

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35

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
reparatieplan” te Boxtel



Gemeente Boxtel

Bestemmingsplan

“Bosscheweg – Baandervrouwenlaan reparatieplan” te Boxtel

Inhoud

1. Toelichting
2. Regels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.0757.BP06Bosschew133-OTW2

d.d. : 23 maart 2018

Projectleider: mevr. ing. T.J.C. van Wijnen MSc
Status: 29 maart 2018

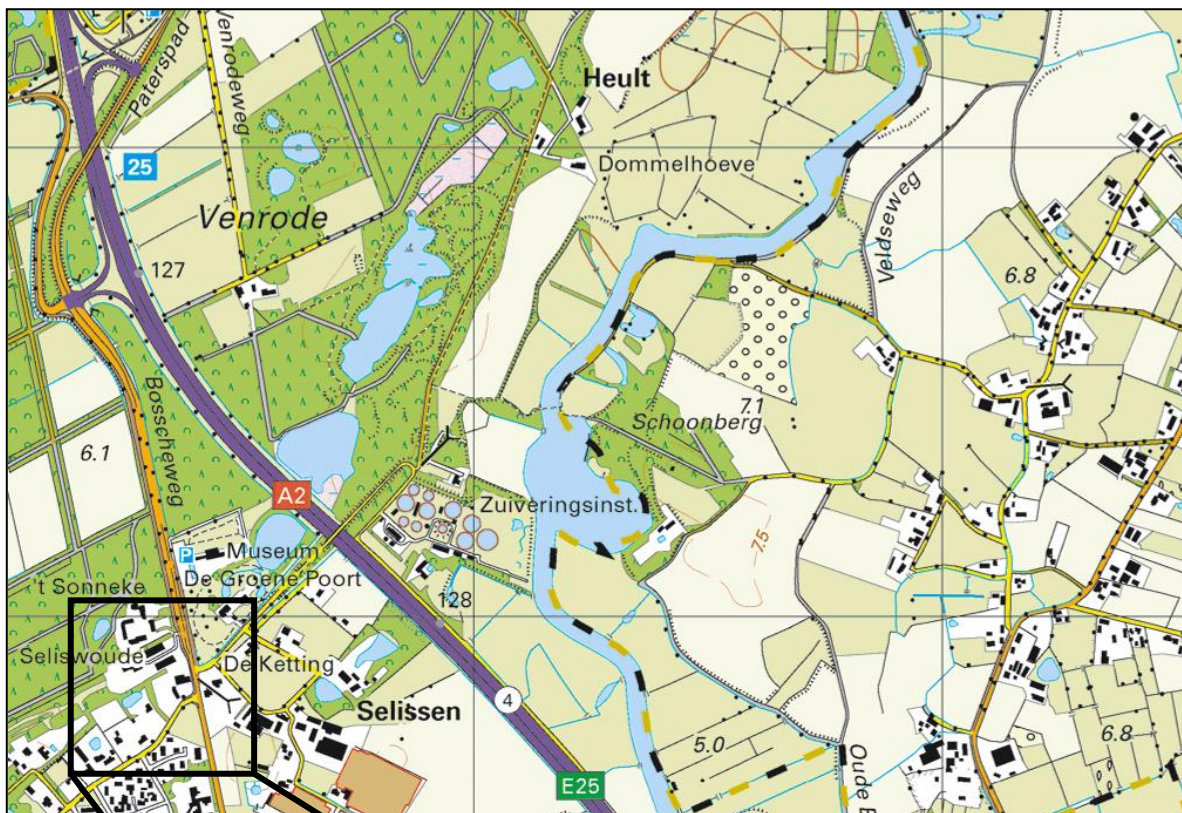
Toelichting

INHOUD

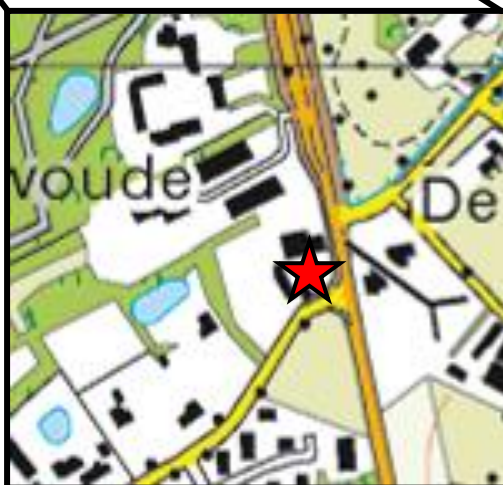
1	INLEIDING	3
1.1	Inleiding.....	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2	RUIMTELIJK BELEIDSKADER	7
2.1	Inleiding.....	7
2.2	Nationaal beleid	7
2.3	Provinciaal beleid.....	10
2.4	Gemeentelijk beleid	14
3	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	17
3.1	Inleiding.....	17
3.2	Ruimtelijke structuur Boxtel	17
3.3	Huidige situatie plangebied	17
4	PLANBESCHRIJVING	19
5	PLANOLOGISCH RELEVANTE UITVOERINGSASPECTEN	21
5.1	Inleiding.....	21
5.2	Bodem.....	21
5.3	Waterhuishouding.....	22
5.4	Cultuurhistorie en archeologie	23
5.5	Flora en fauna.....	26
5.6	Akoestiek	27
5.7	Bedrijven en milieuzonering.....	28
5.8	Geurhinder en veehouderijen	29
5.9	Externe veiligheid	31
5.10	Kabels en leidingen	33
5.11	Luchtkwaliteit	33
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

Op 29 november 2016 heeft de raad van de gemeente Boxtel het bestemmingsplan “Bosscheweg – Baandervrouwenlaan” vastgesteld. Dit bestemmingsplan ziet toe op het opstellen van een actuele regeling die toeziet op de feitelijke situatie ter plaatse. Gelet op de voorgeschiedenis van het plan, de feitelijk aanwezige situatie en de wensen van de eigenaar van de gronden zag deze actuele bestemmingsregeling erop toe om 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 zijn conserverend bestemd. Een gebruik van ruimten op de bouwlaag in kap als burgerwoning is uitgesloten, aangezien dit gebruik ruimtelijk niet aanvaardbaar wordt geacht.

Tegen dit vastgestelde bestemmingsplan is door één appellant beroep ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Appellant keert zich in zijn beroep tegen het gebruik van de woningen als burgerwoning, de mogelijkheid van een tweede bedrijfswoning als ook tegen de omvang van de horecabestemming die conform zijn beroep te ruim is (ABRvS 31 januari 2018, 201700622/1/R2). Ten aanzien van de door appellant aangehaalde beroepsgronden oordeelt de ABRvS als volgt:

1. burgerwoning dan wel de huisvesting van meerdere huishoudens verdraagt zich niet met hetgeen is opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Indien dit gebruik plaatsvindt is dit een kwestie van handhaving die in het kader van het plan niet aan de orde is;
2. de raad heeft zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat gelet op de bedrijfsvoering ter plaatse in ieder pand een bedrijfswoning nodig is;
3. de raad heeft niet gezien wat de gevolgen zijn van de ter plaatse mogelijk gemaakte horeca, nu een muziekcafé niet is uitgesloten. Een deugdelijke motivering hiervoor ontbreekt.

Gelet op dit oordeel heeft de Afdeling het bestreden besluit inzake het bestemmingsplan “Bosscheweg – Baandervrouwenlaan” vernietigd. De Afdeling draagt de gemeente Boxtel op om met inachtneming van hetgeen in de uitspraak is overwogen een nieuw besluit te nemen. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een nieuw juridisch-planologisch kader.

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

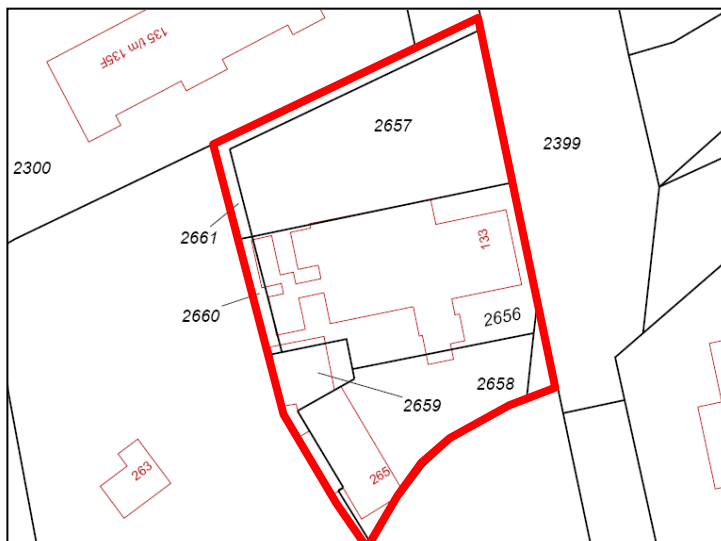
snelwegafslag Boxtel-Noord met het centrum van het dorp. Ter plaatse van het plangebied begint de bebouwing van de monofunctionele woongebieden van Boxtel. Het plangebied is gelegen in de 'oksel' van de Bossheweg en de Baandervrouwenlaan, welke laatste weg een gebiedsontsluitingsweg vormt voor de wijk 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 coffeshops, automatenhallen, discotheken, hotels en nachtclubs. Daarnaast geldt dat binnen het plangebied één bedrijfswoning is toegestaan. Ten tweede geldt, als gevolg van een eerdere uitspraak van de ABRvS (25 april 2012, 201101181/1/R3), 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 de 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 bestonden 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, Rarro), 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

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); dit artikel bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5). Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2 Bro in werking getreden. Het Bro regelt thans dat 'de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'. De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1.1 Bro laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtsuitspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uit een worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

Beoordeling

Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op de volgende rechtsvragen in. Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
- d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit voorziet in méér dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie zijn aan te merken, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt. Ten aanzien van andere vormen van gebruik van gronden dan ten behoeve van het wonen geldt dat indien het ruimtelijk besluit voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van

meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt.

Het onderhavige planvoornemen betreft 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 niet voorziet in een 'stedelijke ontwikkeling'.

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

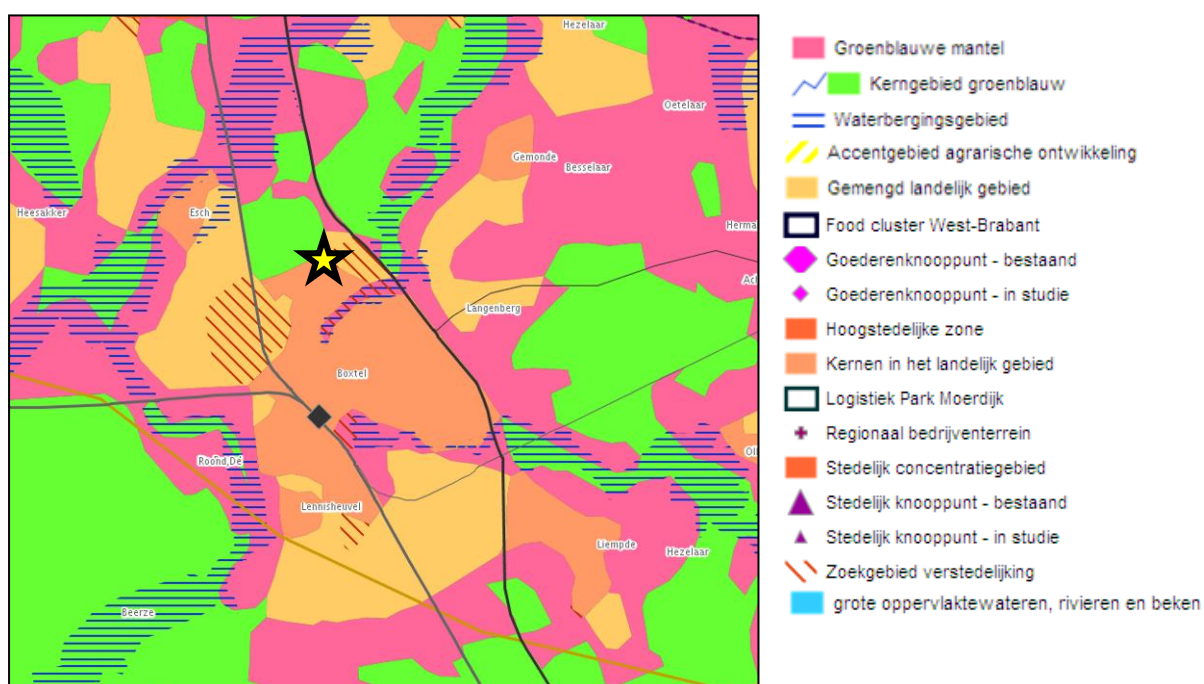
Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014, 2014

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 aaneengeschakelde 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 hoofdkoers aan: een ruimtelijk

ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier 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 Boxtel 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 verstening.

Conclusie

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

Verordening ruimte Noord-Brabant, 2017

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 de Verordening ruimte. Op 8 juli 2017 heeft Provinciale Staten de gewijzigde versie van de Verordening ruimte Noord-Brabant vastgesteld. Op 11 juli 2017 heeft Gedeputeerde Staten een aanvullende wijziging vastgesteld. Per 15 juli 2017 is een geconsolideerde versie van de Verordening ruimte Noord-Brabant beschikbaar met daarin alle actuele regels verwerkt. Deze versie vormt het toetsingskader.

De Verordening ruimte Noord-Brabant 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 Noord-Brabant (Vr).

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.

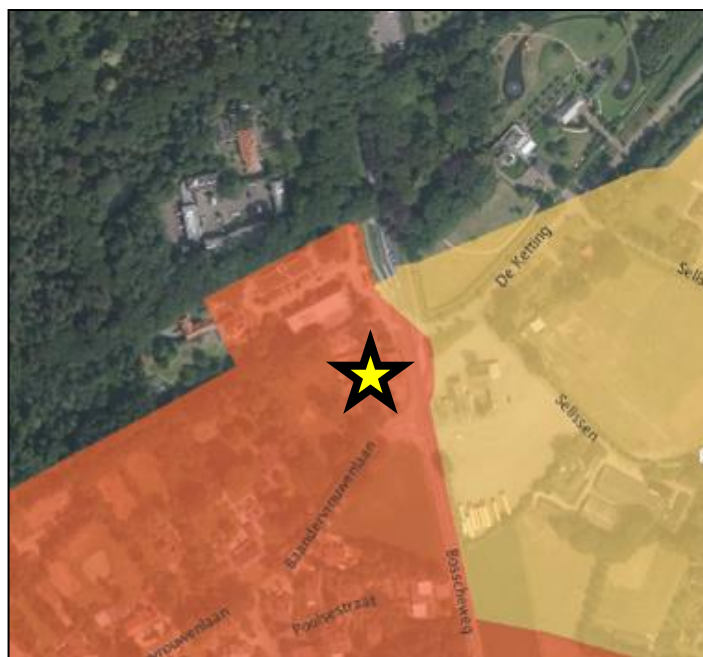
Beoordeling

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.



Themakaart stedelijke ontwikkeling

- Structuur - bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied
- Aanduiding - zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling bij stedelijk concentratiegebied
- Aanduiding - zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling bij kern in landelijk gebied
- Aanduiding - regionaal bedrijventerrein
- Structuur - bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied
- Aanduiding - integratie stad-land

Uitsnede kaartbeeld 'Stedelijke ontwikkeling' van de Verordening ruimte Noord-Brabant van de provincie Noord-Brabant. Het plangebied is weergegeven met een ster.

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 voorgaande 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

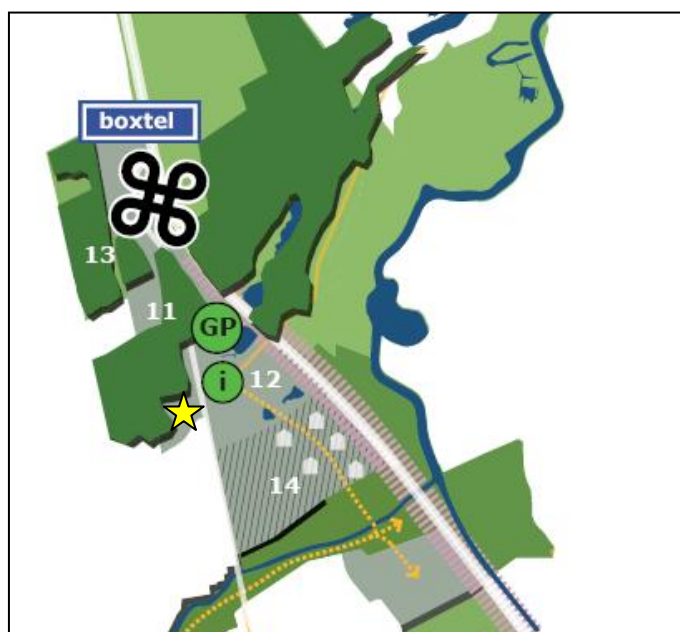
Het onderhavige plan heeft geen wezenlijke betekenis in het licht van de inhoud van de strategische visie van de gemeente Boxtel.

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 vervlechtingskaart 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.



legenda (pag 61)
 ☸ knooppunt (afslag)
 GP groene poort
 i informatie voorziening

Uitsnede kaart "Noordelijke Poort" uit Structuurvisie Boxtel. De ligging van het plangebied is geduid met een gele ster.

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

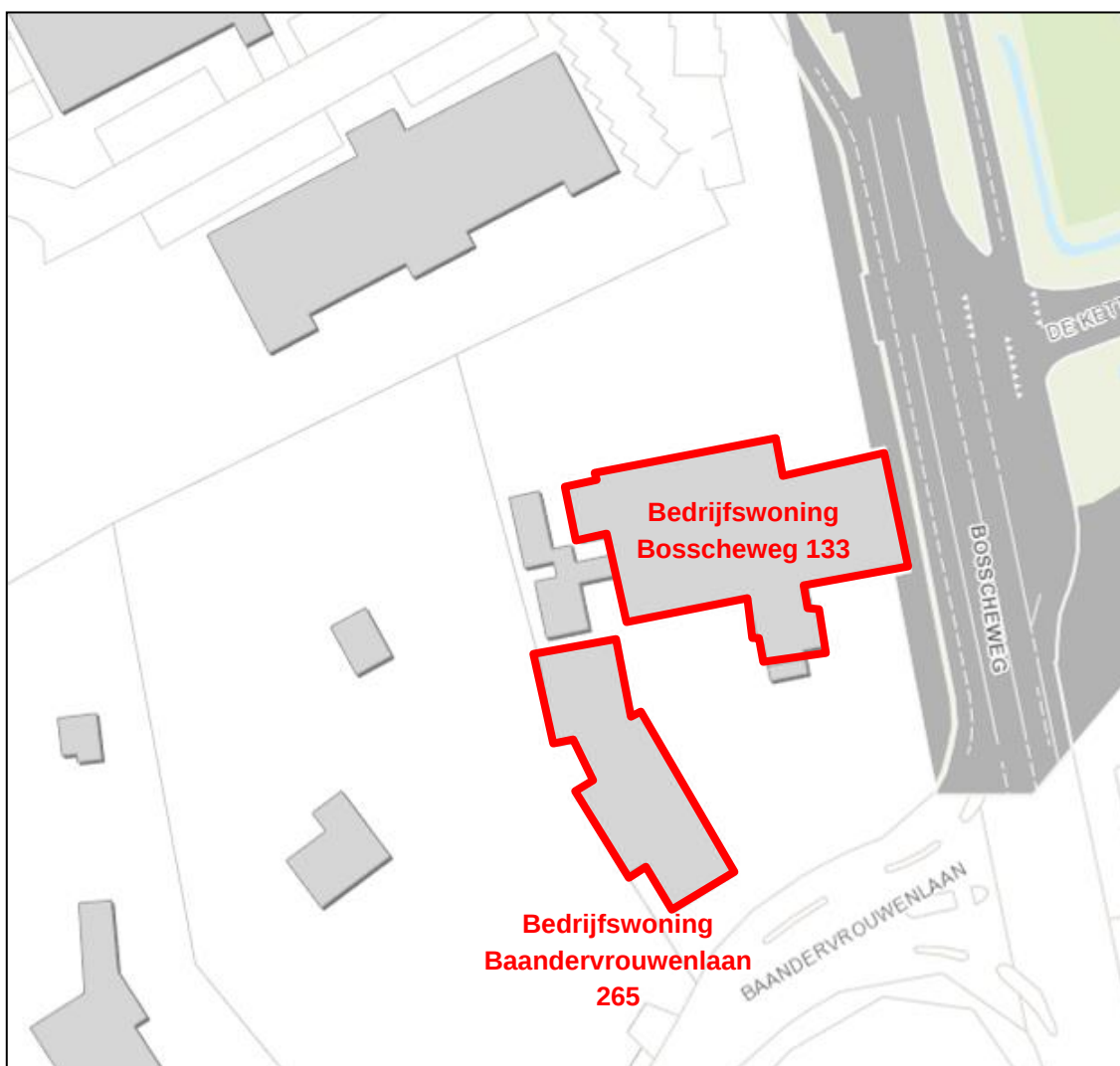
Ruimtelijke structuur

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

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van het onderhavige plan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten de planologisch relevante uitvoeringsaspecten. De onderzoeksrapporten zijn als bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- ecologie;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuzonering;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit;
- milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

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

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

Beleid provincie Noord-Brabant

Vigerend is het Provinciale Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 (PWMP) van 18 december 2015. Het PMWP is de structuurvisie voor o.a. het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PMWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

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 gelijklopend. 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

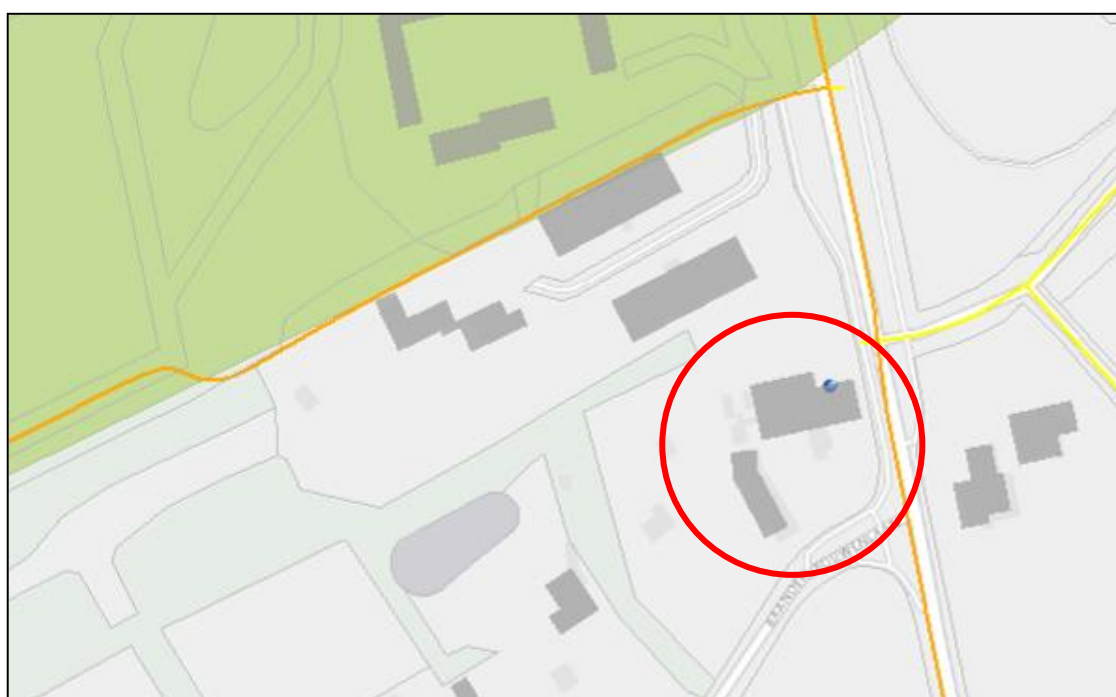
Cultuurhistorie

Toetsingskader

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 wordt gehouden (artikel 3.1.6, lid 5 Bro). De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

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 aantasting van het gemeentelijke monument aan de Bosscheweg 133.



Aanzicht van het pand aan de Bosscheweg 133

Archeologie

Toetsingskader

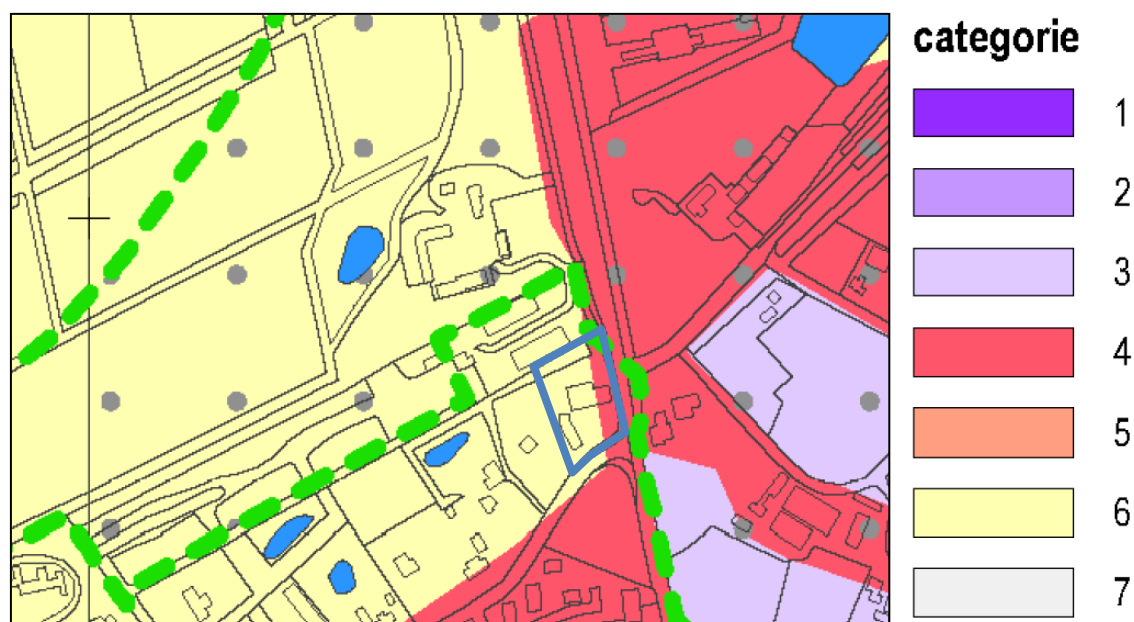
In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect 'archeologie' is in art. 9.1, lid 1 van de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaalt dat tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft. In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (w.o. bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te houden met de in de

grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (artt. 38a t/m 41 Monw 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie (ECLI:NL:RVS:2011:BU7102, r.o. 2.9.7). Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

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 bodemversturende 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 Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. Voor de soortenbescherming is wettelijk bovendien rechtstreeks verwezen naar het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn.

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

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 Wet natuurbescherming 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 wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Deze onderzoeksrapportage is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. 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

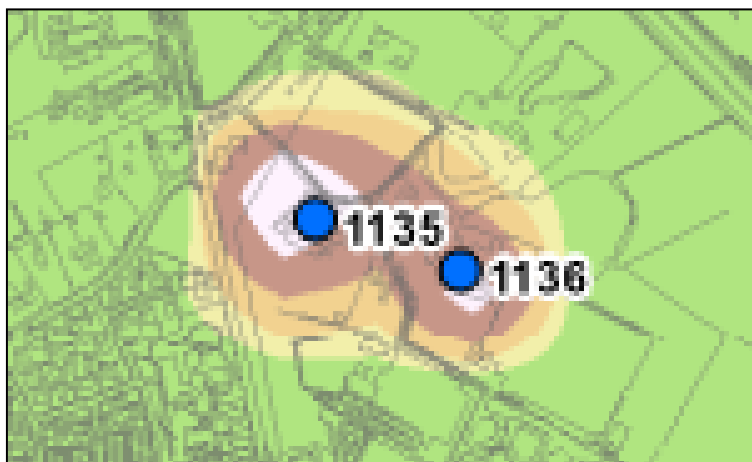
Toetsingskader

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/m^3). 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 $10 \text{ ouE}/\text{s}$.



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.

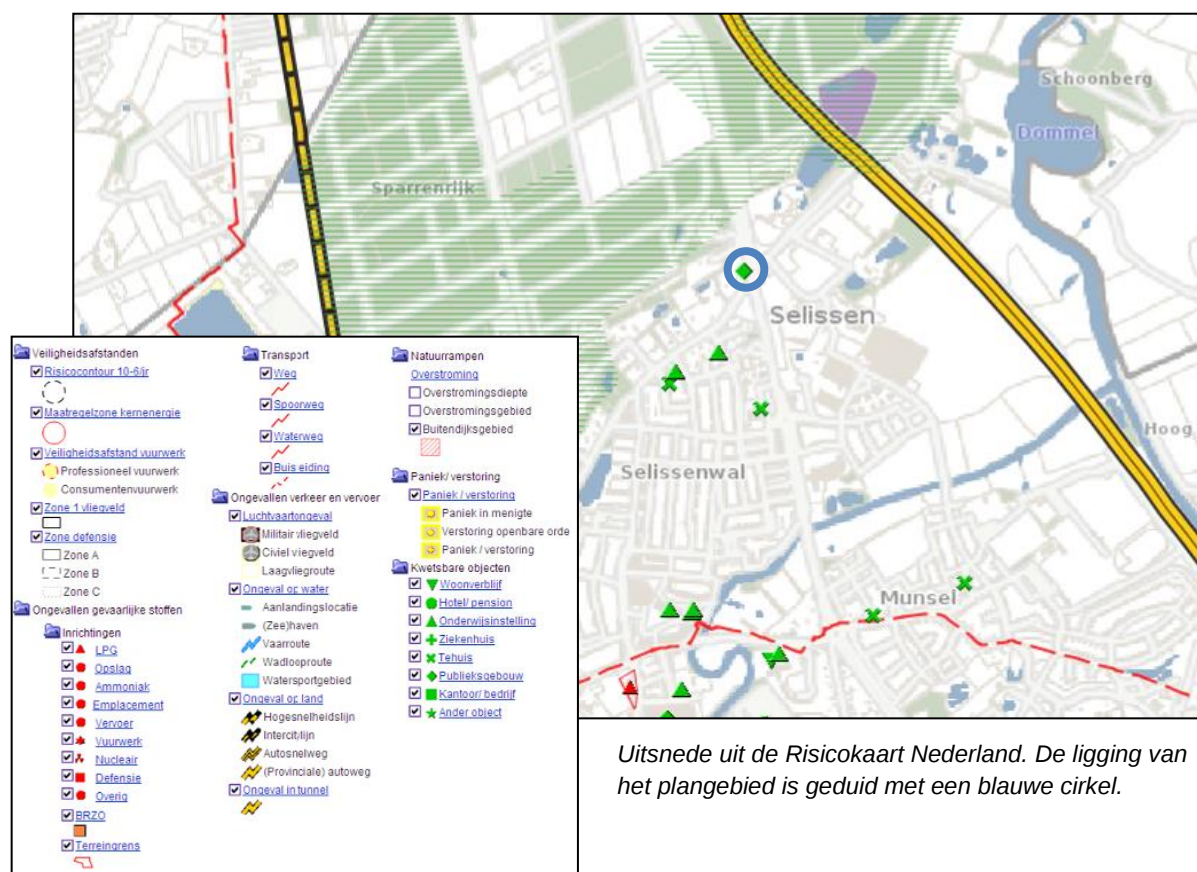
Conclusie

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

Inrichtingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (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. In artikel 1 van het Bevi wordt toegelicht wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten. 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 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 het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), als in werking per 1 april 2015. Bij het besluit horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. 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 I, II en III van de Regeling basisnet 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 het Bevt 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.

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.

Conclusie

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

Buisleidingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geschiedt aan de hand van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), als in werking getreden per 1 januari 2011. Ten aanzien van het Bevb bestaat de noodzaak om een ruimtelijke reservering op te nemen voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoording van het groepsrisico (GR) van relevante buisleidingen. Binnen de PR 10^{-6} risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord. dat invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10^{-6} contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante buisleidingen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. Uit de risicokaart blijkt dat er binnen en in de nabijheid van het plangebied geen hogedruk buisleidingen zijn gelegen, waarvoor een beschermingsregime geldt op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Conclusie

Het aspect buisleidingen en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

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 (laatstgenoemde 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.

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke

grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM10), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor PM10 geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m³ mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO₂ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 200 µg/m³ mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;

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 µg/m³), stikstof dioxide (15-20

ug/m³) 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 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden;
3. Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

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). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criterium om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. 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 de C- of D-lijst blijft, 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 projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.-beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Beoordeling

In onderhavige situatie is sprake van het toevoegen van één bedrijfswoning. Dit betreft geen activiteit die voorkomt op de C-lijst. Wat betreft het eerste criterium geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER. De activiteit komt wel voor op de D-lijst, namelijk onder categorie D 11.2, de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De grenswaarde betreft hier gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op o.a. een oppervlakte van 100 hectare of meer

of een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat. Het initiatief heeft slechts betrekking op de realisatie van drie woningen. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde uit de D-lijst ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Er geldt derhalve geen verplichting tot het uitvoeren van een formele m.e.r.-beoordeling, waardoor enkel een vormvrije m.e.r.-beoordeling resteert. Middels de toetsing aan de overige milieuaspecten in dit hoofdstuk heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

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 reparatieplan”.

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

De resultaten van de terinzagelegging zullen te zijner tijd worden verwerkt in onderhavige toelichting.

Bijlagen

**Bijlage 1. Akoestisch onderzoek
wegverkeerslawaaï**

Bijlage 2. Geurberekeningen

