschetst en in het thema 'verbinden' wordt een vervlechttingskaart van duurzame relaties gegeven.

In de structuurvisie wordt de nadruk gelegd op de ligging van Boxtel en de omringende dorpen in het Nationale Landschap Het Groene Woud. Beide entiteiten zijn onmiskenbaar aan elkaar gekoppeld, het wonen en werken kunnen daar direct van profiteren. Ondanks de wenselijke verschillen tussen de bebouwde kommen en het buitengebied, wordt juist ook gezocht naar overeenkomsten. Hierbij wil de gemeente Boxtel en omgeving niet grondig in aanzien veranderen, maar de bestaande sterke punten van de gemeente worden beter benut. Hiertoe worden in de structuurvisie onder andere een aantal concentratiegebieden aangegeven waar de voor de visie belangrijke projecten worden geplaatst.



Beoordeling

Het plangebied maakt deel uit van het 'concentratiegebied' "Noordelijke Poort". In de Noordelijke Poort heeft de gemeente als visie dat een nieuwe ruimtelijke samenhang vorm geeft aan de functie van de (groene) Poort en de overige functies. Daardoor ontstaat een 'landschap' dat laat zien dat dit gebied de poort is tot het Groene Woud. De (afslag) A2 maakt hiervan onderdeel uit. Er zal sprake moeten zijn van een duidelijk begeleiding (in functies en beeldkwaliteit) naar het centrum en naar de deelgebieden binnen het Groene Woud. Er wordt ruimte gemaakt voor nieuwe toeristisch-recreatieve functies (waaronder horeca).

In het onderhavige plan blijft de huidige bebouwing behouden. De aanwezige bebouwing draagt bij aan de gewenste ruimtelijke samenhang van het gebied. Uitsluitend programmatisch heeft een wijziging plaats door middel van de toevoeging van één (bedrijfs)woning ter plaatse van het plangebied. Deze bedrijfswoning draagt bij aan het behoud van de ter plaatse aanwezige horecavoorziening. Wel worden de vijf tweepersoonskamers geamoveerd. Gelet op het feit dat deze kamers slechts een beperkte functie vervulden ten aanzien van het toeristisch product van het Groene Woud, is dit ruimtelijk aanvaardbaar.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan passend is binnen het gemeentelijke ruimtelijke beleid.

3 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een integraal gebiedsprofiel gegeven van het gebied dat de omgeving vormt van het onderhavige plangebied. Om de onderhavige ontwikkeling in zijn ruimtelijke en functionele context te plaatsen wordt per aspect beschreven hoe deze structuur er uit ziet. De structuren worden beschreven voor de omgeving van het plangebied en eveneens voor de afzonderlijke delen van het plangebied.

3.2 Ruimtelijke structuur Boxtel

De gemeente Boxtel is gelegen ten zuiden van 's-Hertogenbosch. De gemeente heeft een hoofdkern (Boxtel), twee nevenkernen (Liempde en Lennisheuvel) en een reeks gehuchten. Boxtel is de hoofdkern en kan worden gekarakteriseerd als een groot dorp, met wat stedelijke karaktertrekken. Verschillende lijnen bepalen de dominante noord-zuidoriëntatie in de ruimtelijke structuur. Ten eerste is er van oudsher de Dommel aanwezig die globaal van zuid naar noord loopt. Later is de landweg 's-Hertogenbosch – Eindhoven (Bosscheweg) ontwikkeld, daarna de spoorlijn en ten slotte de rijksweg A2. Binnen de kern Boxtel is sprake van een zeer sterke geleiding van het 'stedelijk weefsel'; het betreft geen compact bebouwd gebied. Hierdoor is Boxtel te karakteriseren als een dorp opgebouwd uit fragmenten, geleed door groene parkachtige tussenruimten, waarbij de Dommel een voorname rol speelt.

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Baandervrouwenlaan, dit is een gebiedsontsluitingsweg. De Bosscheweg die ten oosten van het plangebied ligt, heeft een stroomfunctie voor Boxtel. Ten westen van het plangebied, aan de Baandervrouwenlaan, de Halderheiweg en de Poolsestraat zijn vrijstaande woningen gesitueerd. Aan de overzijde van de Baandervrouwenlaan zijn rijwoningen gelegen. Ten noorden van het plangebied is bos gesitueerd. Daarnaast bevindt zich ten noorden van het plangebied een kantoorgebouw. Ten oosten van het plangebied, aan de overzijde van de Bosscheweg, bevindt zich een horecagelegenheid.

3.3 Huidige situatie plangebied

Ruimtelijke structuur

Het plangebied aan de Bosscheweg – Baandervrouwenlaan bestaat in ruimtelijk opzicht uit één perceel waarop twee gebouwen zijn gelegen. Eén gebouw is gelegen aan de Bosscheweg en bestaat uit twee verschillende bouwmassa's. Eén bouwmassa is gelegen direct aan de weg en bestaat uit een volledige bouwlaag en een bouwlaag in de kap. De nokrichting van de kap ligt evenwijdig aan de weg. Daarachter is een tweede bouwmassa gelegen, eveneens bestaande uit een volledige bouwlaag en een bouwlaag in de kap. De nokrichting van de kap staat haaks op de weg. Deze bouwmassa strekt zich over een groot deel van het perceel uit en is in oppervlakte groter dan het eerstgenoemde bouwdeel. Het andere gebouw is gelegen aan de Baandervrouwenlaan. Het langgerekte gebouw staat met de korte gevel naar de weg gericht, de nokrichting is haaks op de weg. De representatieve gevel met entree bevindt zich aan de oostzijde van het gebouw, gericht op het pand aan de Bosscheweg. Achter dit pand is een bijgebouw aanwezig. Gelet op de ligging van beide gebouwen op korte afstand van elkaar, de

oriëntatie van de gebouwen en het feit dat er aaneengesloten verhardingen aanwezig zijn tussen beide gebouwen, is er sprake van één ruimtelijk geheel.

Functionele structuur

Beide gebouwen zijn op de eerste bouwlaag in gebruik bij één horecagelegenheid (restaurant). Op de bouwlaag in de kap van het pand aan de Bosscheweg zijn vijf tweepersoonskamers aanwezig. Op de bouwlaag in de kap van het pand aan de Baandervrouwenlaan is één woning aanwezig.



Aanzicht van het pand aan de Bosscheweg 133. Op de bouwlaag in kap wordt beoogd één bedrijfswoning te realiseren.



Aanzicht van het pand aan de Baandervrouwenlaan 265. Op de bouwlaag in kap wordt beoogd één bedrijfswoning te realiseren.



Aanzicht van de bebouwing in het plangebied. De panden aan de Bosscheweg en de Baandervrouwenlaan zijn nabij elkaar gelegen en vormen in ruimtelijk opzicht één geheel doordat het erf (verharding) van beide panden in elkaar overloopt.



Aanzicht van het pand aan de Bosscheweg 133, gezien vanuit het noordoosten.

4 PLANBESCHRIJVING

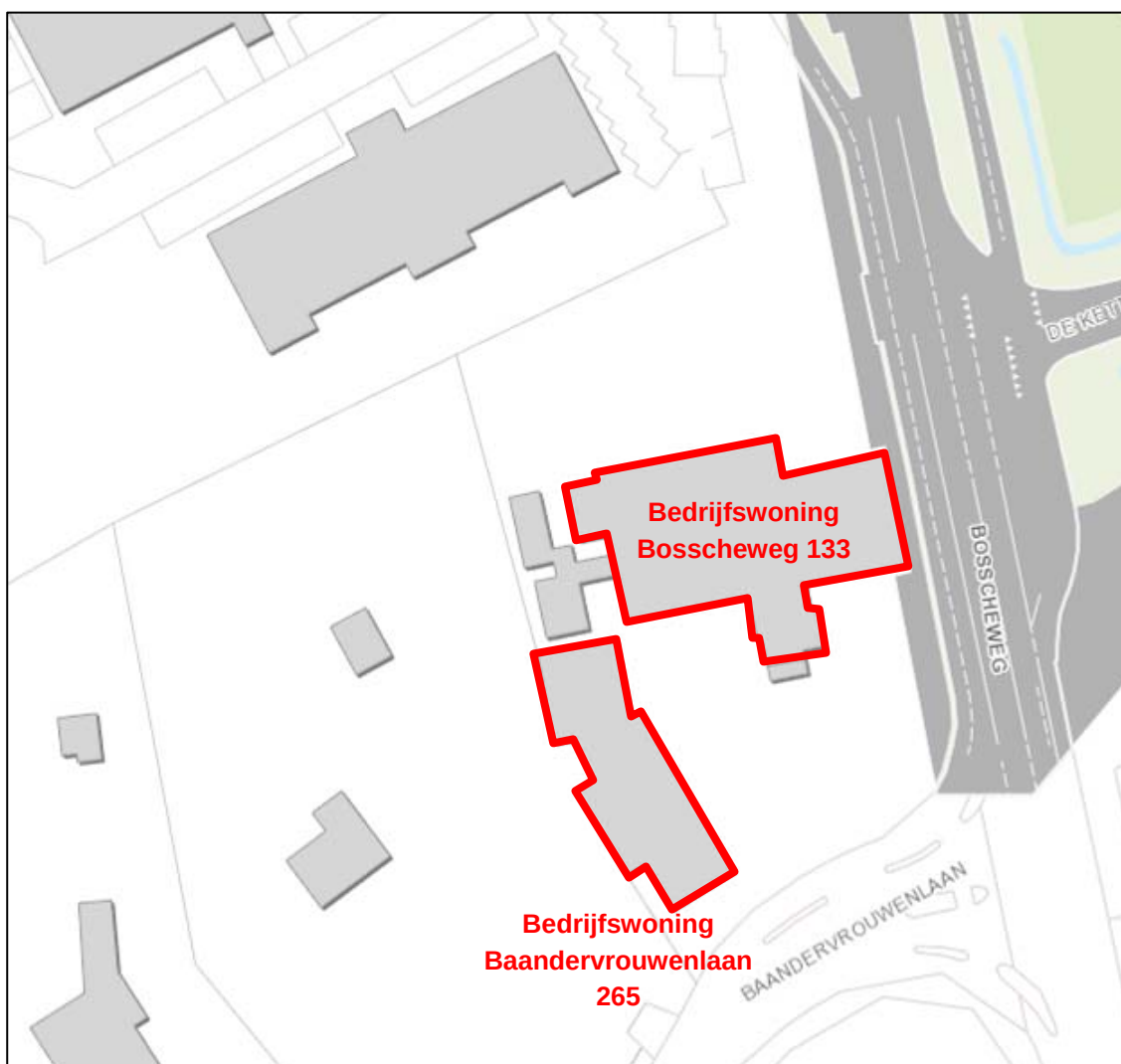
Ruimtelijke structuur

Het onderhavige plan heeft uitsluitend tot doel het bestemmingsplan te repareren in het licht van de voormelde uitspraak van de Raad van State. De uitspraak van de Raad van State had geen betrekking op de aanwezige bebouwingsstructuur in het plangebied. Het onderhavige plan maakt dan ook geen wijzigingen in de ruimtelijke structuur mogelijk.

Functionele structuur

In het voorliggende plan wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om op de bouwlaag in de kap van twee in het plangebied aanwezige gebouwen ieder één bedrijfswoning te realiseren. Het bestaande gebruiksrecht voor vijf tweepersoonskamers wordt niet opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. De overige gebruiksmogelijkheden als voor onderhavig plangebied opgenomen in het vigerende bestemmingsplan “Boxtel Noord” worden niet gewijzigd.

Het parkeren kan op eigen terrein worden opgelost.



Locatie twee bedrijfswoningen op bouwlaag in kap in de gebouwen binnen het plangebied

5 PLANOLOGISCH RELEVANTE UITVOERINGSASPECTEN

5.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Ten behoeve van de voorgenomen reparatie van het bestemmingsplan “Boxtel Noord” zijn een aantal uitvoeringsaspecten nader beschouwd. Navolgend wordt verslag gedaan van de uitkomsten van deze beschouwingen. Eventuele onderzoeksrapporten zijn als (separate) bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan. Achtereenvolgens worden behandeld: bodem, waterhuishouding, cultuurhistorie, archeologie, flora en fauna, akoestiek, bedrijven en milieuhinder, externe veiligheid, kabels en leidingen en luchtkwaliteit.

Toetsing Wet milieubeheer

In Hoofdstuk 5, titel 5.1 van de Wet milieubeheer (Wm) zijn algemene bepalingen ten aanzien van milieukwaliteitseisen opgenomen. In artikel 5.1, lid 1 Wm is bepaald dat in het belang van de bescherming van het milieu, voor zover dit van meer dan provinciaal belang is, bij algemene maatregel van bestuur eisen worden gesteld ten aanzien van de kwaliteit van onderdelen van het milieu vanaf een daarbij te bepalen tijdstip. Deze omstandigheid doet zich bij dit project niet voor. Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteitseisen. Op deze aspecten wordt in paragraaf 5.10 ‘Luchtkwaliteit’ uitgebreid ingegaan.

Toetsing m.e.r.-plicht

Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Er zijn drie onafhankelijke aanvliegroutes die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht en die in het kader van het onderhavige besluit getoetst dienen te worden. Dit betreft een toetsing aan het Besluit m.e.r., een toetsing in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 óf een toetsing aan de Provinciale Milieuverordening. Het onderhavige plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor de Natuurbeschermingswet 1998 van toepassing is of waarvoor de Provinciale Milieuverordening geldt. Derhalve wordt in dit hoofdstuk enkel getoetst aan het Besluit m.e.r.

5.2 Bodem

Toetsingskader

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht.

Beoordeling

Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in een functiewijziging of herinrichting. Zo blijft de bestemming van de gronden evenals in het vigerende bestemmingsplan “Horeca”, daarnaast wijzigt de ruimtelijke structuur van het gebied niet. Uitsluitend wordt de toevoeging van één bedrijfswoning op de bouwlaag in de kap van een van de aanwezige gebouwen mogelijk gemaakt. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is voor deze wijziging niet noodzakelijk.

Conclusie

De bestaande bodemkwaliteit voldoet voor de onderhavige wijziging.

5.3 Waterhuishouding

Wettelijk toetsingskader

De laatste jaren dient 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. Concreet betekent de invoering van de watertoets, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen.

Beleid Waterschap De Dommel

Het beleid van het waterschap De Dommel is gericht op het voorkomen van rechtstreekse lozingen op het oppervlaktewater. De voorkeursvolgorde voor het omgaan met hemelwater is 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Ten aanzien van de waterkwaliteit is de voorkeursvolgorde: 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'. Voor nieuwbouwinitiatieven is het uitgangspunt dat deze 'waterneutraal' dienen te zijn.

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijklozend. De nieuwe uniforme keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015. In de nieuwe keur is opgenomen dat het is in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij sprake is van afkoppeling tot een bepaald oppervlak of toename van verharding tot een bepaald oppervlak.

Beoordeling

Het verhard oppervlak blijft ten opzichte van de huidige situatie gelijk, vanuit het beleid van het waterschap is derhalve geen retentie vereist. De gemeente wenst dat bij voorkeur hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld of dat de hydrologische situatie verbeterd. Aan het gemeentelijke beleid wordt voldaan, omdat de verharding niet toeneemt. Uitsluitend het gebruik van bestaande bebouwing wijzigt als gevolg van onderhavig bestemmingsplan.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor het voorliggende plan.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

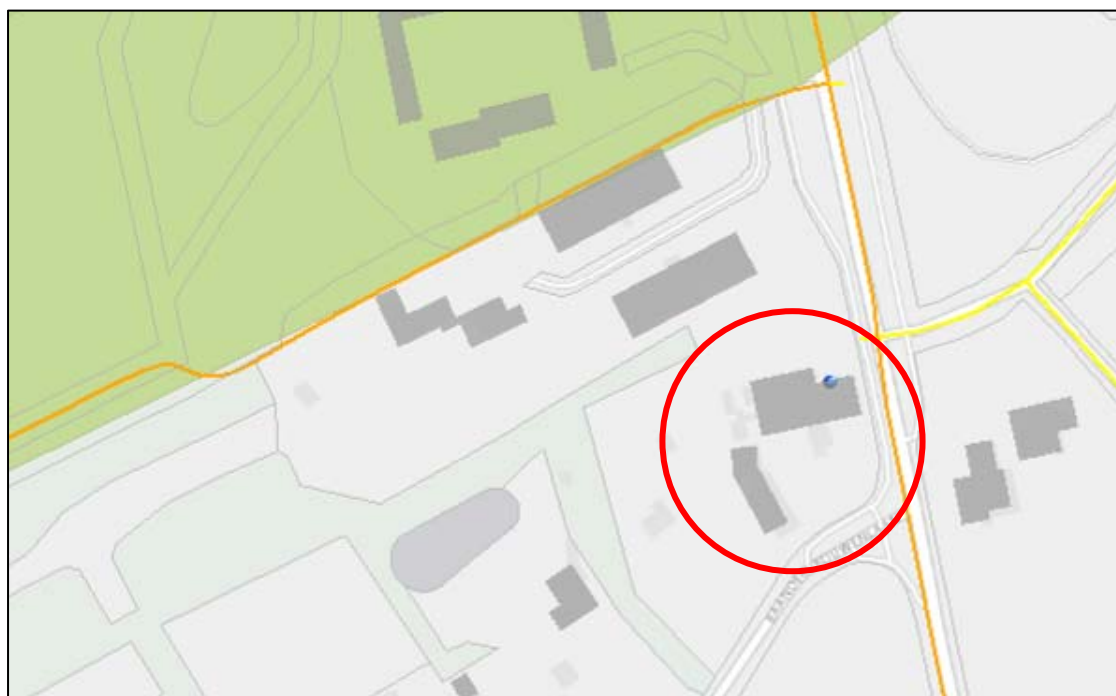
Toetsingskader

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de

in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.



Legenda

Historische Bouwkunst

- MIP
- Rijksmonument

Historische Stedenbouw

- Rijksbeschermd stads/dorps-gezicht
- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historische Geografie (vlak)

- /// Zeer hoog
- /// Hoog
- /// Redelijk hoog

Historische Geografie (lijn)

- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historisch Groen

- ▲ Monumentale Bomen
- Historisch Groen

Historische Zichtrelaties

-
-
-

Archeologische Monumenten

-

Indicatieve Archeologische Waarden

- Hoog of middelhoog
- Laag
- Geen gegevens

Topografie

Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart. Het plangebied is geduid met een rode cirkel. Bron: provincie Noord-Brabant, 2010.

Beoordeling

Op de CHW is zichtbaar dat het pand aan de Bosscheweg 133 is aangemerkt als gemeentelijk monument. Het pand is monumentaal vanwege het sociaal-historische belang van het pand als horecagelegenheid. Het pand, gebouwd rond het jaar 1900, kent een gevel van vijf traveeën en een witgeverfde bakstenen gevel. Het pand heeft een zadeldak met mulden pannen. Bij het pand is waardevol groen aanwezig in de vorm van enkele linden en twee valse acacia's. De Bosscheweg is aangeduid als lijn met een hoge historisch-geografische waarde. Het onderhavige plan omvat uitsluitend een wijziging van het toegestane gebruik van een deel van de in het plangebied aanwezige bebouwing. Het gebruik van het pand aan de Bosscheweg 133 als horecagelegenheid blijft daarbij toegestaan. Gelet hierop gaan er als gevolg van onderhavig plan geen cultuurhistorische waarden verloren.

Conclusie

Cultuurhistorische waarden blijven ten gevolge van het onderhavige plan behouden. In de bestemmingsplanregels is een regeling opgenomen ten behoeve van het voorkomen van het gemeentelijke monument aan de Bosscheweg 133.



Aanzicht van het pand aan de Bosscheweg 133

Archeologie

Toetsingskader

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Om invulling te geven aan deze gemeentelijk zorgtaak heeft de gemeente de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmings- en wijzigingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen op te nemen op de plankaart en ze te beschermen middels regels.

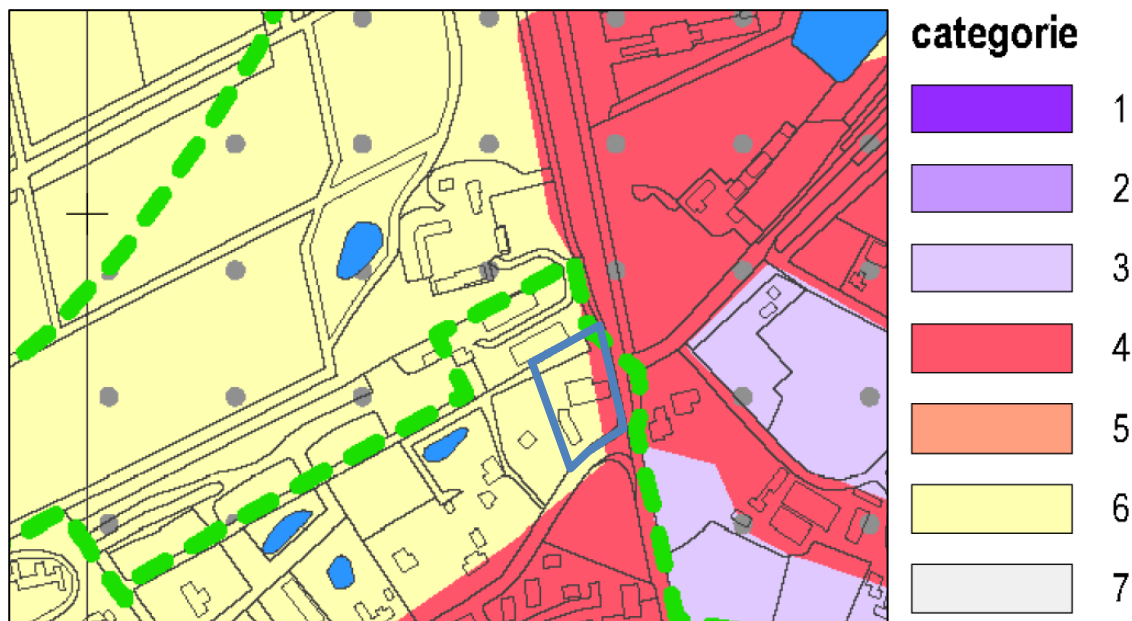
De gemeente Boxtel beschikt over een beleidsnota archeologie welke is vastgesteld in augustus 2012. Met het archeologiebeleid zoals dat in deze nota is opgenomen wil de gemeente de archeologische resten op een goede manier beschermen en een maatschappelijk verantwoord beleid creëren met een juiste balans tussen een goede zorg voor het archeologische erfgoed en de andere maatschappelijke afwegingen die hierbij moeten worden gemaakt. De gemeente Boxtel maakt ten aanzien van het archeologiebeleid een onderscheid tussen het buiten- en binnenstedelijk gebied. Ten aanzien van onderhavig plangebied geldt het beleid ten aanzien van het binnenstedelijk gebied. Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid is zoveel als mogelijk de archeologische resten te behouden in de grond (behoud in situ) en laat waar mogelijk de maatregelen ter bescherming en behoud van de archeologische resten opnemen in het programma van eisen van het ontwerp. De gemeente hanteert de oppervlakte van de effectieve bodemverstoringen als uitgangspunt voor het bepalen van de archeologische onderzoeksverplichting binnen een plangebied. Dit houdt in dat indien de

bodemverstoring ingreep de ondergrens overschrijdt, archeologisch (voor)onderzoek binnen het plangebied noodzakelijk is.

Beoordeling

Het voorliggende plan betreft een wijziging van het toegestane gebruik van twee bestaande gebouwen aan de Bosscheweg en de Baandervrouwenlaan. Als gevolg van het voorliggende plan vinden ter plaatse geen bodemroerende werkzaamheden plaats. Mogelijk aanwezige archeologische resten worden zodoende niet geschaad.

Het archeologiebeleid van de gemeente Boxtel is vastgesteld ná vaststelling van het vigerende bestemmingsplan “Boxtel Noord”. Om die reden is in het vigerende bestemmingsplan geen regeling met betrekking tot archeologie opgenomen. In het archeologiebeleid van de gemeente Boxtel is het plangebied gelegen ter plaatse van twee beleidscategorieën. Het westelijke en grootste deel van het plangebied is gelegen in beleidscategorie 6, dit houdt in dat hier een lage verwachting is voor het aantreffen van archeologische waarden. Ter plaatse geldt geen verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek bij bodemverstoring ingrepen. Het oostelijke deel van het plangebied, gelegen langs de Bosscheweg, is gelegen in beleidscategorie 4. Dit houdt in dat hier een middelhoge verwachting is voor het aantreffen van archeologische waarden. Om die reden geldt een onderzoeksverplichting bij ingrepen die een bruto oppervlakte van meer dan 250 m² beslaan én die dieper reiken dan 0,4 meter onder maaiveld. In het onderhavige plan is de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ opgenomen ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden.



Uitsnede uit de archeologische beleidskaart van de gemeente Boxtel. Het oostelijk deel van het plangebied is gelegen in beleidscategorie 4 (middelhoge verwachting), het westelijk deel is gelegen in beleidscategorie 6 (lage verwachting). Het plangebied is geduid met een blauwe contour.

Conclusie

Als gevolg van onderhavig plan worden mogelijk aanwezige archeologische resten niet aangetast. In het voorliggende plan is voor het oostelijk deel van het plangebied een archeologische dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische resten.

5.5 **Flora en fauna**

Toetsingskader

De natuurbescherming in Nederland valt uiteen in twee verschillende aspecten: gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebieden kunnen beschermd zijn doordat ze zijn opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Ten aanzien van de bescherming van soorten worden een aantal zeldzame en/of kwetsbare plant- en diersoorten door de Flora- en faunawet beschermd. De doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van de in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken, met een ontheffing of vrijstelling. Het verlenen hiervan is de bevoegdheid van het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I).

Beoordeling

Het onderhavige plan betreft het toestaan van het gebruik van bestaande gebouwen (bouwlaag in de kap) binnen het plangebied als bedrijfswoning. Deze wijziging van het toegestane gebruik heeft, gelet op het huidige intensieve gebruik van deze bouwdelen, geen invloed op de aspecten soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voor de onderhavige bestemmingsplanwijziging voldoende aannemelijk is dat aan de Flora- en Faunawet wordt voldaan.

5.6 **Akoestiek**

Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de

toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Beoordeling

In het onderhavige plan zijn twee geluidgevoelige objecten, te weten twee bedrijfswoningen, opgenomen. Deze objecten zijn gelegen binnen de onderzoekszone van de Baandervrouwenlaan, Bosscheweg, De Ketting en Rijksweg A2. Om die reden is door De Roever Omgevingsadvies bv in december 2015 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. In het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' is daarnaast de cumulatieve geluidbelasting door alle wegen in de omgeving (inclusief de wegen in een 30 km/zone) berekend.

Uit het onderzoek blijkt dat voor de woningen een hogere waarde procedure moet worden gevolgd. De geluidbelasting op de woningen bedraagt tot 53 dB voor de Rijksweg A2 en tot 53 dB voor de overige gezoneerde wegen. De maximaal te ontheffen grenswaarde van 53 dB voor de Rijksweg A2 en 63 dB voor de overige gezoneerde wegen wordt niet overschreden. Bron- en overdrachtsmaatregelen om de geluidbelasting terug te dringen tot de voorkeursgrenswaarde zijn uit stedenbouwkundige, landschappelijke, verkeerskundige of financiële overwegingen niet mogelijk of niet gewenst.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat aanwezig is. Ten behoeve van het voorliggende initiatief wordt een procedure hogere waarden doorlopen.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Beoordeling

In het voorliggende plan wordt het mogelijk gemaakt om bedrijfswoningen te realiseren op de bouwlaag in kap van de in het plangebied aanwezige bebouwing. Deze bedrijfswoningen behoren bij de aanwezige horecavoorziening. Gelet op de status van de wooneenheden als 'bedrijfswoning' zijn deze niet als milieugevoelig aan te merken ten opzichte van de milieuhinder

afkomstig van de horecavoorziening. De bedrijfswoningen zijn wel milieugevoelig ten opzichten van andere milieubelastende bedrijven of inrichtingen.

In de omgeving van het plangebied komen, in een straal van 100 meter, een aantal milieubelastende bedrijven en inrichtingen voor. Beschouwd is of de richtafstand van deze bedrijven overlapt met de plaats waar de bedrijfswoningen kunnen worden gerealiseerd. Bij het bepalen van de richtafstanden is gerekend met het gebiedstype 'gemengd gebied', aangezien in de omgeving veel verschillende typen functies voorkomen.

Bedrijvigheid	Adres	Categorie (SBI 2008)	Richtafstand
Kantoor	Boscheweg 135	1 (SBI 941, 942)	0 meter
Restaurant	Boscheweg 74	1 (SBI 561)	0 meter

Geconcludeerd kan worden dat de richtafstand van deze bedrijven niet overlapt met de plaats waar de bedrijfswoningen worden gerealiseerd.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor het onderhavige plan.

5.8 Geurhinder en veehouderijen

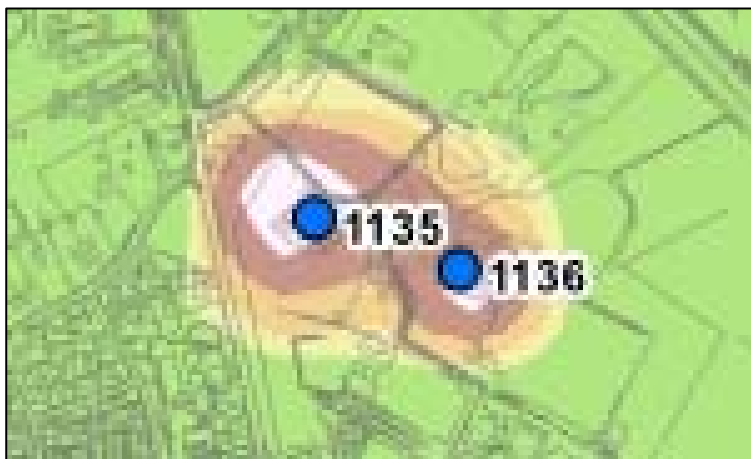
Toetsingskader

Voor veehouderijen is het beleid ten aanzien van het aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) die op 1 januari 2007 in werking is getreden. Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de wet zijn normen bepaald die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen bij vergunningverlening aan de veehouderij. Als de geuremissie van een dier niet bekend is (geen geuremissiefactoren vastgesteld), stelt de wet minimumafstanden tussen veehouderij en geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend met contouren. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden (ouE/m³). Hiervoor zijn emissiefactoren vastgelegd in de Regeling geurhinder en veehouderij. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken) bij vergunningverlening aan de veehouderij. Bij het beoordelen van een ruimtelijk plan voor het onderdeel geurhinder van veehouderijen spelen standaard de volgende vragen:

1. Is ter plaatse van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd?
2. Worden omliggende bedrijven (in dit geval de nabij gelegen veehouderijen) (onevenredig) in hun belangen geschaad?

Beoordeling

Voor de gemeente Boxtel is er een geurverordening vastgesteld in 2014. Uit de uitgevoerde evaluatie bij deze geurverordening blijkt dat de gecumuleerde achtergrond geur belasting voor het plangebied kleiner is dan 10 ouE/s.



Uitsnede achtergrondbelasting geur van veehouderijen uit de evaluatie geurbeleid 2013

Voor bedrijven met dieren waarvoor geen emissiefactoren zijn vastgesteld (melkvee, paarden, overige landbouwhuisdieren) gelden de volgende normen:

- een afstand van 50 meter moet worden aangehouden van het bedrijf tot een geurgevoelig object in het buitengebied;
- een afstand van 100 meter moet worden aangehouden van het bedrijf tot een geurgevoelig object in de bebouwde kom.

In afwijking hiervan is in de geurverordening opgenomen dat bij maximaal 56 dieren de afstand ten minste 50 meter moet bedragen tot een geurgevoelig object in de bebouwde kom. Voor bedrijven met maximaal 200 dieren geldt een vaste afstand van ten minste 25 meter tot objecten buiten de bebouwde kom.

Conform de Wet geurhinder en veehouderij geldt voor de voorgrondbelasting een standaardnorm van 14 ouE/m³ voor geurgevoelige objecten in het buitengebied en 3 ouE/m³ voor objecten in de bebouwde kom. In afwijking van de wet is voor het gebied Tongeren-Nergena een norm van 10 ouE/m³ opgenomen. Dit gebied bevindt zich niet in de buurt van het plangebied.

Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat is aangesloten bij het beleid van de provincie Noord-Brabant. In de provinciale Verordening ruimte 2014 is aangegeven dat het percentage gehinderden niet hoger mag zijn dan 12% in de bebouwde kom en 20% in het buitengebied. Dit komt overeen met een voorgrondbelasting van 5 ouE/m³ en een achtergrondbelasting van 10 ouE/m³ in de bebouwde kom. Voor objecten buiten de bebouwde kom komt dit overeen met een voorgrondbelasting 10 ouE/m³ en een achtergrondbelasting van 20 ouE/m³. In de huidige situatie is de omgeving van het plangebied te beschouwen als bebouwde kom. In de bijlagen zijn de berekeningen en vaste afstanden voor de voorgrond geurbelasting opgenomen. Hieruit blijkt dat de voorgrond geurbelasting ter hoogte van de bedrijfswoningen circa 5 ouE/m³ is.

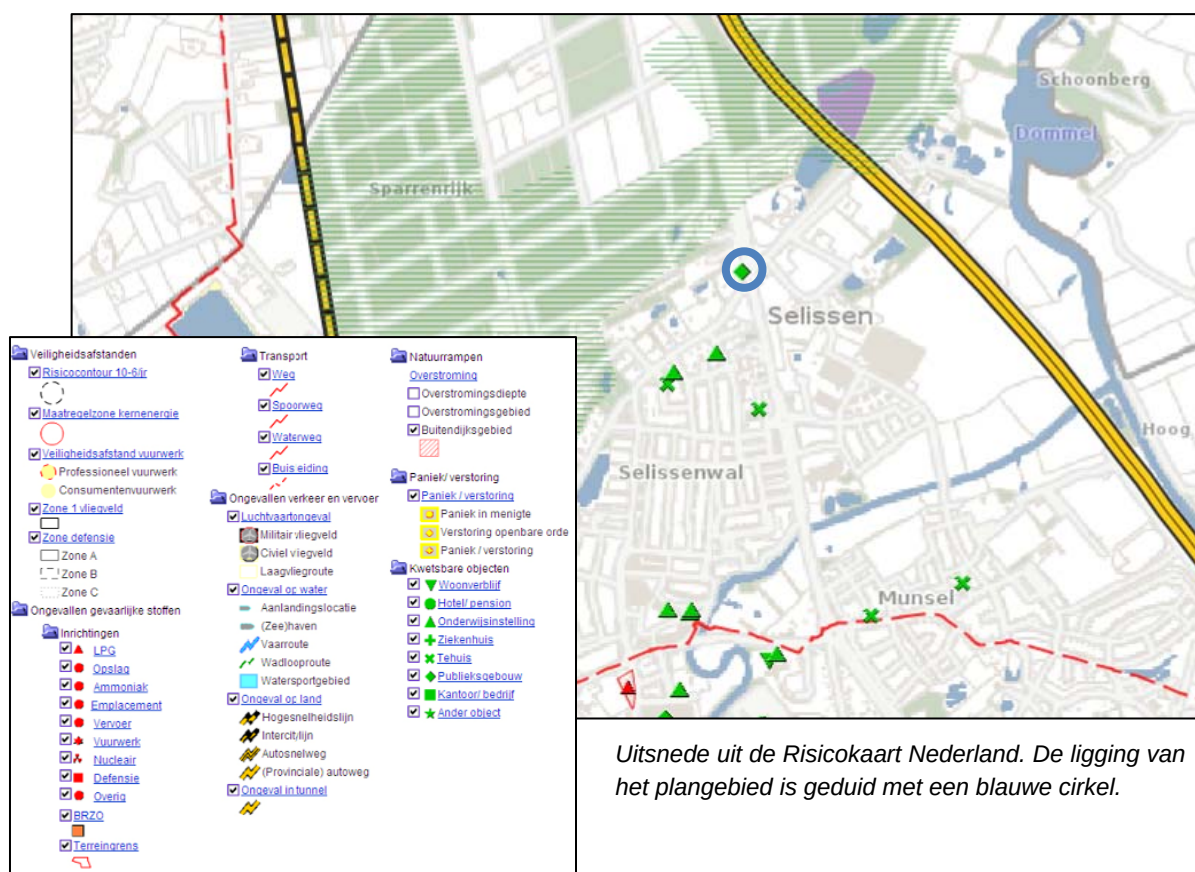
Conclusie

Het plangebied aan de Bosscheweg/Baandervrouwenlaan te Boxtel ligt buiten de geurcontour van 10,0 ouE/m³ van de veehouderijen aan Selissen 2 en 5. De geurbelasting in het plangebied bedraagt circa 5 ouE/m³, wat overeenkomt met een 'goed' woon- en verblijfsklimaat (5-10% geurgehinderden).

Dit woon- en verblijfsklimaat is acceptabel voor deze ontwikkeling omdat:

- op basis van de voorgrondbelasting sprake is van een 'goed' woon- en verblijfsklimaat;
- het plangebied ruim buiten de afstandscontouren van de veehouderijen ligt;
- op basis van de achtergrondbelasting sprake is van een 'goed' woon- en verblijfsklimaat;
- de veehouderij zeker niet in haar belangen wordt geschaad, aangezien deze al overbelast is op bestaande geurgevoelige objecten (ook in de richting van het plangebied).
- op basis van het vigerende bestemmingsplan op dit perceel al een woning is toegestaan en dat deze ook binnen de geurcontour van 3,0 ouE/m³ van de veehouderij aan Selissen 2 ligt;
- het plangebied is gelegen in een overgangsgebied tussen de bebouwde kom van Boxtel (aan de zuidzijde van de Baandervrouwenlaan) en het agrarische gebied (aan de noordzijde van de Baandervrouwenlaan).

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geurhinder en veehouderijen geen belemmering vormt voor het onderhavige plan.



5.9 Externe veiligheid

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Toetsingskader

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden

risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen (RRGS)¹ als ook de risicokaart geraadpleegd. Ten aanzien van het aspect inrichtingen is geconstateerd dat in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen aanwezig zijn.

Conclusie

Het aspect Bevi-inrichtingen is geen belemmering voor de onderhavige wijziging.

Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 31 juli 2012, waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van de circulaire de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) zijn regels opgenomen ten behoeve van de bescherming van buisleidingen.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. De onderstaande transportassen zijn beoordeeld.

- Rijks-, vaar- en spoorwegen

Het plangebied ligt op ruime afstand van een rijks- (ca. 450 meter), vaar- of spoorweg (1,1 kilometer) waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (zoals opgenomen in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire). Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

- Buisleidingen

Om te bepalen of er in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen waarop de circulaire van toepassing is, is het RRGS geraadpleegd. Uit het RRGS blijkt dat er binnen en in de nabijheid van het plangebied geen hogedruk buisleidingen zijn gelegen.

¹ Het RRGS is een centraal landelijk register met gegevens over risicosituaties die in Nederland bestaan rond het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Het aspect transport en externe veiligheid vormt geen belemmering voor de onderhavige wijziging.

5.10 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer.¹⁾

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken²⁾

1. 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (Laatgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

2. Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

5.11 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' (Wlk) in werking getreden. Met de Wlk wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) bedoeld. In de Wlk zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) worden beleidsmatig relevant geacht. Het luchtkwaliteitonderzoek beperkt zich dan ook tot deze twee stoffen.

Een bestemmingsplan kan worden vastgesteld indien aannemelijk kan worden gemaakt dat:

- door de vaststelling (van het besluit), al dan niet in combinatie met maatregelen, de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert (maximaal 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$) (Wm artikel 5.16.1.c), ofwel dat;
- de luchtkwaliteit door de vaststelling (van het besluit), al dan niet in combinatie met de maatregelen, per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft (Wm artikel 5.16.1.b.1°), ofwel dat;
- bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege de vaststelling (van het besluit), de luchtkwaliteit in een gebied rondom de inrichting per saldo verbetert (Wm artikel 5.16.1.b.2°). De verbetering en verslechtering zullen beide moeten gelden voor overschrijdingssituaties en dienen te worden betrokken op de concentraties van NO₂ en/of PM₁₀, ofwel dat;
- er geen grenswaarden worden overschreden.

In het Besluit 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Hierin is bepaald dat de concentratiebijdragen NO₂ en PM₁₀ als NIBM mogen worden beschouwd wanneer deze het jaargemiddeld maximaal 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ bedragen. Wanneer hiervan sprake is, wordt voldaan aan artikel 5.16 eerste lid, onder c van de Wm en kan een uitgebreid luchtonderzoek achterwege blijven.

Beoordeling

De beoogde functie heeft geen significante verkeersaantrekkende werking. De ondergrens van NIBM betreft de realisatie van 1500 woningen en één ontsluitingsweg. Deze grens wordt niet gehaald; waardoor de ontwikkeling als NIBM is aan te merken. Daarnaast is getoetst aan het woon- en leefklimaat. De gegevens zijn ingezien op rivm.nl. Hieruit blijkt dat ter plaatse van het plangebied (ref. jaar 2015) de waarden voor fijn stof (22-24 $\mu\text{g}/\text{m}^3$), stikstof dioxide (15-20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$) en roet (0,5-0,75) acceptabel zijn. De luchtkwaliteit in het plangebied is ook geen belemmering voor het woon- en leefklimaat.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige wijziging.

5.12 Toetsing Besluit m.e.r.

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet

worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

In het plangebied in het bestaand stedelijk gebied van Boxtel wordt voorgestaan om op de bouwlaag in kap van twee bestaande gebouwen ieder een bedrijfswoning toe te staan. Het juridisch-planologisch mogelijk maken van deze functie dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waaraan de resultaten van de toetsing juncto art. 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt ten gevolge van de natuurwaarden. Het ontwikkelingsgerichte deel van plan ligt niet in de directe nabijheid van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied en overig beschermd natuurgebied (Natura 2000). Op basis van de in het kader van het onderhavige plan beschouwde aspecten blijkt dat van externe werking op een Natura 2000 gebied geen sprake kan zijn. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. In het plangebied is eveneens geen Rijksmonument gelegen. Het plangebied is wel gelegen in een Bèlvéderegebied. Het plangebied is gelegen in het Bèlvéderegebied "Dommeldal". Als gevolg van de ligging van het plangebied in het bestaand stedelijk gebied van Boxtel worden de wezenlijke kenmerken en waarden van dit gebied niet aangetast. In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

6 FINANCIEEL – ECONOMISCHE UITVOERINGSASPECTEN

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

6.2 Toepassing Grondexploitatiewet

Toetsingskader

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. Door als gemeente alle gronden en opstallen in eigendom te hebben, zelf de grondexploitatie te voeren en de bouwgrond uiteindelijk bouwrijp tegen een marktconforme prijs te leveren wordt ook voldaan aan de eis van verplichte kostenverhaal.

Beoordeling en conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan maakt geen bouwplan mogelijk als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Er heeft namelijk uitsluitend een in pandige verbouwing plaats ten behoeve van het realiseren van bedrijfswoningen, waarbij het aantal van 10 woningen niet wordt gehaald.

7 JURIDISCHE ASPECTEN

7.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

7.2 Opbouw van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit (bestemmings)planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De planregels zijn zodanig opgesteld dat wordt aangesloten bij de in de gemeente Boxtel gehanteerde systematiek. Het plan “Noord-Oost” is reeds opgesteld volgens deze systematiek, de regels zijn daarom gebaseerd op dit bestemmingsplan.

De *verbeelding* heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De *bestemmingsplanregels* regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de *toelichting* wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

7.3 Bestemmingsplanregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In het eerste artikel, ‘begrippen’, worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP en Bor omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP richtlijnen gegeven die zijn overgenomen in dit plan.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte regels en omvat bij onderhavig bestemmingsplan de volgende artikelen:

Horeca

Het in het plangebied aanwezige horecabedrijf heeft de bestemming "Horeca" gekregen. Gebouwen mogen binnen het bouwvlak worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is op de bouwlaag in de kap een bedrijfswoning toegestaan. Op de verbeelding zijn twee aanduidingen 'bedrijfswoning' opgenomen, één ter plaatse van het pand aan de Bosscheweg 133 en één ter plaatse van het pand aan de Baandervrouwenlaan 265.

Waarde – Archeologie 4

Ter bescherming van mogelijke archeologische waarden is ter plaatse van het oostelijke deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen. In deze dubbelbestemming wordt middels een omgevingsvergunningstelsel geregeld wanneer een locatie vrijgegeven wordt ten aanzien van archeologie en wanneer een onderzoek naar de archeologische waarden noodzakelijk is.

Het stramien voor de bestemmingsplanregels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

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

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat de volgende artikelen:

Anti-dubbeltelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels

Onder deze algemene regels zijn de bepalingen opgenomen voor ondergronds bouwen en ondergeschikte bouwdelen. Daarnaast zijn de bepalingen 'uitsluiting aanvullende werking bouwverordening' en 'bestaande afstanden en maten' opgenomen.

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

In deze bepaling wordt, bij de toepassing van bepalingen van het bestemmingsplan, de aanvullende werking van de bouwverordening uitgesloten. Verder wordt in deze bepaling een opsomming gegeven van onderwerpen, waarop de bouwverordening wel van toepassing is.

Bestaande afstanden en andere maten

Door het kiezen van een standaardregeling voor de bebouwde kommen van de drie kernen van de gemeente Boxtel zullen zich situaties voordoen, waarbij bestaande bebouwing in strijd is met de regels. Zo kan de specifieke bouwhoogte van een gebouw hoger zijn dan de toegestane hoogte van bebouwing (een algemene maat). Deze strijdigheid is niet gewenst. Het is immers niet de bedoeling, dat dit gebouw moet worden aangepast aan de nieuwe maatvoering. Daarom is de algemene bepaling opgenomen, dat bij afwijkingen de maatvoering mag worden aangehouden, zoals die bestond op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Algemene gebruiksregels

Dit betreft de algemene regel, dat het verboden is om gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming te gebruiken.

Algemene aanduidingsregels

Het pand aan de Bosscheweg 133 betreft een gemeentelijk monument. In de algemene aanduidingsregels is om die reden ten aanzien van dit pand een artikel opgenomen met daarin een omgevingsvergunningstelsel voor het slopen. Dit omgevingsvergunningstelsel geldt ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument'.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid gegeven om een omgevingsvergunning tot afwijken te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsbepalingen die gelden voor meerdere dan wel alle bestemmingen in het plan, zoals bijvoorbeeld het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen, het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde hoogte. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, worden aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het bevoegd gezag om het overschrijden van bebouwingsgrenzen en beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen mogelijk te maken. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, worden aangegeven.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "Bosscheweg - Baandervrouwenlaan".

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inleiding

In het bestemmingsplanproces bestaan diverse mogelijkheden tot communicatie. De voor dit voorliggende bestemmingsplan relevante communicatie wordt in dit hoofdstuk belicht.

8.2 Planologische procedure

Tervisielegging

Het ontwerp bestemmingsplan wordt voor een periode van zes weken ter visie gelegd.

