

Bestemmingsplan Hezelaarsestraat ong.

Gemeente Boxtel





Bestemmingsplan

Hezelaarsestraat ong.

Gegevens opdrachtgever

Naam: Familie Peters – v.d. Laar
 Adres: Slophoosweg 13
 Postcode: 5491 XR
 Plaats: Sint-Oedenrode
 Telefoon : 0413 – 287844



Gegevens adviesbureau

Naam: Kastelijn Ruimtelijk Advies
 Contactpersoon: D.F.H. Kastelijn
 Adres: Bieslook 21
 Postcode: 5491 KE
 Plaats: Sint-Oedenrode
 Telefoon: 06 – 22786032
 e-mail: kastelijn@ruimtelijk-advies.nl

<i>Naam document</i>	<i>Bestemmingsplan 'Hezelaarsestraat ong., Liempde'.</i>
<i>Versie</i>	<i>01 – 01 – 2018</i>
<i>Auteur</i>	<i>D.F.H. Kastelijn</i>

Inhoud

1.	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging plangebied	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Doel van het plan	8
1.5	Leeswijzer	9
2.	PLANBESCHRIJVING	10
2.1	Bestaande situatie	10
2.1.1	Historie	10
2.1.2	Ruimtelijke structuur	11
2.1.3	Functionele structuur	11
2.2	Toekomstige situatie	12
2.2.1	Het initiatief	12
2.2.2	Beeldkwaliteitsplan	12
2.2.3	Landschappelijke inpassing	14
3.	BELEIDSKADER	16
3.1	Provinciaal beleid	16
3.1.1	Structuurvisie	16
3.1.2	Verordening Ruimte	16
3.1.3	Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006	20
3.2	Gemeentelijk beleid	23
3.2.1	Bestemmingsplan Buitengebied 2011	23
3.2.2	Structuurvisie Verfrissend Boxtel	25
3.2.3	Nota duurzame ontwikkeling Boxtel 2009 – 2015	26
3.2.4	Woonvisie 2010 – 2014	27
4.	RUIMTELIJKE EN MILIEUHYGIËNISCHE EFFECTEN	28
4.1	Bedrijven en milieuzonering	28
4.2	Geur	30
4.3	Luchtkwaliteit	34
4.4	Geluid	36
4.5	Bodem	36
4.6	Water	37
4.7	Flora en fauna	40
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	41

4.9	Externe veiligheid	43
4.10	Kabels en leidingen	44
4.11	Verkeer en parkeren	44
4.12	Duurzaam bouwen	45
4.13	Milieu effect rapportage	45
4.14	Retrospectieve toets	46
5.	JURIDISCHE PLANOPZET	47
5.1	Plansystematiek	47
5.2	Opbouw van de regels	47
5.3	Bestemmingen	50
6.	HAALBAARHEID EN PROCEDURE	51
6.1	Financieel	51
6.2	Maatschappelijk	51

Bijlagen

- Bijlage 1: Landschappelijke inpassing.
- Bijlage 2: Toetsingsformulier Ruimte voor Ruimte.
- Bijlage 3: Ruimte voor Ruimte dossier.
- Bijlage 4: Asbestinventarisatie stallen en achterhuis Brandsestraat 28, Mill.
- Bijlage 5: Geluidsonderzoek wegverkeerslawaaï Tritium.
- Bijlage 6: Verkenkend bodemonderzoek Bodeminzicht.
- Bijlage 7: Afstemming Waterschap De Dommel.
- Bijlage 8: Rapportage Natuurloket.
- Bijlage 9: Beoordeling Archeologisch Rapport
- Bijlage 10: Archeologisch onderzoek BAAC.
- Bijlage 11: Matrix vormvrije m.e.r.-beoordeling.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De familie Peters – v.d. Laar (hierna te noemen: initiatiefnemer) is voornemens een nieuwe vrijstaande woning te realiseren op de hoek Hezelaarsestraat – Meulekensweg te Liempde, gemeente Boxtel. Het betreft een ruimte-voor-ruimte woning waarvoor de bouwtitel wordt aangekocht.

Middels een brief van 25 oktober 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Boxtel haar besluit kenbaar gemaakt om in principe medewerking te verlenen aan het verzoek van initiatiefnemer tot het realiseren van een ruimte-voor-ruimte woning op het perceel.

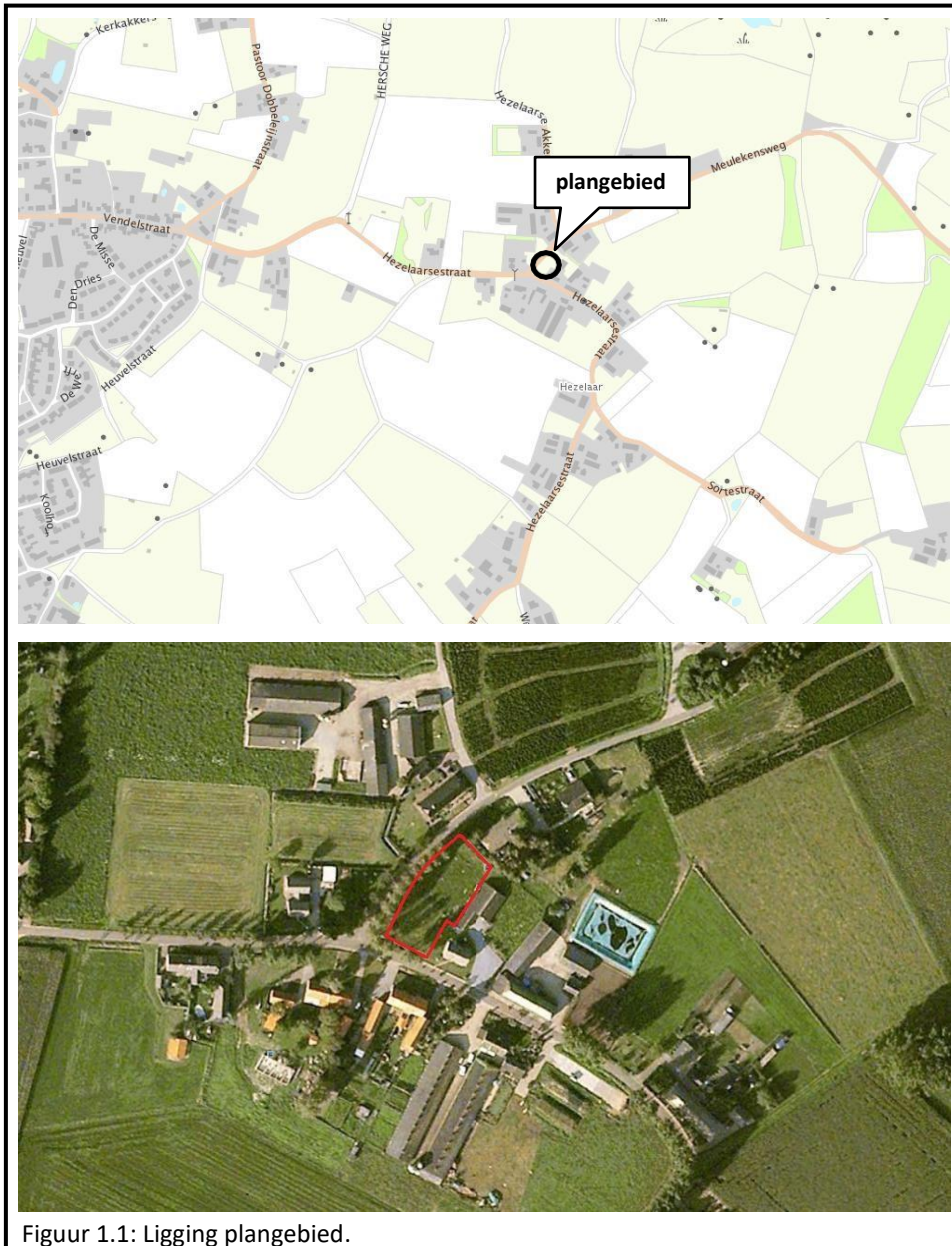
De planlocatie heeft in het bestemmingsplan Buitengebied 2006 van de gemeente Boxtel een agrarische bestemming. Binnen deze bestemming zijn geen woningen toegestaan, waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is om de realisatie van de woning mogelijk te maken.

Naast realisatie van de woning is initiatiefnemer tevens voornemens om in een gedeelte van de nieuwe woning een bed & breakfast op te richten. Binnen de bestemming wonen is het mogelijk om via een afwijkingsbevoegdheid, onder voorwaarden, een bed & breakfast op te richten. Middels een onderbouwing dient te worden aangetoond dat aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de ontwikkeling van een woning mogelijk te maken. Daarnaast voorziet het plan in de onderbouwing voor het oprichten van een bed & breakfast.

1.2 Ligging plangebied

De planlocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Boxtel, aan de oostzijde van de woonkern Liempde (zie figuur 1.1). De planlocatie ligt op de hoek van de Hezelaarsestraat en de Meulekensweg (naast Hezelaarsestraat 5) en staat kadastraal bekend als gemeente Liempde, sectie H, nummer 614.

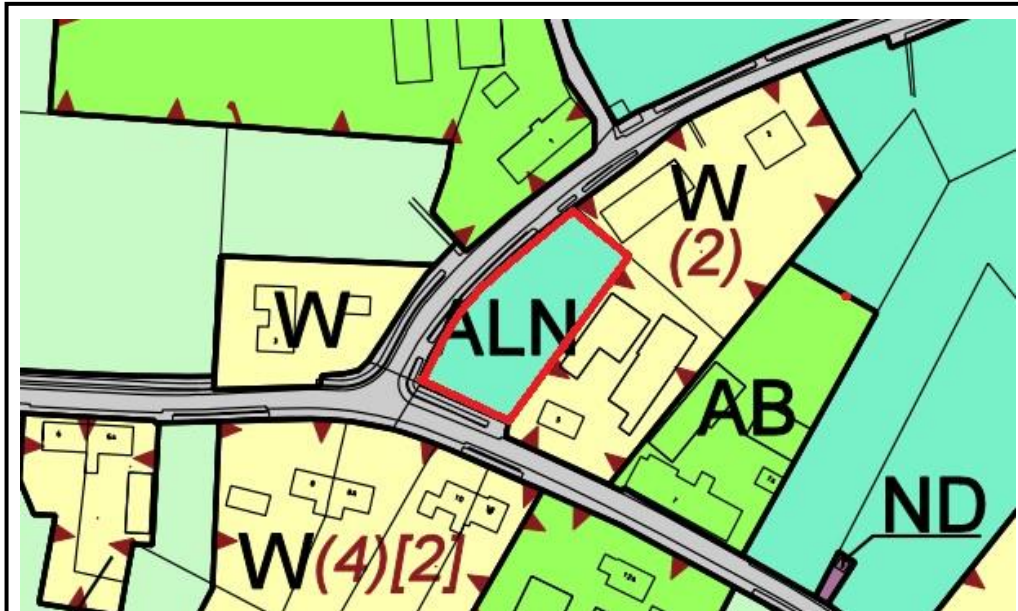


1.3 Vigerend bestemmingsplan

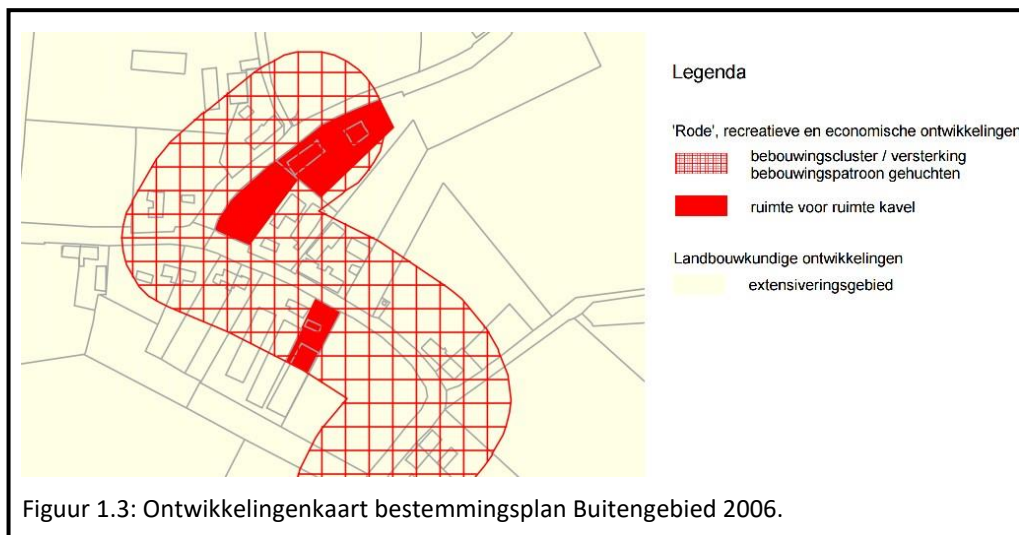
Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan Buitengebied 2006 van de gemeente Boxtel. De planlocatie heeft de bestemming 'Agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde'.

Naast deze bestemming is de planlocatie op de verschillende kaarten behorende bij het bestemmingsplan Buitengebied 2006 aangemerkt als 'leefgebied struweelvogels' (Ecologische waardenkaart), 'indicatieve archeologische verwachtingswaarde hoog of middenhoog' en 'hoge ensemblewaardering historische geografie' (Cultuurhistorische en Archeologische waardenkaart) en 'regio-

nale natuur- en landschapseenheid (RNLE)' en 'beschermgebied natte natuurparels' (Beschermingszones natuur en water). Tot slot is op de Ontwikkelingenkaart behorende bij het bestemmingsplan Buitengebied 2006 de planlocatie gelegen in een 'extensiveringsgebied' en aangemerkt als 'ruimte-voor-ruimte kavel'.



Figuur 1.2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan Buitengebied 2006.



Figuur 1.3: Ontwikkelingenkaart bestemmingsplan Buitengebied 2006.

1.4 Doel van het plan

Door middel van onderhavige partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2006 wordt de ontwikkeling van één ruimte-voor-ruimte woning, met in pandig een bed & breakfast, mogelijk gemaakt.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan worden de bestaande situatie van het plangebied en de planbeschrijving nader weergegeven. Het beleidskader dat van toepassing is op het plangebied en haar directe omgeving wordt in hoofdstuk 3 geschetst. Met name het beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau komt aan de orde. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de betreffende milieuhygiënische en planologische aspecten van het initiatief aan bod. In hoofdstuk 5 wordt de juridische opzet van het plan nader toegelicht. Hoofdstuk 6 tot slot bespreekt de haalbaarheid van het plan en de te doorlopen procedure.

2. Planbeschrijving

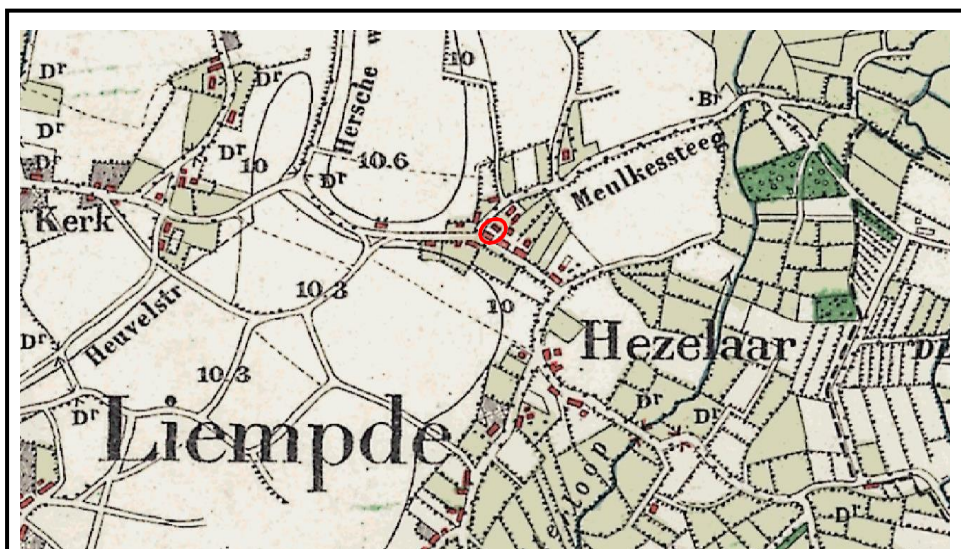
2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Historie

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

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

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



Figuur 2.1: Bodematlas provincie Noord-Brabant met aanduiding plangebied (ca. 1900).

In het landschap binnen de gemeente Boxtel kunnen diverse elementen onderscheiden worden. De planlocatie is gelegen binnen het element 'oude akkerbodems'. Dit element wordt gekenmerkt door grote complexen oude akkergronden die gelegen zijn langs de Dommel (Gemonde, Munsel, Langenberg en Kleinder Liempde) en langs Essche Stroom en Beerze (Luissel, Tongeren, De Roond en Lennisheuvel). Deze oude akkerbodems, met een humuslaag van 50 cm of meer, zijn ontstaan door eeuwenlange bemesting vanuit de potstal. Voor een groot deel zijn deze bodems, in verband met modernisering van de bedrijfsvoering, omgezet in grasland.

2.1.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt ten oosten van de woonkern Liempde, in het buitengebied van de gemeente Boxtel. Het plangebied is gelegen binnen het bebouwingscluster Hezelaar, op de hoek van de Hezelaarsestraat en de Meulekensweg.

De hoek Hezelaarsestraat – Meulekensweg wordt gekenmerkt door geclusterde bebouwing. De bebouwing heeft een landelijk karakter bestaande uit meerdere karakteristieke boerderijen en agrarische bedrijfsbebouwing.

2.1.3 Functionele structuur

Het perceel heeft een oppervlakte van 1.445 m². In de huidige situatie is het perceel in gebruik als grasland en is onbebouwd. De locatie wordt ontsloten via de Hezelaarsestraat in zowel oostelijke als westelijke richting en door de Meulekensweg in noordelijke richting. De Hezelaarsestraat verbindt de bebouwde kom van Liempde met het buitengebied. Binnen de directe omgeving van het plangebied bevinden zich een viertal agrarische bedrijven. Enkel de bedrijven aan de Hezelaarsestraat 7 en 12A hebben nog een intensieve veehouderijtak.



Figuur 2.2: Huidige situatie plangebied.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Het initiatief

Zoals reeds aangegeven omvat onderhavig plan de bouw van een ruimte-voor-ruimte woning. Het plangebied is gelegen op de hoek van de Hezelaarsestraat en de Meulekensweg waardoor de te realiseren woning een bijzondere stedenbouwkundige situering heeft. De woning beschikt als gevolg van de hoeksituering over twee voorgevels: één gevel gericht op de Hezelaarsestraat en één gevel gericht op de Meulekensweg. De woning heeft dus een oriëntatie op beide wegen. De beide gevels worden voorzien van ramen en vensters gericht op de openbare ruimte.

De nieuw te bouwen woning zal aan de oostzijde van het perceel worden gesitueerd. De woning komt op voldoende afstand van de perceelgrenzen te liggen zodat de hoofdbouw op ruime afstand van de bestaande woningen aan de Hezelaarsestraat 5 en de Meulekensweg 2 wordt gerealiseerd. In bijlage 1 is een indicatie van de toekomstige inrichting van het plangebied weergegeven.

Binnen de bebouwing van de woning zal een bed & breakfast worden opgericht. Op het perceel wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor zowel de woning als de bed & breakfast. Parkeren vindt hiermee volledig op eigen terrein plaats. De nieuw op te richten woning zal worden ontsloten op de Meulekensweg. Om de woning volledig op de omgeving te laten aansluiten zal het geheel landschappelijk worden ingepast conform goedgekeurd landschappelijk inpassingsplan.

In de omgeving van het te bebouwen perceel staan gelijkwaardige woningen tussen de verschillende agrarisch gebruikte stukken land. De geplande woning zal hierdoor aansluiten op de bestaande bebouwing in het bebouwingscluster en vormt door de omliggende bebouwing ook geen obstakel voor zicht in verschillende richtingen. Door de woning in de nabije omgeving van bestaande bebouwing te situeren wordt een harmonische inpassing met de omgeving gecreëerd.

2.2.2 Beeldkwaliteitsplan

Doelstelling bij de ontwikkeling van de woning is om wat betreft het bebouwingsbeeld aan te sluiten bij de bestaande bebouwing in de omgeving van het plangebied. De hoogte van de woning bedraagt anderhalve bouwlaag met een duidelijke kapvorm. Hiermee past de te ontwikkelen woning qua massa, massavorm en uitstraling binnen het huidige straatbeeld. Wat betreft architectuur en kleur- en materiaalgebruik zal worden aangesloten op de bestaande landelijke omgeving. Figuur 2.3 geeft een sfeerimpressie van de bestaande bebouwing in de omgeving van het plangebied.



Figuur 2.3: Sfeerimpressie omgeving plangebied.

Voor de bouw van de ruimte-voor-ruimte woning zal worden aangesloten op de voorschriften uit het Ontwikkelplan 2013 van de gemeente Boxtel. Het ontwikkelplan betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2011, waarin o.a. regels zijn opgenomen met betrekking tot de bouw van ruimte-voor-ruimte woningen in de gemeente Boxtel. Het initiatief zal binnen deze regels worden uitgevoerd. De regels worden hieronder nader beschreven.

Woning:

- per bestemmingsvlak mag ten hoogste 1 woonhuis worden gebouwd;
- de inhoud van de woning mag niet meer dan 1.000 m³ bedragen;
- de goothoogte mag niet meer dan 4,50 m bedragen;
- de bouwhoogte mag niet meer dan 9 m bedragen;
- de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen;
- ondergrondse gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd onder de oppervlakte van de woning.

Bijgebouwen:

- de dichtst bij het hoofdgebouw gelegen gevel van het bijgebouw mag alleen binnen een straal van 30 meter van het hoofdgebouw worden opgericht;
- het bijgebouw mag niet voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht;
- de gezamenlijke grondoppervlakte mag per woning niet meer dan 100 m² bedragen;
- de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;

- de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen;
- ondergrondse bijgebouwen zijn niet toegestaan;

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- indien zij voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m bedragen;



Figuur 2.4 Vormgeving woning.

2.2.3 Landschappelijke inpassing

Ontwikkelingen in het buitengebied vragen om een zorgvuldige inpassing in de omgeving. Op grond van de Verordening Ruimte alsmede de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006 dient de te realiseren woning landschappelijk te worden ingepast in het buitengebied. De kenmerken van het buitengebied dienen behouden te blijven en waar mogelijk versterkt.

Beoogd wordt om met de herontwikkeling van de locatie de kwaliteit van het gebied te verbeteren. De toekomstige woning en de landschappelijke inrichting zijn geënt op de bestaande landschappelijke en historische structuren in het gebied. Het toevoegen van de woning in een meer traditionele architectuur en de versterking van de groene omgeving staan centraal in het ontwerp.

Om nadere invulling te geven aan bovenstaand provinciaal beleid heeft de gemeente Boxtel de beleidsregel 'Kwaliteitsverbetering voor het buitengebied' vastgesteld. Op basis van deze beleidsregel is voor onderhavig plan een Landschappelijk inpassingsplan ontwikkeld. Dit plan is op 20 april 2016 behandeld in de Werkgroep Uitvoering Bestemmingsplannen Buitengebied Boxtel (WUBBB) en unaniem positief bevonden. De twee door de WUBBB gedane aanbevelingen zijn in het plan verwerkt. Het Landschappelijke inpassingsplan is opgenomen in bijlage 1 voor voorliggend bestemmingsplan.

Borging landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing van de ontwikkeling wordt geborgd door middel van een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst is door initiatiefnemer en de gemeente Boxtel overeengekomen dat initiatiefnemer uitvoering geeft aan het in onderhavig bestemmingsplan opgenomen inpassingsplan binnen één jaar na gereedkomen van de ruimte-voor-ruimte woning.

3. Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, als gemeentelijk niveau. Het gaat hier om een kleinschalig initiatief waardoor rijksbelangen niet in het geding zijn. Het Rijk gaat er vanuit dat het beleid dat provincie en gemeenten opstellen past binnen het Rijksbeleid. Een toets aan het rijksbeleid kan dan ook achterwege blijven. Het plan wordt wel getoetst aan het provinciaal en gemeentelijk beleid. De belangrijkste bevindingen uit dit beleid worden hieronder beschreven en aangegeven wordt hoe de ontwikkeling van het plangebied past binnen de bestaande regelgeving.

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Structuurvisie

Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie ruimtelijke ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De visie is op 19 maart 2014 in werking getreden. De provincie geeft in de SVRO de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040) weer. De structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De Verordening ruimte is één van deze uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit de SVRO in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Voor het onderhavige plan is met name de verordening van belang omdat deze gedetailleerde regels bevat waaraan getoetst dient te worden.

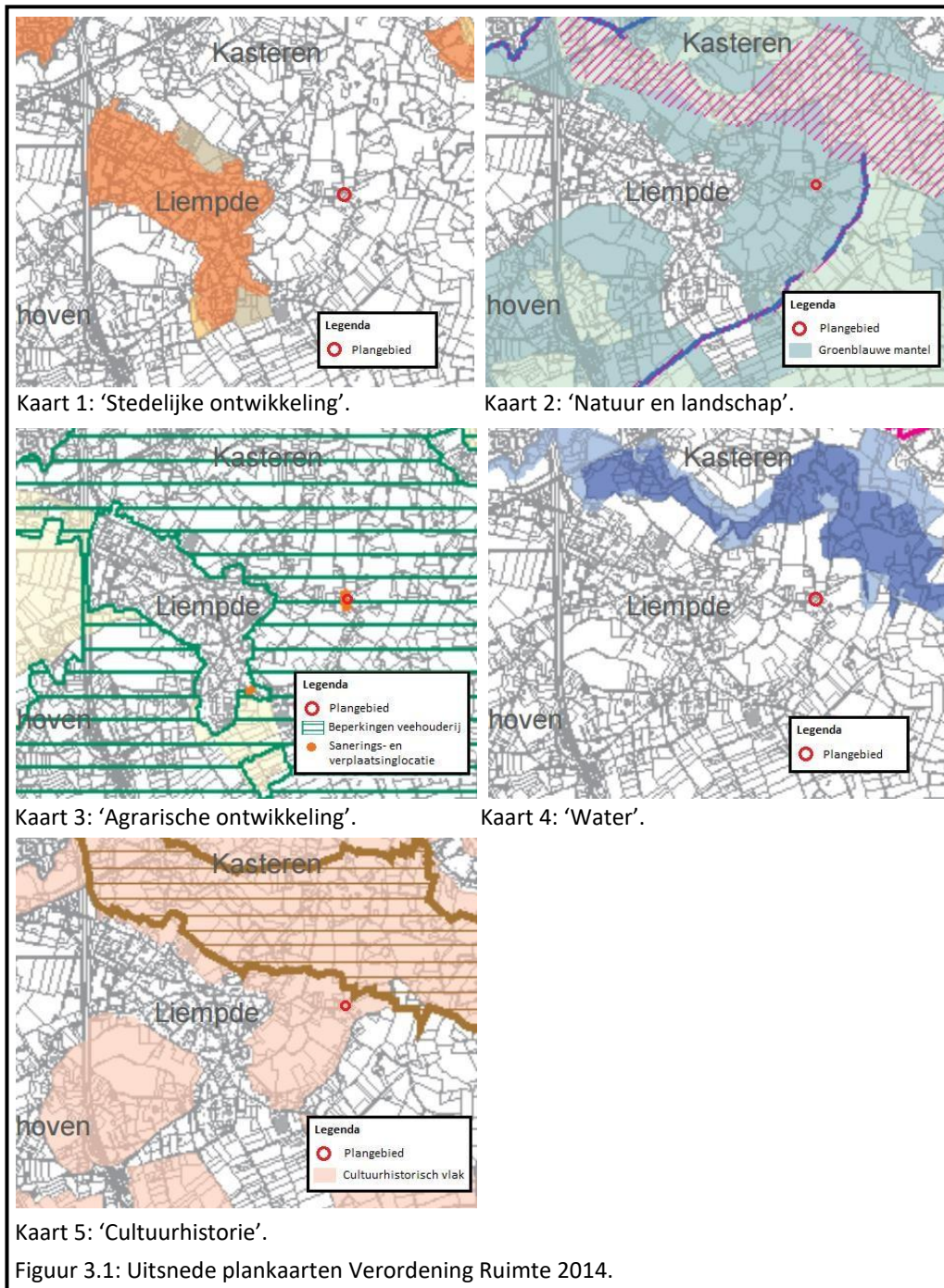
3.1.2 Verordening Ruimte

De provincie Noord-Brabant heeft op 7 februari 2014 de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld en deze is met ingang van 19 maart 2014 in werking getreden. In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen waarmee een gemeente rekening dient te houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De onderwerpen die in de verordening staan, komen voort uit de provinciale Structuurvisie. De verordening bestaat uit regels en kaartmateriaal. De verordening bevat regels voor:

- stedelijke ontwikkeling
- natuur en landschap
- agrarische ontwikkeling en windturbines

- water
- cultuurhistorie

Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een vijftal kaarten. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de opgestelde regels gelden.



Het plangebied is volgens de plankaart 'Natuur en landschap' uit de Verordening gelegen in de 'Groenblauwe mantel'. Figuur 3.1 kaart 2 geeft een uitsnede van deze plankaart. In Artikel 6.8 'Ruimte-voor-ruimte' van de Verordening is opgenomen dat een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel kan voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat. Uit deze verantwoording dient te blijken dat:

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

Ad a. In bijlage 1 van voorliggend bestemmingsplan is de landschappelijke inpassing van de te bouwen woning nader uitgewerkt. Het toegevoegde landschappelijk inpassingsplan is goedgekeurd door de Werkgroep Uitwerking Bestemmingsplannen Buitengebied Boxtel (WUBBB) van de gemeente Boxtel. De woning wordt hiermee landschappelijk ingepast in haar omgeving.

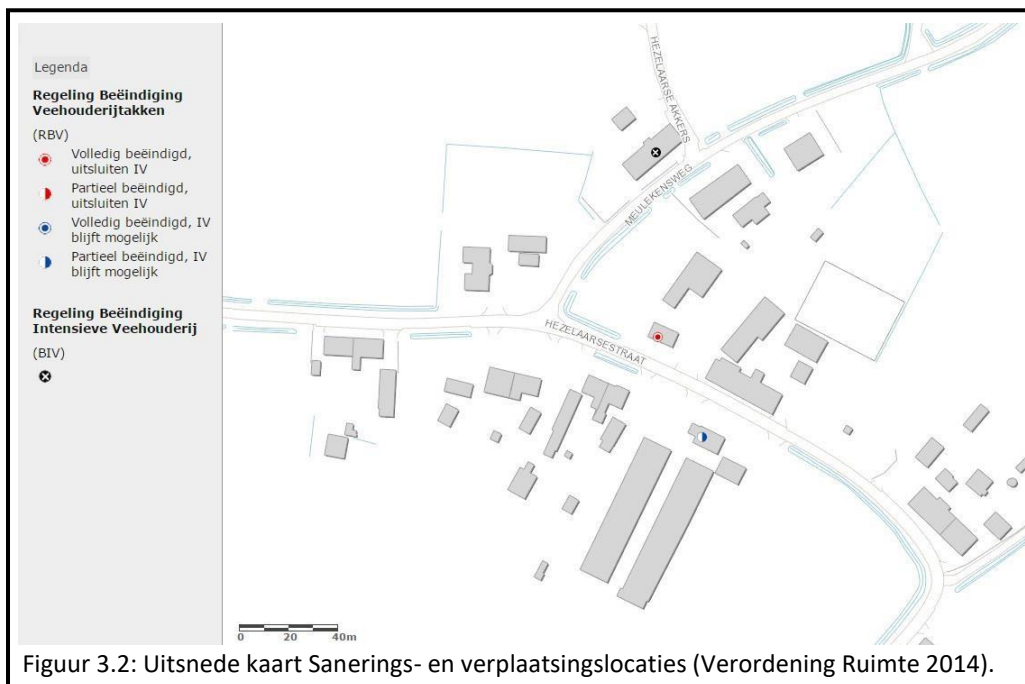
Ad b. Om in aanmerking te komen voor de ruimte-voor-ruimte regeling dient voldaan te worden aan de nader gestelde regels zoals opgenomen in de 'Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006'. De regels uit de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte worden in hoofdstuk 3.1.3 van voorliggend bestemmingsplan nader besproken en toegepast op onderhavig initiatief. Hieruit blijkt dat onderhavig initiatief voldoet aan de regels uit de 'Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006'.

Ad c. De realisatie van de beoogde ruimte-voor-ruimte woning is geen (aanzet voor een) stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in hoofdstuk 3 van de Verordening. Ter plaatse wordt slechts één woning gerealiseerd. Het initiatief is te kleinschalig om te kunnen spreken van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling. Daarnaast wordt de ontwikkeling landschappelijk ingepast waardoor een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling wordt voorkomen.

De voorwaarden voor de bouw van een ruimte-voor-ruimte woning worden hiermee in acht genomen. Er zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Naast dat het plangebied is gelegen in de groenblauwe mantel, is het ook gelegen binnen een gebied met sanerings- en verplaatsingslocaties (zie figuur 3.1 kaart 3). In een dergelijk gebied zijn één of meerdere (voormalige) agrarische bedrijven gelegen aan wie subsidie is verleend voor de sanering van het bedrijf en waarbij de insteek is dat de bestemming op het perceel wordt aangepast. Regelingen waarbij dit speelt zijn de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (RBV), Subsidieregeling Beëindiging Intensieve Veehouderijen (BIV), Subsidieregeling sanering glastuinbouwbedrijven in kwetsbare gebieden (GTB) en de Verplaatsingsregeling Intensieve Veehouderij (VIV).

Bij het verlenen van subsidie is in deze regelingen de voorwaarde opgenomen dat op de locatie een passende bestemming wordt gelegd die voorkomt dat de gesaneerde functie terugkomt. Bij de Verordening Ruimte is een aparte kaart toegevoegd met detailinformatie over deze sanerings- en verplaatsingslocaties. Figuur 3.2 geeft een uitsnede van deze kaart voor het plangebied.



Figuur 3.2: Uitsnede kaart Sanerings- en verplaatsingslocaties (Verordening Ruimte 2014).

Zoals uit figuur 3.2 naar voren komt betreft de planlocatie geen sanerings- of verplaatsingslocatie. De locaties die zijn aangemerkt als sanerings- dan wel verplaatsingslocatie zijn Meulekensweg 1, Hezelaarsestraat 5 en Hezelaarsestraat 12A. De beëindiging van de intensieve veehouderijtak van het agrarisch bedrijf aan de Meulekensweg 1 (23-10-2012) en de volledige beëindiging van het agrarisch bedrijf aan de Hezelaarsestraat 5 (19-10-2000) hebben enkel een positief effect op de ontwikkelingsmogelijkheden van de voorgenomen woning.

Uit figuur 3.1 kaart 3 komt tevens naar voren dat op het plangebied de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' is gelegen. Doel van deze aanduiding is om een

verdere intensivering vanwege ontwikkelingen in de veehouderij in de aangeduide gebieden tegen te gaan. Onderhavig plan betreft de realisatie van een woning. Beperkingen voor de veehouderij zijn dan ook niet van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling.

Zoals uit figuur 3.3 kaart 5 naar voren komt is het plangebied tot slot ook gelegen binnen het cultuurhistorisch vlak. De locatie ligt binnen het gebied van het nationaal landschap Het Groene Woud. Het Groene Woud wordt gekenmerkt door zijn kleinschalige landschap met traditionele (langgevel)boerderijen. In onderhavig initiatief wordt de woning gebouwd in een stijl die vergelijkbaar is met de aanwezige boerderijen en agrarische bebouwing in het gebied. De gewenste ontwikkeling is hiermee passend in het landschap Het Groene Woud. Daarnaast is de ontwikkeling naar verhouding dermate minimaal dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de kernkwaliteiten van Het Groene Woud.

Op de overige twee kaarten behorende bij de Verordening Ruimte is het plangebied niet aangemerkt. Het plangebied is niet gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Daarnaast ligt er ook wat betreft water geen nadere aanduiding op de locatie.

3.1.3 Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006

De regeling ruimte-voor-ruimte heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan. De regeling is een afwijking van de regel dat er geen nieuwe (burger-)woningen mogen komen in het buitengebied. Voorwaarden zijn dat het milieu op die locatie ervan profiteert en dat de ruimte-voor-ruimte woning op een passende locatie komt in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel.

Aanvullende voorwaarden voor de toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling zijn opgenomen in de 'Beleidsregel ruimte-voor-ruimte' die Gedeputeerden Staten in 2006 hebben vastgesteld. In de Verordening Ruimte is bepaald dat de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006 wordt aangemerkt als nadere regels voor bestemmingsplannen die voorzien in een ruimte-voor-ruimte kavel.

De regels uit de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006 worden hieronder besproken en toegepast op onderhavig initiatief:

1. In ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van ten minste 1.000 m² mag een woning worden gebouwd in afwijking van de programmering voor de woningbouw of, indien nodig, in afwijking van de beleidslijn dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied. Er geldt een ondergrens van ten minste 200 m² voor saldering.

2. De afwijking van de programmering voor de woningbouw mag alleen plaatsvinden als de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen plaatsvindt in een van de reconstructiegebieden in Midden en Oost Brabant.
3. De afwijking van de programmering voor de woningbouw mag hoogstens 3.000 woningen omvatten, of zoveel meer als voortvloeit uit de nadere invulling van het zogeheten "Pact van Brakkenstein".
4. De bouw van de woning mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of bebouwingscluster en dient zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Tevens kan een locatie worden benut die in het kader van de Structuurvisie Plus door Gedeputeerde Staten als geschikt voor woningbouw is aanvaard.
5. De bouw van de woning dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.
6. De bouw van een woning in de groene hoofdstructuur is niet toegestaan.
7. Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden.
8. De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woningen worden niet beknót.
9. Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitsplan dan wel een vergelijkbaar instrument.
10. De te slopen bedrijfsgebouwen mogen geen bijzondere cultuurhistorische waarden hebben.
11. Zeker gesteld moet zijn dat de realisering van de woning plaatsvindt in samenhang met de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteit ter plaatse. Per woning dient te worden aangetoond dat ten minste 1.000 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en milieuwinst op de desbetreffende locatie is bereikt.

12. Zeker gesteld moet zijn dat de te slopen bedrijfsgebouwen niet worden vervangen door nieuwe bebouwing en dat aan een voormalige agrarische bedrijfslocatie een passende andere bestemming wordt toegekend. Van deze vereisten kan worden afgeweken in het belang van de revitalisering van het buitengebied.
 13. Planologische medewerking wordt niet verleend als in redelijkheid langs andere wijze tot sanering van de bedrijfsgebouwen kan worden gekomen.
- Ad 1. Voor de bouw van de woning is een bouwtitel Ruimte voor Ruimte aangekocht, afkomstig van de locatie Brandsestraat 28 te Mill. Deze bouwtitel is door de provincie Noord-Brabant getoetst. Er wordt hierdoor gegarandeerd dat er voldoende bedrijfsgebouwen gesloopt worden en dat wordt voldaan aan de overige voorwaarden die worden gesteld in het kader van de 'Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006'. In de separate bijlagen bij voorliggend bestemmingsplan is het toetsingsformulier Ruimte voor Ruimte, het Ruimte voor Ruimte dossier en de overige bewijsstukken opgenomen waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de regels uit de 'Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006'. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden zoals hierboven gesteld onder 1, 2, 10, 11, 12 en 13.
- Ad 2. Zie motivering onder Ad 1.
- Ad 3. Ten tijde van de procedure waarvoor onderhavig bestemmingsplan is opgesteld is het aantal van 3.000 woningen nog niet bereikt.
- Ad 4. In het bestemmingsplan Buitengebied 2006 was een ontwikkelingskaart opgenomen waarop de locatie Hezelaarsestraat – Meulekensweg is gelegen in zowel een bebouwingscluster als in een zone waar (onder voorwaarden) ruimte-voor-ruimte woningen gerealiseerd konden worden. In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2011 zijn deze zones niet overgenomen. De huidige interne gemeentelijke beleidslijn is echter om, indien een locatie in het bestemmingsplan Buitengebied 2006 als zodanig was aangeduid, deze locatie aan te merken als geschikt voor ruimte-voor-ruimte ontwikkelingen.
- Ad 5. De te realiseren woning sluit aan op de bestaande bebouwing in het bebouwingscluster aan de Hezelaarsestraat. De woning wordt opgenomen in dit bebouwingscluster. Hiermee past de woning binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.
- Ad 6. De planlocatie is niet gelegen binnen de groene hoofdstructuur.

- Ad 7. Door middel van een toets op de ruimtelijke en milieuhygiënische effecten van de ontwikkeling in hoofdstuk 4 van voorliggend bestemmingsplan wordt zeker gesteld dat cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden niet worden aangetast. Daarnaast wordt door overleg met Waterschap De Dommel verzekerd dat de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse verbetert. Dit gebeurt door invulling te geven aan het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen.
- Ad 8. Bij de opstelling van onderhavig plan is rekening gehouden met de geurcontouren van agrarische bedrijven in de omgeving. Deze geurcontouren zijn nader uitgewerkt in hoofdstuk 4 van voorliggend bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat er geen agrarische bedrijven worden beknot in hun ontwikkelingsmogelijkheden.
- Ad 9. De nieuw op te richten woning zal qua beeldkwaliteit ingepast worden in de omgeving. Het beeldkwaliteitsplan en het landschappelijk inpassingsplan zijn opgenomen in hoofdstuk 2 en bijlage 1 van voorliggend bestemmingsplan.
- Ad 10. Zie motivering onder Ad 1.
- Ad 11. Zie motivering onder Ad 1.
- Ad 12. Zie motivering onder Ad 1.
- Ad 13. Zie motivering onder Ad 1.

Geconcludeerd kan worden dat wordt voldaan aan de voorwaarden uit de 'Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006' voor de bouw van één ruimte-voor-ruimte woning. Er zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

3.2 Gemeentelijk beleid

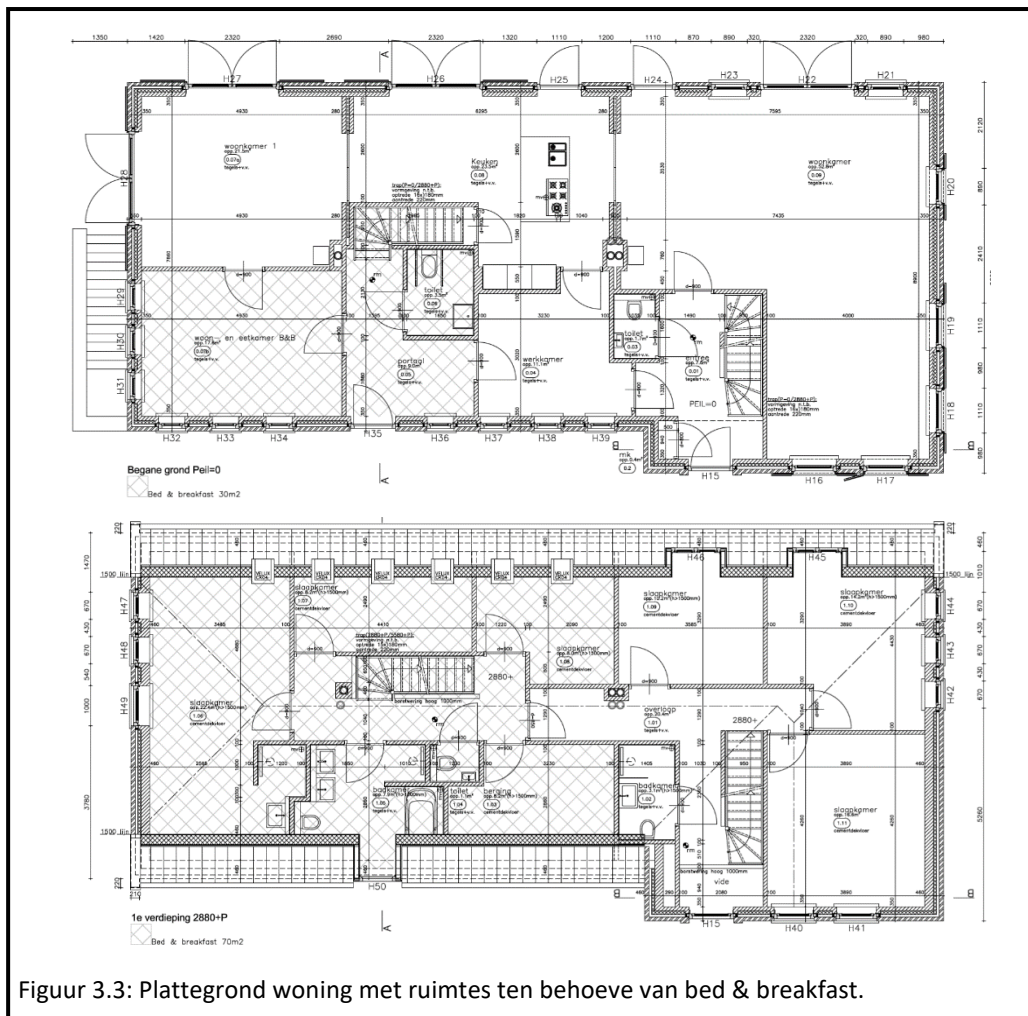
3.2.1 Bestemmingsplan Buitengebied 2011

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan Buitengebied 2011 van de gemeente Boxtel. In het bestemmingsplan Buitengebied 2011 is binnen de bestemming 'Wonen' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten aanzien van 'bed & breakfast' in bestaande gebouwen (Artikel 27.6.1). Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om bij een omgevingsvergunning het gebruik van bestaande bebouwing voor 'bed & breakfast' toe te staan. Hierbij moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal aan 8 personen logies en ontbijt zal worden geboden waarbij de maximale oppervlakte voor alle voorzieningen getroffen ter realisatie van het bed & breakfast, ten hoogste 100 m² bedraagt;
 - b. de toeristisch-recreatieve functie ondergeschikt is aan de hoofdfunctie;
 - c. de activiteiten plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing, waarbij heeft te gelden dat de kamers deel uitmaken van het hoofd(woon)gebouw een architectonisch, constructief en/of functioneel ondergeschikt gebouw, gelegen op maximaal 100 m van het hoofdgebouw, zodat de nevenactiviteit en het hoofd(woon)gebouw kunnen worden gezien als een ruimtelijke eenheid;
 - d. de afwijking milieuhygiënisch uitvoerbaar is;
 - e. er geen onevenredige verkeersaantrekkende werking en parkeerdruk ontstaat;
 - f. de gebiedswaarden worden versterkt conform een ingediend landschapsversterkingsplan door middel van het aanleggen van landschap- of natuurlijke elementen, het aanbrengen van beeldkwaliteit en/of het herstellen van cultuurhistorische elementen aan gebouwen en/of omgeving en/of de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.
- Ad a. Bij de bed & breakfast wordt aan maximaal 8 personen logies en ontbijt aangeboden. In figuur 3.3 zijn de ruimtes die in gebruik worden genomen ten behoeve van de bed & breakfast weergegeven. De bijbehorende oppervlakte bedraagt minder dan 100 m².
- Ad b. De woonfunctie blijft als hoofdfunctie bestaan. De bed & breakfast is ondergeschikt aan deze hoofdfunctie.
- Ad c. Zoals in figuur 3.3 is weergegeven vinden de activiteiten plaats binnen de bestaande bebouwing. De kamers die worden gebruikt voor de bed & breakfast maken onderdeel uit van het hoofdgebouw.
- Ad d. De toetsing aan de relevante milieuhygiënische aspecten vindt plaats in hoofdstuk 4 van voorliggend bestemmingsplan. Hieruit komt naar voren dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor onderhavig initiatief.
- Ad e. In hoofdstuk 4 van voorliggend bestemmingsplan zijn tevens de verkeersaantrekkende werking en parkeerdruk van onderhavig initiatief on-

derzocht. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking of parkeerdruk. Parkeren geschiedt volledig op eigen terrein.

- Ad f. Voor onderhavig initiatief is een landschappelijk versterkingsplan opgesteld om de gebiedswaarden te versterken. De ontwikkeling van de bed & breakfast is hierin meegenomen. Dit plan is op 20 april 2016 behandeld in de Werkgroep Uitvoering Bestemmingsplannen Buitengebied Boxtel (WUBBB) en unaniem positief bevonden. Het plan is opgenomen in bijlage 1 voor voorliggend bestemmingsplan.



Figuur 3.3: Plattegrond woning met ruimtes ten behoeve van bed & breakfast.

De voorwaarden voor een bed & breakfast worden hiermee in acht genomen. Er zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief

3.2.2 Structuurvisie Verfrissend Boxtel

Op 28 juni 2011 heeft de gemeenteraad van Boxtel de structuurvisie Verfrissend Boxtel 2011 vastgesteld. De structuurvisie vormt het beleidskader voor ruimte-

lijke ontwikkelingen. Het is enerzijds een toetsingskader voor nieuwe initiatieven en anderzijds de basis voor concrete projecten. Daarnaast is het een instrument om ondernemers en andere overheden bij de planvorming te betrekken en ze daarin te faciliteren. De plannen en ontwikkelingen op gemeentelijk niveau dienen daarnaast te matchen met de doelstellingen op rijks- en provinciaal niveau. De Structuurvisie is ook hiervoor het richtinggevende kader.

De Structuurvisie Verfrissend Boxtel bestaat uit drie onderdelen. Ten eerste de Atlas van Boxtel waarin een ruimtelijke analyse wordt gegeven van wat Boxtel is met een inventarisatie van kwaliteiten, ambities en knelpunten. Ten tweede de Strategische Agenda van Boxtel waarin een set van te maken integrale ruimtelijke strategische keuzes en oplossingsrichtingen (in woord en beeld) zijn opgenomen. Tot slot bevat de structuurvisie het Bedrijfsplan van Boxtel. Dit betreft een meerjaren investeringsplanning waarin tot uitdrukking komt hoe de kwaliteiten en de richtinggevende uitspraken leiden tot programma's en financiële claims.

Onderhavig initiatief valt onder de Atlas van Boxtel en is gelegen in de zone 'Buitengebied'. Het buitengebied van Boxtel kent een sterke verwevenheid van landbouw, natuur, wonen, watersystemen en recreatie. In het gemeentelijke beleid ten aanzien van het buitengebied wordt ingespeeld op deze verwevenheid en wordt getracht deze te behouden en uit te bouwen. Het buitengebied van Boxtel moet in samenhang gezien worden waarbij gestreefd wordt naar het behouden en versterken van de essentiële cultuurhistorische waarde van het natuurlijke cultuurlandschap. Bebouwing en erf inrichting moeten in maat en vorm zoveel mogelijk aansluiten bij de kleinschaligheid en de cultuurhistorie van het landschap. De historische (land)wegen, structuur en waardevolle morfologie moeten zoveel worden behouden evenals de bestaande groenstructuren en perceelscheidingen.

Bij het realiseren van de woning zal stedenbouwkundig en landschappelijk worden aangesloten op de bestaande kwaliteiten van het gebied. Het initiatief past daarmee binnen de doelen van de Structuurvisie Verfrissend Boxtel.

3.2.3 Nota duurzame ontwikkeling Boxtel 2009 – 2015

De Nota Duurzame Ontwikkeling Boxtel is in 2009 vastgesteld. Duurzame ontwikkeling houdt voor de gemeente Boxtel in het zorgen voor een evenwichtige balans tussen de economische, sociale en milieuaspecten van activiteiten. Deze drie aspecten worden nader benoemd aan de hand van de 3 P's: Planet (natuur), Prosperity/Profit (welvaart) en People (maatschappelijke aspecten).

Het streven van de gemeente Boxtel is gericht op een duurzaam landschap waar mensen graag in wonen, werken en recreëren zonder dat dit een zware belasting voor de omgeving vormt. De gemeente Boxtel kan hier een rol in spelen

door het opstellen van beheers- en bestemmingsplannen en het maken van plannen voor de beeldkwaliteit.

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

Wat het buitengebied betreft is het beleid gericht op de versterking van de kernkwaliteiten van het nationaal landschap Het Groene Woud. Door middel van een landschapsversterkingsplan zal voor ontwikkelingen in het buitengebied aangetoond moeten worden dat er waarden worden toegevoegd.

Het gewenste initiatief wordt uitgevoerd met het oog op duurzaamheid. Parkeeren geschiedt op eigen terrein en de woning wordt landschappelijk ingepast. De woning zal daarnaast conform de geldende eisen van de Bouwverordening en het Bouwbesluit worden gebouwd waardoor de woning volgens de laatste EPC-normen wordt opgericht. De woning wordt hiermee gerealiseerd binnen de kaders van de Nota duurzame ontwikkeling Boxtel.

3.2.4 Woonvisie 2010 – 2014

De Woonvisie 2010-2014 is door de gemeenteraad vastgesteld op 26 januari 2010. In deze Woonvisie beschrijft de gemeente Boxtel haar woonbeleid tot en met 2014. Deze Woonvisie geeft de richting aan waarop de gemeente het wonen in Boxtel verder vorm wil geven. De Woonvisie is gebaseerd op een aantal uitgangspunten. De belangrijkste zijn:

- binnen een gedifferentieerd aanbod voldoende woningen in de nieuwbouw voor starters en senioren in koop- en huursector gebouwd;
- voldoende woningen voor starters en senioren in de bestaande huurwoningenvoorraad creëren. Dit door 'labeling' van daarvoor in aanmerking komende delen van de woningvoorraad;
- bouwen van uitsluitend nog levensloopbestendige woningen met een hoog duurzaamheidsgehalte staat hoog op de agenda;
- een bestaande woningvoorraad verwezenlijken, die zoveel mogelijk voldoet aan eisen van duurzaamheid, veiligheid en het langer zelfstandig kunnen wonen.
- aandacht voor een veilige en leefbare woonomgeving;

De nieuw op te richten woning zal levensloopbestendig en met een zo hoog mogelijk duurzaamheidsgehalte worden opgericht. Bij de realisatie van de woning wordt getracht zo goed mogelijk te voldoen aan de eisen van duurzaamheid en veiligheid. Het initiatief past hiermee binnen de kaders van de Woonvisie.

4. Ruimtelijke en milieuhygiënische effecten

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten van het project. Aangevoerd dient te worden dat de realisering van het project er niet toe leidt dat andere functies in de omgeving worden beperkt in hun mogelijkheden. In dit hoofdstuk worden de relevante milieuaspecten nader toegelicht.

4.1 Bedrijven en milieuzonering

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

Wettelijk kader

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

Rustige woonwijk of gemengd gebied

In een intensief gebruikt gebied met veel functies en 'bedrijvigheid' wordt vaak minder hinder ervaren van een milieubelastende activiteit dan in een rustige woonwijk. Dit heeft (onder andere) te maken met acceptatie, gewenning en achtergrondbelasting (/hinder). De VNG-handreiking hanteert voor de omgevingstypen de volgende omschrijving:

1. "rustige woonwijk en rustig buitengebied"

"Een rustige woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied."

2. “gemengd gebied”

“Een gemengd gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Het plangebied is gelegen in gemengd landelijk gebied, waarbij het perceel onderdeel uitmaakt van het gebied dat op de Ontwikkelingenkaart Buitengebied 2006 is aangewezen als bebouwingscluster Tongeren. Dit bebouwingscluster wordt gevormd door lintbebouwing op ruime percelen met een diversiteit aan functies en bestemmingen. Aan de Hezelaarsestraat en de Meulekensweg bevinden zich op relatief korte afstand, agrarisch en agrarisch verwante bedrijfsfuncties en woonfuncties. Binnen een straal van 150 meter van de te realiseren woning zijn een rundveebedrijf, twee melkveebedrijven, een vleeskuikenbedrijf, een nutsvoorziening en meerdere woningen gelegen. Het plangebied kan dan ook worden getypeerd als een gemengd gebied.

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

Wijze van meten van de richtafstanden

De richtafstand geldt vanaf de grens van het perceel waarop de bestemming ‘Bedrijf’ (of andere milieubelastende functies) rust tot de grens van het bestemmingsvlak ‘Wonen’.

Op basis van de voor het perceel vigerende bestemmingsplan buitengebied, vastgesteld op 4 oktober 2012, wordt in onderhavig hoofdstuk de aanwezigheid van milieubelastende functies in de nabijheid van het plangebied onderzocht. Aangegeven wordt welke afstanden uit de VNG brochure van toepassing zijn en getoetst wordt of hieraan kan worden voldaan. Hiermee wordt inzichtelijk gemaakt of met de beoogde ontwikkeling een aanvaardbaar woon en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

In onderstaande tabel zijn de hindercontouren van de bedrijfsmatige functies binnen 150 meter van het plangebied voor de nieuwe woning aangegeven. De hindercontouren komen voort uit de voor de functie van toepassing zijnde richtafstanden uit de VNG handreiking. Betreffende richtafstand zijn de afstanden die gelden voor het zogenaamde gemengd gebied.

bedrijf		bestemming	richtafstand in meters				afstand feitelijk
id	adres		geur	stof	geluid	gevaar	
1	Meulekensweg 1	Agrarisch bedrijf	50	10	10	0	10 m
2	Meulekensweg 3	Agrarisch bedrijf	50	10	10	0	120 m
3	Hezelaarsestraat 7	Agrarisch bedrijf - iv	100	10	30	0	33 m
4	Hezelaarsestraat 12A	Agrarisch bedrijf - iv	100	10	30	0	24 m

Figuur 4.1: Overzicht en toetsing richtafstanden.

In figuur 4.1 is de toetsing aan de richtwaarden voor de bestemmingen in de omgeving van Hezelaarsestraat ong. uitgevoerd. Overschrijdingen van de richtafstanden zijn vetgedrukt. Uit figuur 4.1 volgt dat niet wordt voldaan aan de richtafstand van geur voor de bedrijven aan de Meulekensweg 1 en de Hezelaarsestraat 7 en 12A. Daarnaast wordt niet voldaan aan de richtafstand voor het aspect geluid vanwege Hezelaarsestraat 12A. Deze aspecten dienen nader te worden onderzocht.

4.2 Geur

Per 1 januari 2007 vormt de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) het toetsingskader bij vergunningverlening voor geur veroorzaakt door veehouderijbedrijven. Het plan mag geen belemmering vormen voor de bedrijven in de omgeving. Daarnaast moet sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierbij zijn de voorgrond- en de achtergrondbelasting van belang.

Voorgrondbelasting

De gemeente Boxtel heeft een geurverordening vastgesteld (Verordening geurhinder en veehouderij Boxtel 2014) met de volgende van de Wet afwijkende normen:

- de afstand tussen een veehouderij met dieren zonder vastgestelde emissiefactoren en een geurgevoelig object mag niet meer bedragen dan:
 - o 50 meter bij een bedrijf met maximaal 56 dieren tot een object in de bebouwde kom;
 - o 25 meter bij een bedrijf met maximaal 200 dieren tot een object in het buitengebied;
- Voor het gebied Tongeren – Nergena geldt een geurnorm van $10 \text{ ou}_e/\text{m}^3$.

Voor de overige situaties gelden de wettelijke normen. De van toepassing zijnde normen zijn per bedrijf aangegeven. In het kader van de omgekeerde werking moet rekening gehouden worden met de maximale mogelijkheden binnen de bestaande rechten binnen het bouwvlak van een bedrijf. In figuur 4.2 is een overzicht van de bedrijven en de maatgevende geurnormen weergegeven.

Bedrijf - adres	datum	aantal dieren	geur-emissie	relevante norm	toetsing
Meulekensweg 1	23-10-2012	18 st. jongvee 2 fokstieren	0 ou	25 meter	afstand tot bestemmingsvlak: 10 m
Hezelaarsestraat 7 (iv)	01-01-1980	40 melkkoeien 36 st. jongvee	0 ou	25 meter	afstand tot bestemmingsvlak: 50 m
Hezelaarsestraat 12A (iv)	14-10-2003	30.000 vleeskuikens	7.200 ou	14 u _e /m ³	vergund: 10 u _e /m ³ default: 19 u _e /m ³

Figuur 4.2: Overzicht vergunde situaties en relevante normen.

Meulekensweg 1

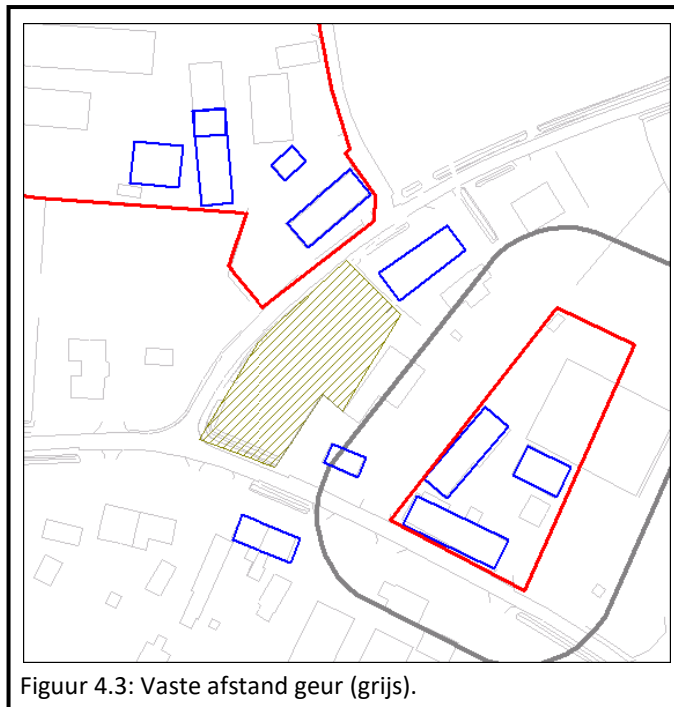
Vanwege Meulekensweg 1 dient in de huidige vergunde situatie een afstand van 25 meter van de bestemmingsgrens van het agrarische bedrijf (omgekeerde werking) tot het bestemmingsvlak Wonen in acht te worden genomen. Deze afstand van de bestemmingsgrens van het agrarische bedrijf tot de bestemmingsgrens wonen is in de huidige situatie 10 meter (zoals in figuur 4.1 en 4.2 weergegeven).

Echter gelet op het feit dat in het bestemmingsplan Buitengebied 2011 (Artikel 4.1.2. lid b) is opgenomen dat agrarische bedrijfsgebouwen ten alle tijden 20 meter uit de as van de weg moeten worden opgericht, betekent dit dat er altijd exact een afstand van 25 meter in acht wordt genomen tussen de bestemmingsgrens wonen en mogelijk nieuw op te richten bebouwing aan de Meulekensweg 1. De bestaande bebouwing is reeds op meer dan 25 meter van de bestemmingsgrens Wonen gelegen.

Bovenstaande leidt er toe dat ten alle tijden wordt voldaan aan de verplichte afstand voor wat betreft geur en dat door de oprichting van de woning het bedrijf aan de Meulekensweg 1 niet wordt beperkt in haar bedrijfsvoering. Daarnaast is, omdat gebruik gemaakt is van de Regeling Beëindiging Intensieve Veehouderij, op het bouwvlak geen 'intensieve veehouderij' titel meer gelegen en is als gevolg hiervan de uitoefening van een intensieve veehouderij op deze locatie in de toekomst uitgesloten.

Hezelaarsestraat 7

Vanwege Hezelaarsestraat 7 moet een afstand van 25 meter worden aangehouden in de huidige vergunde situatie. Conform de omgekeerde werking moet bij de beoordeling ervan uitgegaan worden dat het emissiepunt op de rand van het bouwvlak kan worden geplaatst, uitgaande van de vergunde aantallen dieren. Dit houdt in dat vanaf de rand van het bouwvlak een afstand van 25 meter moet worden aangehouden tot de te realiseren woning. Deze vaste afstand is ingetekend in figuur 4.3 en loopt niet over het plangebied.

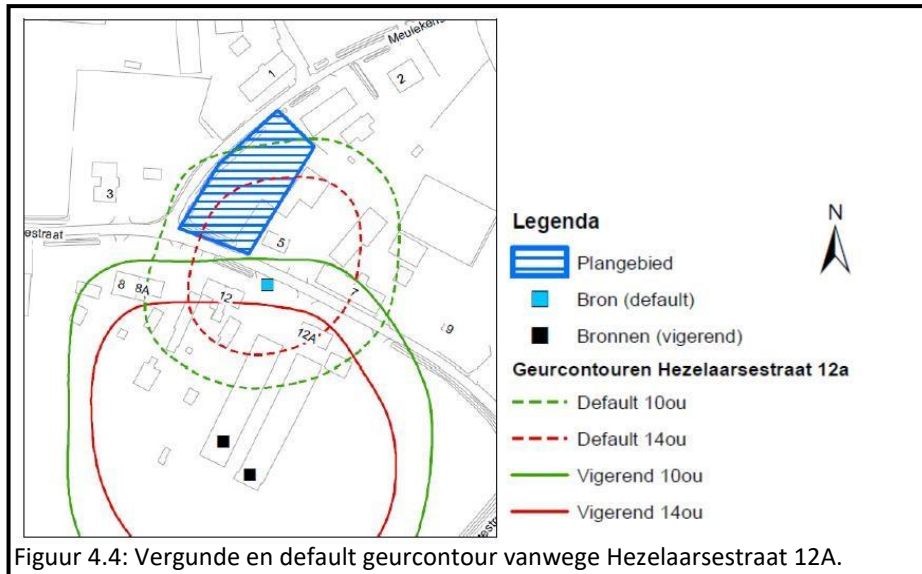


Naast de vaste afstand van 25 meter die in acht wordt gehouden is op het bedrijfsperceel van de Hezelaarsestraat 7 ook nog een mestbassin gelegen. Dit mestbassin heeft een oppervlakte van 350 m². Het mestbassin is destijds bewust met een maximale oppervlakte van 350 m² aangelegd zodat de verplichte afstand van 50 meter tot de woning aan de Hezelaarsestraat 5 (die nog is gelegen tussen het mestbassin en de te realiseren woning) in acht werd gehouden. Voor de te realiseren woning dient eenzelfde afstand van 50 meter tot het mestbassin te worden aangehouden. De afstand van het mestbassin tot de nieuwe woning bedraagt circa 70 meter. Hiermee wordt voldaan aan de voorschriften uit het Activiteitenbesluit.

Hezelaarsestraat 12A

Voor Hezelaarsestraat 12A geldt een voorgrondnorm van 14 ou_e/m³. In het plangebied wordt in de vergunde situatie voldaan aan deze geurnorm van 14 ou_e/m³ (zie figuur 4.4). In het kader van de omgekeerde werking moet de vergunde geurremissie op de rand van het bouwvlak worden ingevoerd (default contour) om binnen de huidige vergunning de maximale geurbelasting van Hezelaarsestraat 12A in kaart te brengen.

Zoals echter uit figuur 4.4 naar voren komt is de woning aan de Hezelaarsestraat 12 het maatgevende object voor de uitbreidingsruimte van het agrarisch bedrijf aan de Hezelaarsestraat 12A. De nieuw te realiseren woning is om die reden dan ook niet eerder belemmerend voor het bedrijf.

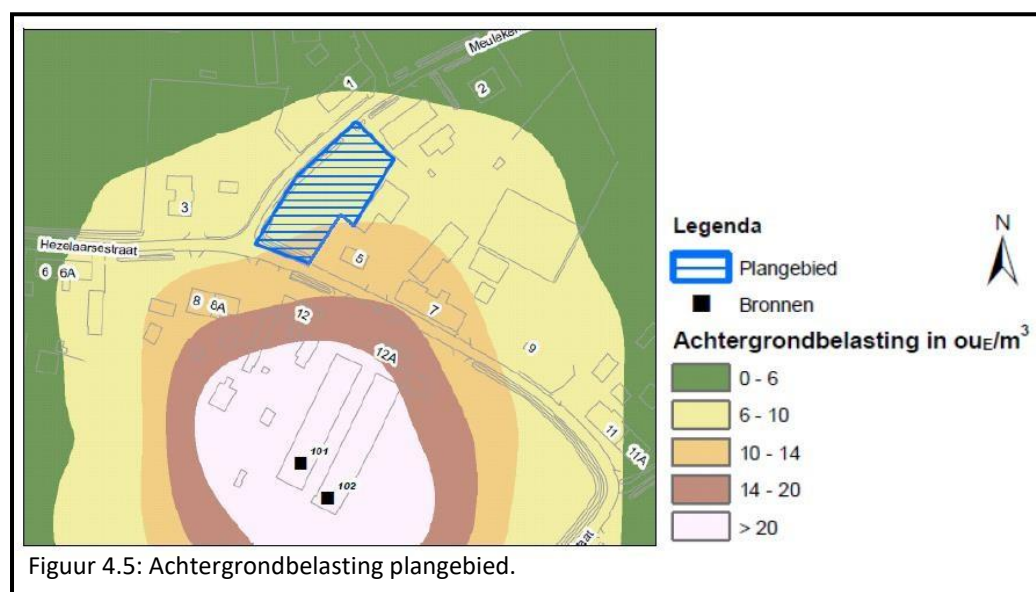


Achtergrondbelasting

Voor de achtergrondbelasting zijn in de Verordening Ruimte 2014 normen opgenomen. De gemeente Boxtel heeft geen eigen waarden in haar beleid opgenomen. De volgende toetswaarden zijn aangehouden:

- 20 ou_e/m³ voor objecten in het buitengebied;
- 10 ou_e/m³ voor objecten in de bebouwde kom.

Op basis van de beschikbare gegevens uit het rapport 'Evaluatie geurbeleid 2013, gemeente Boxtel' opgesteld door ODBN op 17 december 2013 is de achtergrondbelasting in het plangebied berekend. In figuur 4.5 zijn de geurcontouren weergegeven.



Uit figuur 4.5 volgt dat de gecumuleerde geurbelasting in het plangebied op de meeste plaatsen $6 \text{ ou}_e/\text{m}^3$ tot $10 \text{ ou}_e/\text{m}^3$ bedraagt. Aan de zuidkant is op een klein gedeelte van het plangebied de gecumuleerde geurbelasting $10 \text{ ou}_e/\text{m}^3$ tot $14 \text{ ou}_e/\text{m}^3$. Het plangebied is gelegen in het buitengebied. De gecumuleerde geurbelasting valt in het gehele plangebied binnen de toetswaarde van $20 \text{ ou}_e/\text{m}^3$ en is daarmee aanvaardbaar.

Er zijn hiermee voor wat betreft het aspect geur geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

4.3 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit vormt per 15 november 2007 het toetsingskader voor nieuwe plannen en projecten in relatie tot de kwaliteit van de lucht. In Nederland heeft dit met name betrekking op stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}). Als onderdeel van de Wet luchtkwaliteit is de AMvB 'Niet in betekenende mate' (NIBM) opgenomen. Projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeven volgens het wetsvoorstel niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht.

De realisatie van één woning heeft een bijdrage van niet in betekende mate op de luchtkwaliteit. Nadere toetsing van het effect van onderhavig plan op de luchtkwaliteit is dan ook niet aan de orde.

Fijnstof

Naast het effect van het plan op de luchtkwaliteit is ook de concentratie van luchtverontreinigende stoffen in het plangebied van belang. In deze situatie betreft dit de concentratie van fijnstof in het plangebied. Zoals uit figuur 4.1 naar voren komt wordt niet voldaan aan de richtafstand van 30 meter voor stof voor wat betreft het agrarische bedrijf aan de Meulekensweg 1.

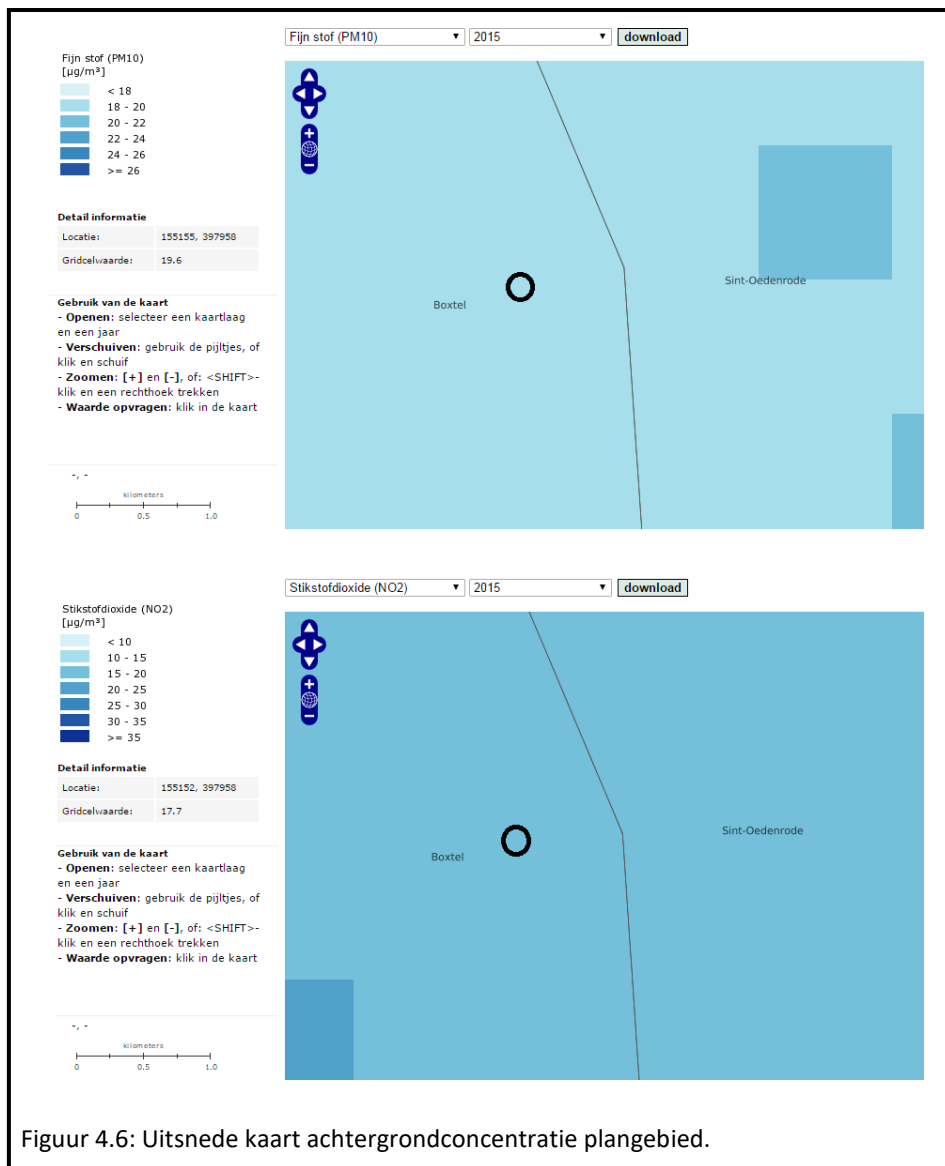
Het agrarisch bedrijf aan de Meulekensweg 1 heeft op 23-10-2012 haar intensieve veehouderijtak beëindigd. De milieuvergunning is vervolgens hier op aangepast. In de huidige situatie bedragen de vergunde aantallen dieren 2 zoogkoeien ouder dan 2 jaar en 18 stuks vrouwelijk jongvee tot 2 jaar. De fijnstofemissie van deze veestand bedraagt 0 kg/j . Hiermee heeft voor wat betreft fijnstof het agrarisch bedrijf aan de Meulekensweg 1 geen invloed op het plangebied.

Woon-/leefklimaat

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ten aanzien van luchtkwaliteitsgevoelige bestemmingen zoals woningen. Met behulp van de door de RIVM gepubliceerde Grootschalige Concentratie- en Depositiekaart Nederland is bekeken wat de achtergrondconcentratie is ter plaatse van het plangebied met betrekking tot

fijn stof (PM10, grenswaarde 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ op jaarbasis) en stikstofdioxide (NO2, grenswaarde 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ op jaarbasis).

Uit de kaart, zoals opgenomen in figuur 4.6, blijkt dat de achtergrondconcentratie met betrekking tot fijn stof ter plaatse van de onderzoekslocatie 19,6 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt. De achtergrondconcentratie met betrekking tot koolstofdioxide bedraagt 17,7 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Daarmee kan geconcludeerd worden dat de achtergrondconcentratie ruim onder de grenswaarde uit de Wet milieubeheer (40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$) blijft, waardoor sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.



Voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

4.4 Geluid

Ten aanzien van het aspect geluid zijn het wegverkeer en de bedrijven van belang. Voor het wegverkeerslawaaï vormt de Wet geluidhinder het toetsingskader en voor de bedrijven de Wet milieubeheer (waaronder het Activiteitenbesluit). Daarnaast moet in het kader van de Wet ruimtelijke ordening sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Wegverkeerslawaaï

Door Tritium Advies is in opdracht van initiatiefnemer voor wat betreft het wegverkeerslawaaï een akoestisch geluidsrapport opgesteld. Dit onderzoeksrapport d.d. 27 juli 2015 is als bijlage toegevoegd aan voorliggend bestemmingsplan. De conclusie van het akoestisch onderzoek is hieronder samengevat opgenomen:

Voor de gezoneerde wegen Meulekensweg en Hezelaarsestraat geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woning overschrijdt. Derhalve zijn er in het kader van de Wet geluidhinder geen bezwaren om het plan toe te staan.

Industrielawaai

Voor wat betreft het industrielawaai blijkt uit figuur 4.1 dat in eerste instantie niet wordt voldaan aan de richtafstanden voor het agrarische bedrijf aan de Hezelaarsestraat 12A. Aan de richtafstand van 30 meter wordt niet voldaan, deze betreft namelijk 24 meter. Deze afstand is gemeten vanaf de rand van het bestemmingsvlak van het bedrijf tot aan het bestemmingsvlak wonen. De gevel van de nieuw te realiseren woning ligt echter op 45 meter van de bestemmingsgrens van het bedrijf aan de Hezelaarsestraat 12a. Daarnaast is de bedrijfsbebouwing achter op het perceel gesitueerd en heeft de woning aan de Hezelaarsestraat 5 nog een afschermende werking. Gelet op de ruime afstand tussen het bestemmingsvlak van de Hezelaarsestraat 12A en de gevel van de te realiseren woning en de afschermende werking van de woning aan de Hezelaarsestraat 5 kan worden aangenomen dat het industrielawaai geen belemmering vormt voor de nieuw te realiseren woning.

Voor wat betreft het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

4.5 Bodem

In de Woningwet (Artikel 8) is vastgelegd dat niet gebouwd mag worden op verontreinigde grond. Om de gezondheid en veiligheid van mensen die wonen en werken in een gebouw te garanderen, verplicht de Woningwet dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen in bepaalde gevallen een bodemonderzoeksrapport moet worden aangeleverd.

Een bodemonderzoek is verplicht wanneer er sprake is van een ruimte waar per dag gedurende meer dan 2 uur mensen verblijven. Het betreft hier onder andere woningen, kantoorruimtes en (zorg)instellingen. Voor onderhavig initiatief houdt dit in dat voor de bouw van de woning een bodemonderzoek verplicht is.

Door Bodeminzicht is in opdracht van initiatiefnemer een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport d.d. 30 juli 2015 is als bijlage toegevoegd aan voorliggend bestemmingsplan. De conclusie van het onderzoeksrapport is hieronder samengevat opgenomen:

- *De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingsplanwijziging.*
- *De locatie is onverdacht op aanwezigheid van asbest in de bodem.*
- *De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.*

Voor wat betreft het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

4.6 Water

Waterbeheer is een essentieel onderdeel bij ruimtelijke ontwikkelingen. Sinds 2003 is de waterparagraaf een verplicht onderdeel van elk ruimtelijk plan.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van de provincie Noord-Brabant, het Waterbeheerplan 'Krachtig Water' van het Waterschap de Dommel, de Vierde Nota Waterhuishouding, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Kern van deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

De waterbeheerder voor de projectlocatie is Waterschap De Dommel. Het beleid van Waterschap De Dommel is gericht op het duurzaam omgaan met water. Waterschap De Dommel heeft als uitgangspunt dat nieuwe ontwikkelingen 'hydrologisch neutraal' uitgevoerd moeten worden. Dat houdt in dat het hemelwater dat valt op nieuw te realiseren daken en verhardingen, niet versneld mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Waterbeheerplan 2010-2015 Krachtig Water

Het waterbeheerplan beschrijft hoe Waterschap De Dommel, samen met andere partijen, invulling wil geven aan het waterbeheer in het stroomgebied van de Dommel. Het plan heeft een looptijd van 2010 tot en met 2015. Het betreft

alle aspecten rondom het beheer van de watergangen, stuwen, gemalen, transportstelsels en rioolwaterzuiveringen, zowel onder normale omstandigheden als in het geval van calamiteiten.

Het waterbeheerplan is een strategisch document. Het geeft op hoofdlijnen een beschrijving van de doelen van het waterschap en hoe de doelen gerealiseerd kunnen worden. Concrete uitwerking van deze doelen vindt voor een groot deel plaats in gebiedsprojecten. Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in de volgende thema's:

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

Keur Waterschap De Dommel 2015

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben nieuwe waterregels vastgesteld. De regels (Keur) zijn eenvoudiger en er is minder vaak een vergunning nodig dan voorheen. Activiteiten rondom kleine watergangen zijn in veel gevallen zelfs vrijgesteld van regels.

De Keur is een verordening waarin staat wat wel en niet mag rond watergangen, dijken en grondwater. Voor veel zaken hoeven burgers en bedrijven geen vergunning meer aan te vragen. Een melding aan het waterschap volstaat. Alle ingrepen welke een grote impact hebben op belangrijke watergangen en keringen blijven vergunningplichtig. Vanaf 1 maart 2015 geldt de nieuwe keur in de drie waterschappen. Het doel van de regels is om de wateraanvoer en waterafvoer te waarborgen, Noord-Brabant te beschermen tegen overstromingen en de gevolgen van droogte te beperken.

Eén van de instrumenten om dit te bereiken is de watertoets; het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het centrale uitgangspunt hierbij is het principe 'Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen', waarbij de geohydrologische situatie als gevolg van de ontwikkelingen niet mag verslechteren.

De waterschappen maken, bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak, onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Dit heeft er toe geleid dat voor kleine plannen (toename van verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en de 10.000 m²) kan worden volstaan met het toepassen van een eenvoudige rekenregel voor het bepalen van de compensatieopgave. Voor grote plannen (toename van verhard oppervlak groter dan 10.000 m²) volstaat deze rekenregel

niet en is altijd een waterhuishoudkundig onderzoek door de initiatiefnemer noodzakelijk waarbij het waterschap vroegtijdig dient te worden betrokken. Voor plannen waarbij de toename van verhard oppervlak kleiner is dan 2.000 m² hebben de drie waterschappen besloten dat, gezien de dermate kleine afvoer van hemelwater, het verantwoord is geen compensatie te eisen.

Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen op de hoek van de Hezelaarsestraat en de Meulekensweg te Liempde. Het perceel heeft een oppervlakte van 1.445 m². In de huidige situatie is het perceel in gebruik als grasland en is onbebouwd.

Toekomstige situatie

Het initiatief betreft de bouw van een vrijstaande woning. Naast de woning zullen op het perceel een bijgebouw en erfverharding worden gerealiseerd.

	Huidige m ²	Toekomstige m ²
Bebouwd/verhard	0	460
Onbebouwd	1.445	1.085
Totaal terrein	1.445	1.445

Figuur 4.7: Verharding huidige en toekomstige situatie

Een toename van het verharde oppervlak resulteert in een versnelde afvoer van hemelwater. Als dit hemelwater niet vertraagd wordt afgevoerd wordt het watersysteem zwaarder belast en het waterbezwaar naar benedenstroomse gebieden afgewenteld. Ook is er geen aanvulling van het grondwater. Om wateroverlast te voorkomen wordt in veel situaties de toename aan verhard oppervlak gecompenseerd.

Waterschap de Dommel eist bij een toename aan verhard oppervlak groter dan 2.000 m² compenserende waterberging. De oppervlakte van de woning bedraagt circa 215 m². Het bijgebouw en de erfverharding hebben een oppervlak van respectievelijk circa 100 m² en 145 m². In dit geval betreft de toename aan verhard oppervlak minder dan 2.000 m², namelijk 460 m². Compensatie voor de verhardingstoename is op basis van het huidige beleid niet noodzakelijk, omdat deze onder de ondergrens valt, die door het waterschap De Dommel per 1 maart 2015 wordt gehanteerd.

Om vervuiling van hemelwater te beperken, zal bij de bouw geen gebruik gemaakt worden van uitlogende materialen zoals koper, zink, lood en teerhoudende dakbedekking (PAK's).

De locatie zal worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel. Het vuilwater afkomstig van het perceel wordt aangesloten op de bestaande riolering van de Hezelaarsestraat. Hiermee heeft het plan geen negatieve invloed op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen.

De waterparagraaf is afgestemd Waterschap De Dommel (zie bijlage 7). Het aspect water vorm geen belemmering voor onderhavig initiatief.

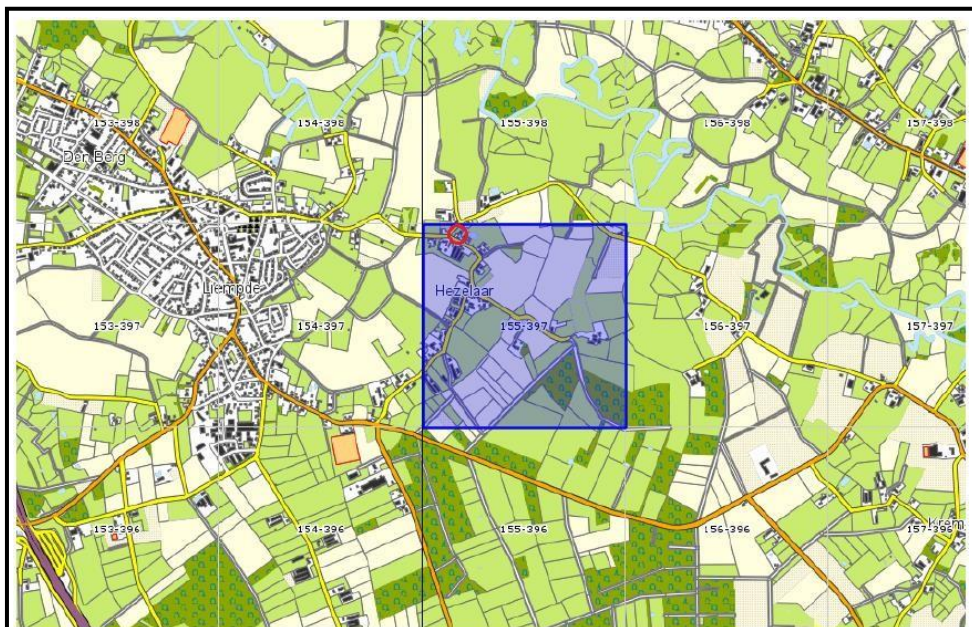
4.7 Flora en fauna

In Nederland zijn flora en fauna beschermd via gebiedsbescherming en via soortenbescherming. Gebiedsbescherming is met name verankerd in de Natuurbeschermingswet 1998. De soortenbescherming is primair geregeld via de Flora en Faunawet.

Beschermde natuurgebieden

Er zijn geen natuurgebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 in de directe omgeving van het plangebied aanwezig (Natura 2000-gebieden). Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Kampina en Oisterwijkse Vennen'. Dit gebied ligt op een afstand van circa 9 kilometer van het plangebied.

Het plangebied maakt ook geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het perceel is wel gelegen in het attentiegebied en beheergebied van de EHS. Het betreft hier het Waterstaat-attentiegebied EHS. Aangezien er geen ingrepen in de grondwaterstand plaatsvinden en gezien de aard van de werkzaamheden is de verwachting dat er geen effect zal zijn op het attentiegebied.



Figuur 4.8: Kilometerhok Natuurloket, met rood omcirkeld de projectlocatie.

Beschermde soorten

Bij het Natuurloket zijn de gegevens opgevraagd over de omgeving van de locatie (km hok 155 – 397). Deze gegevens zijn als bijlage toegevoegd aan voorliggend bestemmingsplan. Uit de gegevens blijkt dat in de omgeving voornamelijk

waarnemingen bekend zijn van niet beschermde soorten (soorten die niet zijn opgenomen in Tabel 1, 2 of 3 van de Flora- en Faunawet of in Bijlage II of IV van de Habitatrichtlijn). Wel zijn er waarnemingen bekend van vogelsoorten.

Steenuilen

Uit nadere raadpleging van de databank van de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) door de Omgevingsdienst Brabant-Noord, blijkt dat het plangebied deel uitmaakt van het leefgebied van steenuilen. Om zeker te zijn dat het leefgebied van de steenuilen ter plaatse van het plangebied niet wordt aangetast is nader onderzoek gedaan naar het voorkomen van steenuilen. Hiervoor is contact opgenomen met een lokale vertegenwoordiger van de steenuilenwerkgroep. In Liempde betreft dit de heer T. Ondersteijn namens de Natuurwerkgroep Liempde. Door het inschakelen van de Natuurwerkgroep Liempde wordt gewaarborgd dat wordt gehandeld vanuit het zorgvuldigheidsprincipe uit de Flora- en Faunawet. Daarnaast is tevens middels een bezoek het plangebied onderzocht.

Bij de Natuurwerkgroep Liempde zijn er geen waarnemingen dan wel andere gegevens bekend dat ter plaatse van het plangebied steenuilen aanwezig zijn. Er mag volgens de Natuurwerkgroep dan ook vanuit worden gegaan dat er geen steenuilen in het plangebied aanwezig zijn. Daarnaast zijn tijdens het bezoek aan het plangebied geen steenuilen vastgesteld. Tijdens dit bezoek in de zomer van 2016 is de aanwezigheid van Steenuilen onderzocht door middel van klanknabootsing. Gedurende het onderzoek zijn er geen steenuilen in het studiegebied waargenomen.

Geconcludeerd wordt dat het plangebied geen essentieel onderdeel uitmaakt van het leefgebied van steenuilen. Wel wordt door de Natuurwerkgroep Liempde aanbevolen om, nadat de woning is gerealiseerd, een steenuilenkast op te hangen. Initiatiefnemer zal hieraan tegemoet komen. De Natuurwerkgroep Liempde zal er voor zorg dragen dat de steenuilenkast wordt geplaatst.

Er zijn hiermee geen belemmeringen vanuit het aspect flora en fauna voor onderhavig initiatief.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Zoals aangegeven (zie hoofdstuk 1) is in het bestemmingsplan aan het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie Categorie 3' toegekend. Dit houdt in dat voor het plangebied een archeologisch onderzoek dient te worden overlegd tenzij uit andere beschikbare informatie de archeologische waarde van het terrein voldoende is vastgesteld.

Door onderzoeks- en adviesbureau BAAC is in opdracht van de initiatiefnemer een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek met behulp van boringen uitgevoerd in het plangebied. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan.

Het onderzoeksrapport is in opdracht van de gemeente Boxtel beoordeeld door Het Archeologie Bureau. Geadviseerd wordt het volgende (selectiebesluit):

- *de rapportage definitief te maken;*
- *het gehele plangebied aan te wijzen voor vervolgonderzoek. Op grond van de verzamelde informatie kan op dit moment nog geen gedeelte van het plangebied vrijgegeven worden. Het vervolgonderzoek kan het beste vorm gegeven worden middels een archeologische begeleiding ten tijde van de civiele werkzaamheden.*

Initiatiefnemer zal bovenstaand advies opvolgen en ten tijde van de civiele werkzaamheden in overleg met de gemeente Boxtel zorg dragen van een archeologische begeleiding.

Cultuurhistorie

Het plangebied is zoals aangegeven (zie hoofdstuk 3) gelegen binnen het cultuurhistorisch vlak en maakt volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant deel uit van het cultuurhistorisch landschap het Groene Woud. Het cultuurhistorisch landschap het Groene Woud is gelegen over het gehele buitengebied van de gemeente Boxtel. Een bestemmingsplan dat is gelegen in een nationaal landschap strekt mede tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de kernkwaliteiten van de onderscheiden gebieden.

Het Groene Woud wordt gekenmerkt door zijn kleinschalige landschap met traditionele (langgevel)boerderijen. In onderhavig initiatief wordt de woning gebouwd in een stijl die vergelijkbaar is met de aanwezige boerderijen en agrarische bebouwing in het gebied. De toepassing van de materialen en de inpassing in het gebied zijn opgenomen in hoofdstuk 2 van voorliggend bestemmingsplan. De gewenste ontwikkeling is hiermee passend in het landschap Het Groene Woud.

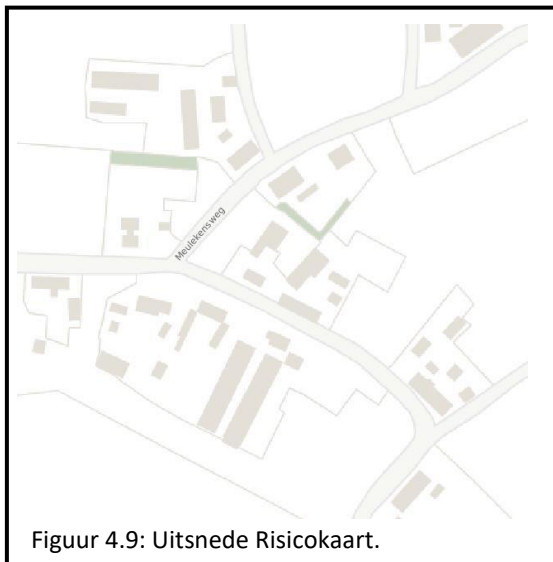
In de directe omgeving van het plangebied zijn daarnaast geen cultuurhistorisch waardevolle objecten of gebieden gelegen. De voorgestane ontwikkeling van het plangebied heeft geen (negatieve) invloed op de aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving van het plangebied. Daarnaast is de ontwikkeling naar verhouding dermate minimaal dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de kernkwaliteiten van Het Groene Woud.

Er zijn geen belemmeringen vanuit de aspecten archeologie en cultuurhistorie voor onderhavig initiatief.

4.9 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid (Bevi), richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (o.a. lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen/objecten die risico lopen (kwetsbare objecten) dienen vastgestelde afstanden in acht te worden genomen.

Om te bepalen of er voor onderhavig plan beperkingen voortkomen vanuit het Besluit externe veiligheid inrichtingen is aan de hand van de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant nagegaan of het plangebied is gelegen in een plaatsgebonden risicocontour en/of invloedsgebied van een inrichting, transportas of buisleiding. Dit is niet het geval (zie figuur 4.9). Daarmee wordt voldaan aan de landelijke normen voor wat betreft externe veiligheid.



Figuur 4.9: Uitsnede Risicokaart.

De gemeente Boxtel beschikt voorts over een beleidsvisie externe veiligheid (d.d. 2010). In deze gemeentelijke beleidsvisie wordt onderscheid gemaakt in een drietal gebieden met verschillende externe veiligheidsambities. Het plangebied ligt binnen een als 'gemengd' aangewezen gebied. Omdat onderhavig initiatief alleen voorziet in de realisatie van een woning, is er geen sprake van strijd met de beleidsvisie.

Het aspect externe veiligheid is niet relevant omdat het initiatief zowel buit de plaatsgebonden risicocontour als het invloedsgebied (groepsrisico) van risico-bronnen ligt. Voor wat betreft het aspect externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

4.10 Kabels en leidingen

De initiatiefnemer van onderliggend plan is verplicht zorg te dragen dat de door de nutsbedrijven aan te brengen gebruikelijke voorzieningen waarop de woning dient te worden aangesloten (gas, water, elektra, telefoon e.d.) worden getroffen. De initiatiefnemer zal aan de nutsbedrijven de hiertoe benodigde opdrachten verstrekken. De kleinere leidingen worden voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden middels een KLIC-melding in kaart gebracht.

4.11 Verkeer en parkeren

Onderhavig initiatief is dermate kleinschalig (een woning en een bed & breakfast) dat het een beperkte verkeersaantrekkende werking heeft. Deze verkeersaantrekkende werking heeft nauwelijks invloed op het bestaande wegenpatroon. Desondanks zijn toch op basis van de parkeernormen van de gemeente en de nieuwe CROW-publicatie 317 Kerncijfers Parkeren en Verkeersgeneratie de te verwachten effecten bepaald van de nieuwe functie-indeling:

			Parkeren				Verkeersgeneratie				
Functie			min	max	gemid	totaal	min	max	gemid.	totaal	
Woning	1	woning			2	2,0	7,8	8,6	8,2	8,2	
Bed&breakfast	4	kamers			1	4,0	1,02	1,15	1,085	4,3	
						6,0					12,5

Figuur 4.10: Verkeersgeneratie en parkeren.

De nieuw toe te voegen functie van 4 kamers heeft een parkeerbehoefte van 4 extra parkeerplaatsen. Daarnaast zijn, zoals door de gemeente Boxtel opgenomen in haar parkeerbeleid in de notitie 'Parkeernormen Gemeente Boxtel', bij een vrijstaande woning 2 parkeerplaatsen benodigd. De parkeerbehoefte zal door initiatiefnemer op eigen terrein worden opgelost. In het landschappelijk inpassingsplan (bijlage 1) zijn 6 parkeerplaatsen op eigen terrein opgenomen. Daarnaast wordt naast de woning tevens een garage gerealiseerd. Hiermee wordt in ruime mate voorzien in de benodigde parkeerbehoefte.

Voor wat betreft de verkeersgeneratie, gaat CROW-publicatie 317 er vanuit dat de verkeersproductie voor een kamer in een 2 sterren hotel (te vergelijken met een bed & breakfast) per 10 kamers een ritproductie van 10 – 11,5 ritten per etmaal oplevert. Dit komt voor onderhavig initiatief neer op circa 5 ritten per etmaal. De woning inclusief bed & breakfast wordt ontsloten op de Meulekensweg, welke in zuidwestelijke richting over gaat in de Hezelaarsestraat. Beide wegen kennen een geringe verkeersintensiteit. De 13 extra verkeersbewegingen zijn op de ontsluitende weg prima te verwerken.

4.12 Duurzaam bouwen

De gemeente Boxtel heeft in 2009 de Nota Duurzame Ontwikkeling Boxtel 2009 – 2015 vastgesteld (zie hoofdstuk 3.2.2). Duurzame ontwikkeling houdt voor de gemeente Boxtel in het zorgen voor een evenwichtige balans tussen de economische, sociale en milieuaspecten van activiteiten.

Een belangrijk wettelijk instrument om de kwaliteit van het bouwen en de duurzaamheid van de te gebruiken materialen te verhogen is het Bouwbesluit waarin ondermeer de Energie Prestatie Norm (EPN), voor realisering van duurzame ontwikkeling, is opgenomen.

Het gewenste initiatief wordt uitgevoerd met het oog op duurzaamheid. De woning zal conform de geldende eisen van de Bouwverordening en het Bouwbesluit worden gebouwd waardoor de woning volgens de laatste EPC-normen wordt opgericht. Het aspect duurzaam bouwen wordt hiermee gewaarborgd en de woning wordt gerealiseerd binnen de kaders van de Nota Duurzame Ontwikkeling Boxtel.

4.13 Milieu effect rapportage

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

1. kenmerken van het project;
2. plaats van het project;
3. kenmerken van het potentiële effect

In voorliggend bestemmingsplan wordt binnen het plangebied, in het buitengebied van Boxtel, de mogelijkheid geboden om een nieuwe woning te realiseren. Deze ontwikkeling dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. In het geval van een activiteit zoals genoemd in D 11.2 uit de Bijlage is een m.e.r. beoordeling noodzakelijk als de activiteit de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied betreft of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare of meer.

De ontwikkeling van het bestemmingsplan Hezelaarsestraat ong. heeft een oppervlakte van minder dan 100 hectare en omvat minder dan 2.000 woningen. Daarnaast maakt het plan planologisch gezien geen onderdeel uit van een groter project waarover een planologisch besluit is genomen. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarden, zoals opgenomen in het Besluit m.e.r., ligt.

Een m.e.r. beoordeling is dan ook niet noodzakelijk. Wel dient een informele vormvrije m.e.r. beoordeling uitgevoerd te worden om na te gaan of de uitvoering van het plan niet zal leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Deze beoordeling is uitgevoerd aan de hand van de 'Vormvrije m.e.r.-beoordeling matrix'. Deze matrix is als bijlage opgenomen bij voorliggend bestemmingsplan.

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

4.14 Retrospectieve toets

Een retrospectieve toets geeft aan welke situaties in bouw en gebruik er bestaan die niet in overeenstemming zijn met de vigerende bestemmingsplannen en verleende vrijstellingen. In een retrospectieve toets wordt een verantwoording gegeven voor bestemmingsregelingen die (behoorlijk) afwijken van de situatie zoals die in het voorgaande bestemmingsplan waren opgenomen.

De gewenste ontwikkeling behelst een ruimte-voor-ruimte woning. In hoofdstuk 1.3 is feitelijk reeds aangegeven om welke reden het voornemen tot de bouw van één ruimte-voor-ruimte woning een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk maakt. Regels omtrent bestemming, gebruik en maatvoering passen niet en dienen te worden vastgelegd. Het bestemmingsplan is echter niet opgesteld om bestaande strijdige situaties te legaliseren. Met de planregels voor onderhavige woning is aangesloten op de standaarden geldende voor de Ruimte-voor-Ruimte regeling evenals het bestemmingplan Buitengebied Boxtel, ontwikkelplan 2013 van de gemeente Boxtel.

5. Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch – planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van de gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de systematiek en de inhoud van de bestemmingen van het bestemmingsplan.

5.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan ‘Hezelaarsestraat ong.’ is conform de eisen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) opgesteld. Naast de wettelijke eisen uit de Wro is in dit bestemmingsplan, om de consistentie met de vigerende bestemmingsplannen te waarborgen, voor de opzet en inhoud van de regels aangesloten bij het bestemmingsplan Buitengebied Boxtel, ontwikkelplan 2013 en bij het handboek bestemmingsplannen van de gemeente Boxtel. Tevens voldoet het plan aan de eisen van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

5.2 Opbouw van de regels

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

1. Inleidende regels

Begrippen:

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

Wijze van meten:

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

2. Bestemmingsregels

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

Bestemmingsomschrijving:

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

Bouwregels:

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

Afwijken van de bouwregels:

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

Specifieke gebruiksregels:

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

Afwijken van de gebruiksregels:

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

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

In een aantal enkelbestemmingen en het merendeel van de dubbelbestemmingen is een (aanleg)vergunningregeling opgenomen voor de gronden gelegen binnen de beschermingszone van een leiding, binnen de beschermingszone van de natte natuurparel en ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden. Hierin worden bepaalde werken en/of werkzaamheden vergunningplichtig gesteld. Bij de beoordeling van de vraag of en in welke mate bepaalde werken en/of werkzaamheden toelaatbaar worden geacht gelden enkele maatstaven.

Wijzigingsbevoegdheid:

In deze bepaling is burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in

acht moeten worden genomen, zijn aangegeven. De wijzigingsbevoegdheid die bij de bestemming zelf is opgenomen, is uitsluitend van toepassing op die bestemming.

3. Algemene regels

Anti-dubbeltelregel:

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

Algemene bouwregels:

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

Algemene gebruiksregels:

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van functies die strijdig zijn met het bestemmingsplan.

Algemene aanduidingsregels:

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

Algemene afwijkingsregels:

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

Algemene wijzigingsregels:

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

Overige procedureregels:

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

Overige regels:

In dit artikel is een regeling opgenomen inhoudende dat de wettelijke regeling waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment

van vaststelling van het plan. Daarnaast is de prioriteit bij het samenvallen van dubbelbestemmingen aangegeven.

4. Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht:

In dit artikel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel:

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

5.3 Bestemmingen

In voorliggend bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden, aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven. Naast deze doeleinden zijn uiteraard bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen etc. toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte woning' zijn de gronden bestemd voor een ruimte-voor-ruimte woning.

Binnen de bestemming 'Wonen' mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd. Er zijn specifieke bouwregels opgenomen, waaronder goot- en bouwhoogte, voor het bouwen van hoofdgebouwen, bijgebouwen, monumenten en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte woning' geldt dat een woning met een inhoud van maximaal 1.000 m³ is toegestaan.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing. Daarnaast zijn bevoegdheden opgenomen tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels en de gebruiksregels. Het betreft hier onder meer een omgevingsvergunning voor mantelzorg.

6. Haalbaarheid en procedure

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van voorliggend bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Financieel

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Boxtel en initiatiefnemer, kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven.

6.2 Maatschappelijk

Het bestemmingsplan 'Hezelaarsestraat ong.' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden aan het waterschap. Daarnaast heeft overleg plaats gevonden met de provincie. De reacties van de vooroverlegpartners zijn als separate bijlage bij voorliggend bestemmingsplan gevoegd.

Er zijn geen opmerkingen geplaatst.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.