

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
VELDER 27 LIEMPDE
GEMEENTE BOXTEL

Crijns Rentmeesters bv

mei 2022

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging van de planlocatie	4
1.3	Begrenzing van de planlocatie	5
2.	HUIDIGE SITUATIE	6
2.1	Vigerend bestemmingsplan	6
2.2	Historie planlocatie	6
2.3	Huidige situatie planlocatie	7
3.	BEOOGDE SITUATIE	8
3.1	Inleiding	8
3.2	Beoogde bebouwing planlocatie	8
3.3	Afwijking van vigerende regels	10
4.	BELEIDSKADER	12
4.1	Rijksbeleid	12
4.1.1	Nationale Omgevingsvisie	12
4.2	Provinciaal beleid	12
4.2.1	Brabantse Omgevingsvisie	12
4.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	13
4.2.3	Regels Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	14
4.3	Gemeentelijk beleid	15
4.3.1	Beleidsakkoord 2021-2026: 'Samen aan de slag'	15
5.	MILIEUASPECTEN	16
5.1	Inleiding	16
5.2	Cultuurhistorie	16
5.2.1	Inleiding	16
5.2.2	Cultuurhistorische Waardenkaart	16
5.2.3	Cultuurhistorische waarden binnen planlocatie	17
5.3	Geluid	18
5.3.1	Wegverkeerslawaaï	18
5.3.2	Railverkeerslawaaï	19
5.4	Besluit milieueffectrapportage	20

5.4.1	Inleiding	20
5.4.2	Toets beoogde ontwikkeling	20
6.	UITVOERBAARHEID	21
6.1	Economische uitvoerbaarheid	21
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
6.3	Omgevingsdialoog	21

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van de oprichting van een vrijstaande woning op de locatie Velder 27 te Liempde, hierna ook 'planlocatie' genoemd. Op de planlocatie, gelegen op landgoed Velder, was voorheen boerderij 'Het Vinkennest' aanwezig. Deze boerderij is door brand grotendeels verwoest en in ernstige staat van verval geraakt. Beoogd wordt op dezelfde locatie als 'Het Vinkennest' een nieuwe boerderij op te richten, waarbij voor een groot deel ook dezelfde contouren worden aangehouden.

De nieuwe bebouwing overschrijdt de toegestane inhoudsmaat voor woningen op landgoed Velder. Middels een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3° van de Wabo kan van het bestemmingsplan worden afgeweken voor de realisatie van het bouwplan.

Deze ruimtelijke onderbouwing dient als motivering bij de te volgen procedure ten behoeve van verkrijging van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3° van de Wabo. In deze ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat met deze afwijking sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Gelijktijdig met de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan wordt de omgevingsvergunning voor de bouw van de boerderij aangevraagd. De Welstandscommissie heeft d.d. 25 augustus 2021 een positief advies uitgebracht over het bouwplan.

1.2 Ligging van de planlocatie

De planlocatie is gelegen aan Velder 27 te Liempde, in het zuiden van landgoed Velder, gemeente Boxtel. Navolgende figuur geeft de ligging van de planlocatie weer. De planlocatie is rood omkaderd.



Figuur 1: Ligging planlocatie

1.3 Begrenzing van de planlocatie

De planlocatie is gelegen op de percelen kadastraal bekend als gemeente Liempde, sectie D, nummers 681, 682 en 683. De planlocatie kent hiermee een oppervlakte van circa 1.379 m². Navolgende figuur geeft de kadastrale situatie van de planlocatie weer, geprojecteerd op luchtfoto. De planlocatie is rood omkaderd.

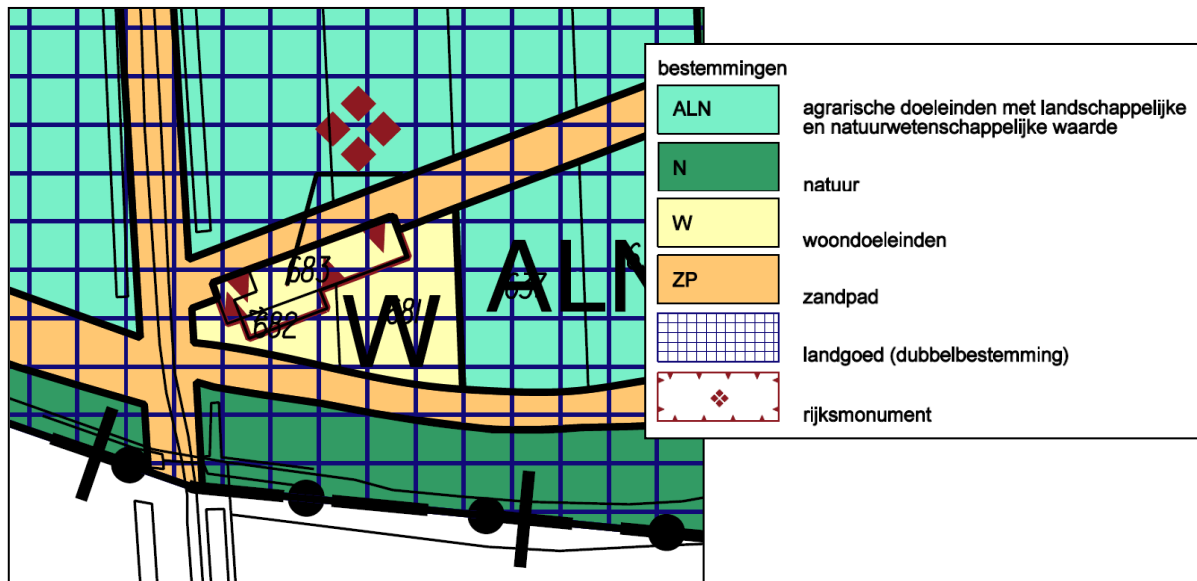


Figuur 2: Kadastrale situatie planlocatie

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de planlocatie is het bestemmingsplan 'Landgoed Velder' vigerend. Het bestemmingsplan 'Landgoed Velder' is vastgesteld op 22 november 2007 en onherroepelijk. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van de planlocatie weer.



Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan ter plaatse van de planlocatie

De planlocatie kent in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'woondoeleinden' met de aanduiding 'rijksmonument' en de dubbelbestemming 'landgoed'.

De voormalig aanwezige boerderij 'Het Vinkennest' betrof een rijksmonument. De ernstige staat van verval van deze boerderij heeft ertoe geleid dat de boerderij per besluit van 28 juni 2019 geschrapt is uit het monumentenregister.

Binnen de woonbestemming wordt één woning toegestaan met een inhoud van 600 m³, een goothoogte van 4,5 meter en een bouwhoogte van 9 meter. Bij een woning zijn 100 m² bijgebouwen toegestaan.

2.2 Historie planlocatie

Navolgend wordt ingegaan op de historie van de locatie. Daarbij is gebruik gemaakt van teksten uit een landschapsverkenning van landgoed Velder, opgesteld door Elings, 15 juli 2014, en het principe ontwerp van Het Vinkennest, opgesteld door Van Oers en Weijers Architecten, 23 november 2020.

De planlocatie is gelegen op het zuidelijke gedeelte van landgoed Velder. De kern van landgoed Velder wordt gevormd door een landhuis omgeven door een landschapstuin, gelegen in het noordelijke gedeelte van het landgoed. Rondom dit element liggen enkele voormalige boerderijen en dienstwoningen. Ook ligt hier een grote open ruimte, het evenemententerrein.

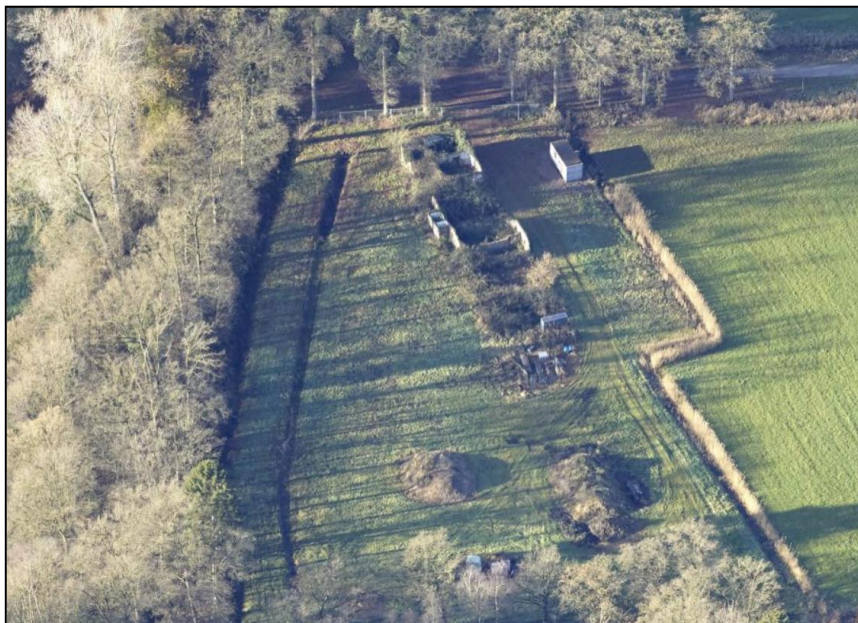
De verschijningsvorm van het zuidelijke deel van het landgoed is een gevolg van de jacht, tentoonstelling en de bosbouw. Door het gebruik van inrichtingselementen, zoals bos en lanen, heeft dit gedeelte van het landgoed al decennia lang eenzelfde verschijningsvorm bestaande uit (eiken)lanen, bos met wisselend sortiment en dichtheid en markante kruisingen van dreven.

In het zuiden, nabij de grenswal met Heerenbeek liggen de restanten van 'Het Vinkennest'. Door de ligging nabij de grenswal vormde dit element een historische markering en belangrijk onderdeel van de beleving van het landgoed. Herbouw van dit element is vanuit cultuurhistorisch oogpunt passend.

Boerderij 'Het Vinkennest', ofwel 'Hoeve De Teelakker', ligt aan de grens met Landgoed Heerenbeek te Oirschot en markeert de zuidelijke ingang naar Landgoed Velder. Het betreft een smalle boerderij van het Brabantse langgeveltype. De boerderij is met de nok haaks op de weg geplaatst. De exacte bouwdatum is niet bekend, maar in 1886 bestaat het pand al. De boerderij is uitgevoerd in baksteen, gemetseld in kruisverband en voorzien van muurankers. Het pand was voorzien van een zadeldak met wolfseinden, dat was gedekt met gesmoorde oud-Hollandse pannen. Net als bij de boerderijen Velder 17 en Velder 25 bevindt het woonhuis zich aan de straatzijde. Daarachter is het voormalige bedrijfsgedeelte. Het achterste gedeelte van de boerderij was uitgevoerd in gepotdekselde delen, net als Velder 25.

2.3 Huidige situatie planlocatie

Als gevolg van een brand in 2006 is de boerderij 'Het Vinkennest' grotendeels ingestort. Navolgende figuur geeft een luchtfoto van de huidige situatie ter plaatse van de planlocatie weer.



Figuur 4: Huidige situatie planlocatie (8 december 2021)

3. BEOOGDE SITUATIE

3.1 Inleiding

Op de planlocatie, gelegen op landgoed Velder, was voorheen boerderij 'Het Vinkennest' aanwezig. Deze boerderij is door brand grotendeels verwoest en in ernstige staat van verval geraakt. Beoogd wordt op dezelfde locatie als 'Het Vinkennest' een nieuwe boerderij te bouwen, waarbij voor een groot deel ook dezelfde contouren worden aangehouden.

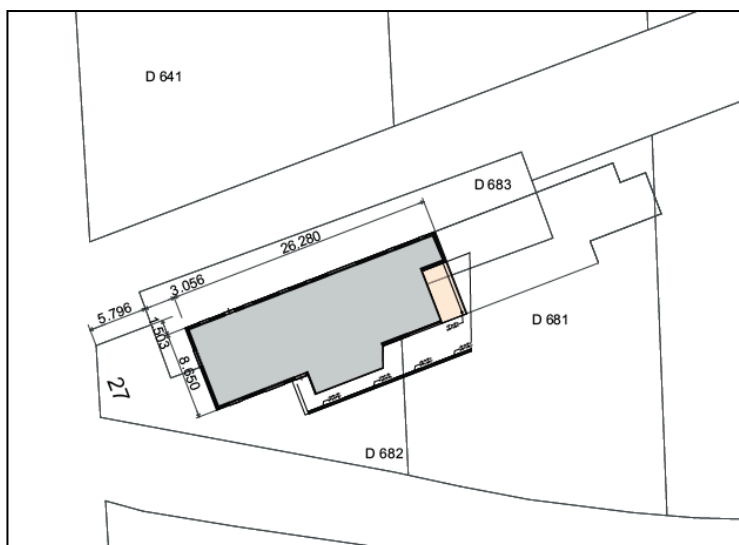
De nieuwe bebouwing overschrijdt de toegestane inhoudsmaat voor woningen op landgoed Velder. Middels een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3° van de Wabo kan van het bestemmingsplan worden afgeweken voor de realisatie van het bouwplan. Gelijktijdig met de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan wordt de omgevingsvergunning voor de bouw van de boerderij aangevraagd.

3.2 Beoogde bebouwing planlocatie

Beoogd wordt om op exact dezelfde plaats als 'Het Vinkennest', haast op de fundamenteën van het oude, het nieuwe Vinkennest te bouwen en om daarbij voor een groot deel ook dezelfde contour aan te houden en zelfs de oude deur- en raamopeningen, maar dan wel met een moderne invulling en detaillering, zoals op meer onderdelen en plaatsen voor een eigentijdse invulling zal worden gekozen. Op de manier wordt 'Het Vinkennest' weer onderdeel van de oorspronkelijke structuur en bebouwing, langs de centrale noord-zuidas, lopend vanaf de ingang van Velder in het noorden, tot aan Landgoed Heerenbeek in het zuiden.

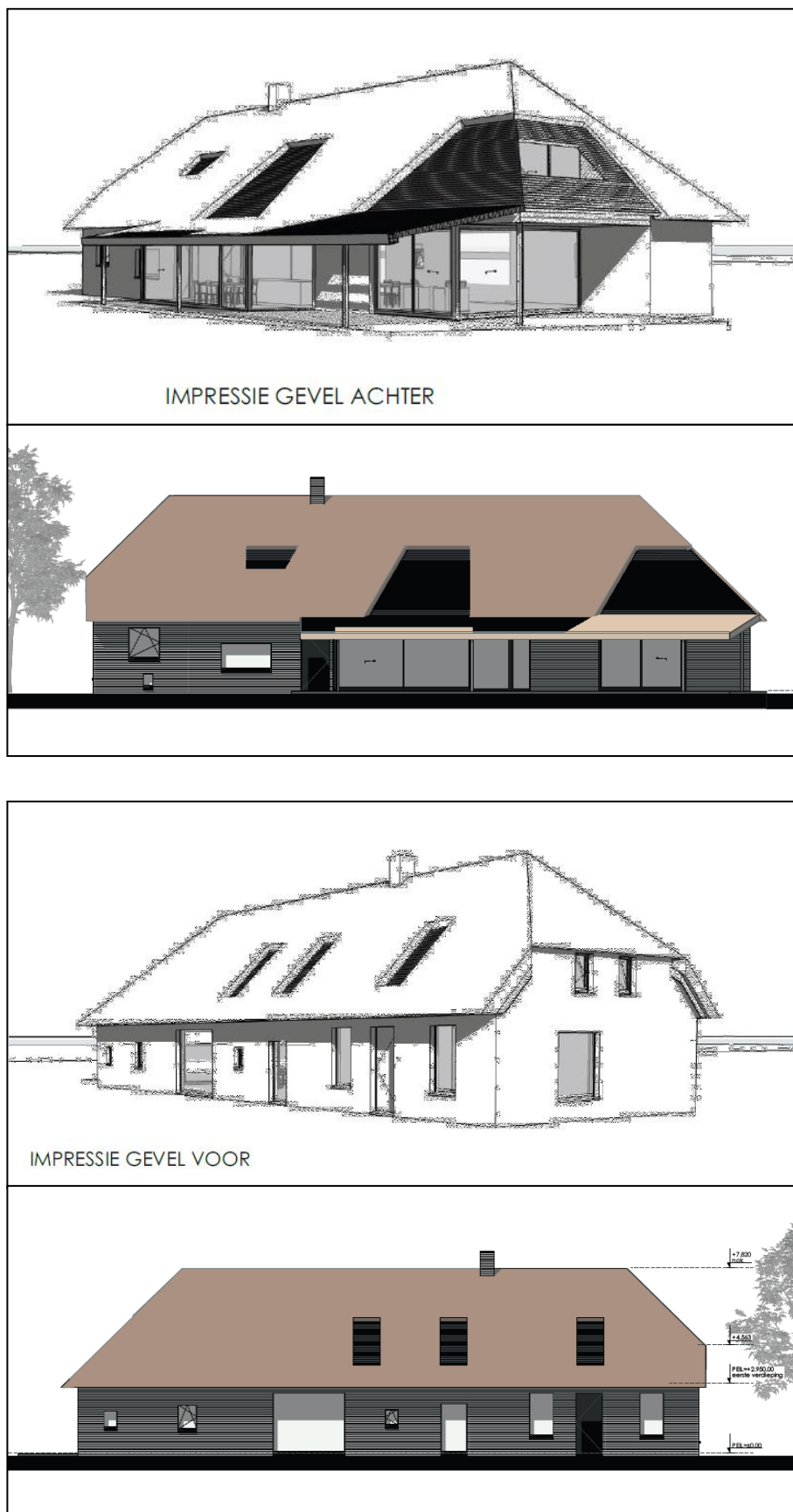
De Welstandscommissie heeft d.d. 25 augustus 2021 een positief advies uitgebracht over het bouwplan.

Navolgende figuur geeft de locatie van de nieuwe woning weer, met daaronder de contour van het oude Vinkennest.



Figuur 5: Locatie nieuwe woning Velder 27

Navolgende figuur geeft een impressie van de beoogde bebouwing weer.



Figuur 6: Impressie beoogde bebouwing Velder 27

3.3 Afwijking van vigerende regels

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken wordt afgeweken van de regels wat betreft de inhoud van het hoofdgebouw. Op basis van het vigerende bestemmingsplan mag de inhoud niet meer dan 600 m³ bedragen. Op de planlocatie was echter voorheen boerderij 'Het Vinkennest' aanwezig. Als gevolg van een brand in 2006 is deze boerderij grotendeels ingestort en zijn er nu nog slechts restanten gelegen. De voormalig aanwezige boerderij 'Het Vinkennest' betrof een rijksmonument. De ernstige staat van verval van deze boerderij heeft ertoe geleid dat de boerderij per besluit van 28 juni 2019 geschrapt is uit het monumentenregister. Door de ligging nabij de grenswal vormde deze boerderij echter een historische markering en belangrijk onderdeel van de beleving van het landgoed. Herbouw van dit element is vanuit cultuurhistorisch oogpunt dan ook passend en gewenst.

De beoogde bebouwing op de planlocatie kent een inhoud van 1.912 m³. De beoogde woning kent echter een veel kleinere inhoudsmaat dan het oorspronkelijke Vinkennest. Navolgende figuur geeft de contouren weer van het voormalige Vinkennest en de beoogde bebouwing.



Figuur 7: Contouren voormalige Vinkennest en beoogde bebouwing

Het bouwen van een woning met een inhoud van 600 m³ zou geen recht doen aan de historie van de locatie en het cultuurhistorisch belang van de bebouwing in relatie tot Landgoed Velder. Derhalve wordt afgeweken van de regels wat betreft de inhoud van het hoofdgebouw.

De Welstandscommissie heeft d.d. 25 augustus 2021 een positief advies uitgebracht over het bouwplan.

Middels een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3° van de Wabo kan van het bestemmingsplan worden afgeweken voor de realisatie van het bouwplan.

Deze ruimtelijke onderbouwing dient als motivering bij de te volgen procedure ten behoeve van verkrijging van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3° van de Wabo. In deze ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat met deze afwijking sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Het Monumentenhuis Brabant heeft in haar rapportage 'Cultuurhistorische analyse Landgoed Velder' onder andere de volgende aanbevelingen gedaan wat betreft 'Het Vinkennest':

Het Vinkennest staat in het uiterste zuiden van het landgoed, op de grens met landgoed Heerenbeek. Het vormt als het ware een zuidelijke toegangspoort tot het landgoed. Boerderij 't Vinkennest is al zo'n 130 jaar onlosmakelijk met deze plek aan het einde van de noord-zuidas van landgoed Velder verbonden. Het landbouwareaal van het agrarische bedrijf besloeg het zuidelijke deel van landgoed Velder. Bovendien heeft de boerderij een belangrijke beeldbepalende functie. Het markeert de zuidelijke entree van het landgoed vanaf landgoed Heerenbeek. Verplaatsing van de boerderij verstoort de beleving van dit gedeelte van het landgoed, evenals de relatie tussen het zuidelijke deel met de akkers en de overige delen van het landgoed. 't Vinkennest vormt een wezenlijk onderdeel van de historische opzet van landgoed Velder.

De beoogde herontwikkeling heeft een aanzienlijke kwaliteitsverbetering tot gevolg. Waar nu nog slechts de restanten aanwezig zijn van 'Het Vinkennest' welke logischerwijs geen recht doen aan de belangrijke beeldbepalende functie die de boerderij oorspronkelijk heeft, wordt middels de beoogde bebouwing de oorspronkelijke context van het gebouw in relatie met de omgeving weer hersteld. Dit draagt bij aan het behoud van de historische opzet van landgoed Velder en de duurzame instandhouding daarvan.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie; ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie; duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio; sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied; toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transitie. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Deze afwijking heeft door omvang en aard van de ontwikkeling geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie in werking getreden. De basisopgave van de Brabantse Omgevingsvisie is: 'Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. Voor 2030 is het doel om voor alle aspecten te voldoen aan de wettelijke normen. Brabant heeft dan een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit. Voor 2050 is het doel om een goed leefomgevingskwaliteit te hebben door op alle aspecten beter te presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. De visie noemt een vijftal hoofdoggaven:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.

2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moet minder energie worden gebruikt en meer duurzame energie worden opgewekt.
3. Slimme netwerkstad: de manier mensen zich verplaatsen verandert en stelt andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering is er sprake van meer extremen in temperatuur en neerslag.
5. Concurrerende, duurzame economie: Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

De Brabantse Omgevingsvisie wordt uitgewerkt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In deze Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vindt een vertaalslag van de hoofdpogaven in concreet bindende regels plaats.

4.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

4.2.2.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In deze Interim omgevingsverordening zijn de bestaande regels over de fysieke leefomgeving waar mogelijk in één verordening ondergebracht. In navolgende subparagrafen wordt ingegaan op de aanduidingen van de planlocatie in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en wordt de herontwikkeling getoetst aan de regels van deze Interim omgevingsverordening.

4.2.2.2 Aanduiding planlocatie in Interim omgevingsverordening

De planlocatie ligt op basis van de Interim omgevingsverordening binnen de volgende gebieden:

- Cultuurhistorische waardevol gebied
- Attentiezone waterhuishouding
- Natuur Netwerk Brabant
- Beperkingen veehouderij
- Stalderingsgebied

Het grondgebied van Brabant is onderverdeeld in 'Stedelijk gebied', 'Landelijk gebied' en 'Natuur Netwerk Brabant'. De planlocatie is gelegen in het 'Natuur Netwerk Brabant'. Het Natuur Netwerk Brabant (NNB) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter-)nationaal belang, zoals de bossen, de heide en vennen, de stuifduinen, de schraalgraslanden, de rivieren en beken. Het doel van het NNB-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Deze leefgebieden zijn belangrijk voor dier- en plantensoorten. Het Natuur Netwerk Brabant hangt samen met het Natuur Netwerk in de andere delen van Nederland en met het Europese net van natuurgebieden, bekend onder de naam Natura 2000.

De planlocatie is in de Interim omgevingsverordening aangewezen als gelegen binnen het 'Cultuurhistorisch waardevol gebied'. De bescherming van cultuurhistorisch waardevol gebied is belangrijk omdat deze onvervangbaar zijn. In de IOV zijn daarom de cultuurhistorische vlakken in de cultuurhistorische landschappen opgenomen, zoals aangegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart.

De planlocatie is tevens binnen de aanduidingen 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied' gelegen. In gebieden met de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' gelden sinds 1 oktober 2010 (vergaande) beperkingen voor intensieve veehouderijen, ook wel bekend als het 'slot op de muur'. Doel van de aanduiding is om een verdere intensivering vanwege ontwikkelingen in de veehouderij in de aangeduide gebieden tegen te gaan. Binnen 'Stalderingsgebieden' gelden extra randvoorwaarden aan ontwikkeling van veehouderijen. Middels deze voorwaarden wordt sturing gegeven aan het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en op het tegengaan van leegstand. Vanwege deze extra randvoorwaarden is een toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen een bouwperceel alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen; het zogenaamde stalderen.

De planlocatie is daarnaast gelegen binnen een 'Attentiezone waterhuishouding'. Doel van de 'Attentiezone waterhuishouding' is om ontwikkelingen die een negatieve invloed hebben op de binnen de attentiezone gelegen natte natuurplek tegen te gaan. Stromingen in het grondwatersysteem kunnen veranderen door verandering van bodemopbouw of het doorboren van lagen (bij grondverzet of diepploegen). Voor activiteiten die een negatief effect op de (grond)waterstand in een natte natuurplek kunnen hebben, is een vergunning nodig. Bij het toelaten van functies die een negatief effect kunnen hebben op de waterhuishouding, geldt dat overleg met het waterschap nodig is.

4.2.3 Regels Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van de oprichting van een vrijstaande woning op de locatie Velder 27 te Liempde. Op de planlocatie, gelegen op landgoed Velder, was voorheen boerderij 'Het Vinkennest' aanwezig. Deze boerderij is door brand grotendeels verwoest en in ernstige staat van verval geraakt. Beoogd wordt op dezelfde locatie als 'Het Vinkennest' een nieuwe boerderij, waarbij voor een groot deel ook dezelfde contouren worden aangehouden.

De oprichting van een nieuwe woning is mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Ter plaatse is een woonbestemming gelegen waarbinnen een vrijstaande woning is toegestaan. De nieuwe bebouwing overschrijdt echter de toegestane inhoudsmaat voor woningen op landgoed Velder. Middels een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3° van de Wabo kan van het bestemmingsplan worden afgeweken voor de realisatie van het bouwplan. Het feit dat er geen sprake is van een nieuwe ontwikkeling, maar 'slechts' van een overschrijding van de maximaal toegestane m³ maakt dat de regels van IOV deze ontwikkeling niet in de weg staan.

De beoogde herontwikkeling heeft een aanzienlijke kwaliteitsverbetering tot gevolg. Waar nu nog slechts de restanten aanwezig zijn van 'Het Vinkennest' welke logischerwijs geen recht doen aan de belangrijke beeldbepalende functie die de boerderij oorspronkelijk heeft (gehad), wordt middels de beoogde bebouwing de oorspronkelijke context van het gebouw in relatie met de omgeving weer

hersteld. Dit draagt bij aan het behoud van de historische opzet van Landgoed Velder en de duurzame instandhouding daarvan.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Beleidsakkoord 2021-2026: 'Samen aan de slag'

In het beleidsakkoord 2021-2026: 'Samen aan de slag' hebben het huidige college van burgemeester en wethouders de belangrijkste actiepunten voor de periode 2021-2026 vastgelegd.

Aangegeven is dat in de beleidsperiode 2021-2026 extra aandacht besteed zal worden aan onder andere bouwen en verbouwen. De gemeente Boxtel loopt achter met de bouw van woningen. Snel, veel en betaalbaar bouwen is de primaire doelstelling voor alle dorpen binnen de gemeente. Vanwege de grote behoefte aan woningen zijn nieuwe gebiedsontwikkelingen in het buitengebied noodzakelijk. Daarbij kan gedacht worden aan de Ruimte voor Ruimte-regeling en het VAB-beleid op plekken waar agrarische bedrijven beschikbaar komen voor herontwikkeling.

Door medewerking te verlenen aan de gevraagde ontwikkeling aan Velder 27 wordt uitvoering gegeven aan het beleidsprogramma. Op een locatie waar reeds een woning is toegestaan en waar nu slechts de resten van deze woning liggen, wordt een nieuwe woning opgericht. Op relatief eenvoudige wijze kan uitvoering gegeven worden aan het beleidsakkoord.

5. MILIEUASPECTEN

5.1 Inleiding

Op de planlocatie, gelegen op landgoed Velder, was voorheen boerderij 'Het Vinkennest' aanwezig. Deze boerderij is door brand grotendeels verwoest en in ernstige staat van verval geraakt. Beoogd wordt op dezelfde locatie als 'Het Vinkennest' een nieuwe boerderij op te richten, waarbij voor een groot deel ook dezelfde contouren worden aangehouden.

De nieuwe bebouwing overschrijdt de toegestane inhoudsmaat voor woningen op landgoed Velder. Middels een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3° van de Wabo kan van het bestemmingsplan worden afgeweken voor de realisatie van het bouwplan. Gelijktijdig met de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan wordt de omgevingsvergunning voor de bouw van de boerderij aangevraagd. De Welstandscommissie heeft d.d. 25 augustus 2021 een positief advies uitgebracht over het bouwplan.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing heeft slechts betrekking op het toestaan van een grotere inhoudsmaat en niet op bouw van een woning an sich. De bouw van een woning op de planlocatie is namelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan reeds toegestaan. Er is dan ook geen sprake van de toevoeging van een nieuw (geur) gevoelig object of een toename van het aantal personen binnen de planlocatie dan reeds mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. In dit hoofdstuk wordt dan ook slechts ingegaan op de aspecten die relevant zijn voor de beoogde grotere inhoudsmaat. Alle eventueel andere relevante milieuaspecten worden geacht bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouw van de boerderij te zijn gevoegd.

5.2 Cultuurhistorie

5.2.1 Inleiding

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MoMo) in het besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen, dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht geworden. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. In de toelichting van een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

5.2.2 Cultuurhistorische Waardenkaart

De planlocatie is op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart aangeduid als gelegen in:

- Meierij - Regio (provinciaal cultuurhistorisch belang)
- Groene Woud - Cultuurhistorische landschappen (Provinciaal cultuurhistorisch belang)
- Landgoed 't Velderbosch - Cultuurhistorische vlakken (Provinciaal cultuurhistorisch belang)

Meerij - Regio (provinciaal cultuurhistorisch belang)

De bewoningsgeschiedenis en inrichting van de regio 'Meerij' zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Twee andere aspecten die het landschap van de Meerij kenmerken zijn de landgoederen en buitenplaatsen en de populierenteelt.

Groene Woud - Cultuurhistorische landschappen (Provinciaal cultuurhistorisch belang)

Het Groene Woud is aangewezen als Nationaal Landschap. Kenmerkend is de opbouw van het gebied in beekdalen en dekzandplateaus en de inrichting die nauw gerelateerd is aan de terreingesteldheid. Kleinschalige middeleeuwse ontginningslandschappen worden afgewisseld met uitgestrekte bossen, heidevelden, zandverstuivingen en jonge ontginningen. Specifieke elementen zijn laanstructuren, kastelen en buitenplaatsen en watermolens.

Over landgoederen is het volgende aangegeven:

Vanaf de zestiende eeuw ontstonden er grote landgoederen en buitenplaatsen op heidevelden en in broekgebieden. 't Velderbosch bij Boxtel en De Baest bij Middelbeers zijn hier voorbeelden van. De landgoederen en buitenplaatsen uit de negentiende en twintigste eeuw liggen vaak op vroegere heidevelden die hun functie voor de boeren verloren hadden door de komst van kunstmest.

Landgoed 't Velderbosch - Cultuurhistorische vlakken (Provinciaal cultuurhistorisch belang)

Landgoed 't Velderbosch heeft een unieke structuur met bijzondere elementen van de formele aanleg uit de zeventiende of achttiende eeuw, zoals ganzevoeten en het magnifieke sterrenbos van De Negen Dreven.

Het gebied bestaat uit bossen en landbouwgronden, doorsneden door lanen en zandwegen. Landgoed 't Velderbosch bestaat al sinds de zeventiende eeuw en was toen eigendom van de heren van Boxtel. Tot in de achttiende eeuw maakte het bos van landgoed Velderbosch deel uit van het grootste aaneengesloten boscomplex in de Meerij van Den Bosch. 't Velderbosch was in 1851 beplant met eik, beuk, populier en hakhout. Kern van het landgoed is landhuis Veldershuis met dienstwoningen en bedrijfsgebouwen, een tuin met waterpartij en bosschages. Het meest opmerkelijke aan de aanleg van het landgoed is het sterrenbos waar negen kaarsrechte dreven in het centrum samenkomen. De lanen worden begeleid met eiken beplanting. Het landgoed wordt sinds 1866 doorsneden door de spoorlijn Boxtel-Eindhoven. Verspreid in het bos is oude loofhoutaanplanting (plaatselijk aangevuld met naaldhout) te vinden en zijn enkele percelen grasland. Met name aan de oostelijke zijde, tegen de spoorlijn, is een deel van het bos op rabatten aangelegd.

5.2.3 Cultuurhistorische waarden binnen planlocatie

Op de planlocatie, gelegen op landgoed Velder, was voorheen boerderij 'Het Vinkennest' aanwezig. Als gevolg van een brand in 2006 is deze boerderij grotendeels ingestort en zijn er nu nog slechts restanten gelegen. De voormalig aanwezige boerderij 'Het Vinkennest' betrof een rijksmonument. De ernstige staat van verval van deze boerderij heeft ertoe geleid dat de boerderij per besluit van 28 juni 2019 geschrapt is uit het monumentenregister. Door de ligging nabij de grenswal vormde deze

boerderij echter een historische markering en belangrijk onderdeel van de beleving van het landgoed. Herbouw van dit element is vanuit cultuurhistorisch oogpunt dan ook passend en gewenst.

Beoogd wordt op dezelfde locatie als 'Het Vinkennest' een nieuwe boerderij, waarbij voor een groot deel ook dezelfde contouren worden aangehouden. De beoogde bebouwing op de planlocatie kent een inhoud van 1.912 m³. Op basis van het vigerende bestemmingsplan mag de inhoud niet meer dan 600 m³ bedragen. Het bouwen van een woning met een inhoud van 600 m³ zou geen recht doen aan de historie van de locatie en het cultuurhistorisch belang van de bebouwing in relatie tot Landgoed Velder. Daarbij wordt opgemerkt dat de beoogde woning een veel kleinere inhoudsmaat zal hebben dan 'Het Vinkennest'.

Het Monumentenhuis Brabant heeft in haar rapportage 'Cultuurhistorische analyse Landgoed Velder' onder andere de volgende aanbevelingen gedaan wat betreft 'Het Vinkennest':

Het Vinkennest staat in het uiterste zuiden van het landgoed, op de grens met landgoed Heerenbeek. Het vormt als het ware een zuidelijke toegangspoort tot het landgoed. Boerderij 't Vinkennest is al zo'n 130 jaar onlosmakelijk met deze plek aan het einde van de noord-zuidas van landgoed Velder verbonden. Het landbouwareaal van het agrarische bedrijf besloeg het zuidelijke deel van landgoed Velder. Bovendien heeft de boerderij een belangrijke beeldbepalende functie. Het markeert de zuidelijke entree van het landgoed vanaf landgoed Heerenbeek. Verplaatsing van de boerderij verstoort de beleving van dit gedeelte van het landgoed, evenals de relatie tussen het zuidelijke deel met de akkers en de overige delen van het landgoed. 't Vinkennest vormt een wezenlijk onderdeel van de historische opzet van landgoed Velder.

Middels een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3° van de Wabo kan van de regels van het bestemmingsplan worden afgeweken wat betreft de inhoud van het hoofdgebouw voor de realisatie van het bouwplan. In deze ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat met deze afwijking sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De beoogde ontwikkeling heeft namelijk een aanzienlijke kwaliteitsverbetering tot gevolg. Waar nu nog slechts de restanten aanwezig zijn van 'Het Vinkennest' welke logischerwijs geen recht doen aan de belangrijke beeldbepalende functie die de boerderij oorspronkelijk heeft, wordt middels de beoogde bebouwing de oorspronkelijke context van het gebouw in relatie met de omgeving weer hersteld. Dit draagt bij aan het behoud van de historische opzet van Landgoed Velder en de duurzame instandhouding daarvan.

5.3 Geluid

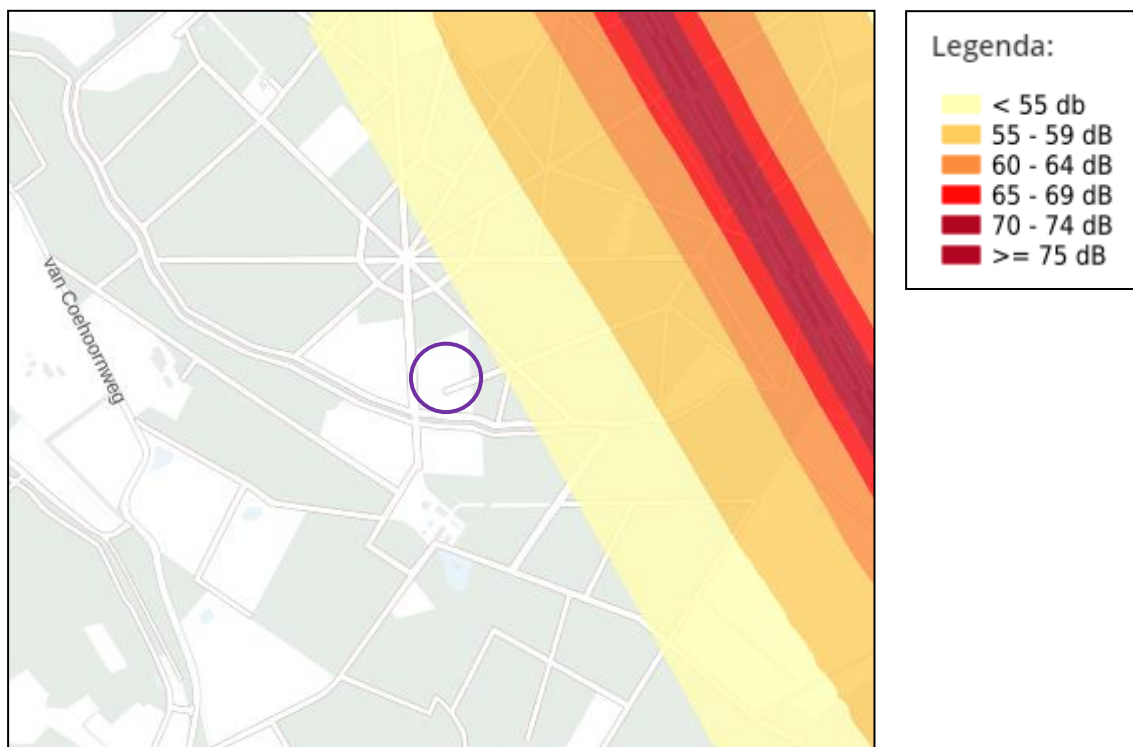
5.3.1 Wegverkeerslawaaï

Op grond van de Wet geluidhinder hebben wegen in het buitenstedelijk gebied met 2 rijstroken en een rijsnelheid groter dan 30 km/uur een geluidzone van 250 meter. De op te richten woning is niet binnen een dergelijke zone gelegen.

De planlocatie is gelegen op Landgoed Velder aan een onverharde weg. De wegen op Landgoed Velder en het nabijgelegen Landgoed Heerenbeek hebben slechts een beperkte verkeersfunctie. Het is daarom niet te verwachten dat er vanwege verkeerslawaaï of door andere geluidsbronnen overlast veroorzaakt wordt. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï op de ontwikkelingslocatie niet noodzakelijk wordt geacht.

5.3.2 Railverkeerslawaaï

Ten oosten van de planlocatie is de spoorbaan Boxtel-Eindhoven gelegen. Navolgend is de kaart betreffende geluid van treinverkeer van de Atlas Leefomgeving weergegeven. Op de kaart is de hoogte van de geluidbelasting door het treinverkeer in de omgeving van de planlocatie weergegeven. De geluidbelasting wordt uitgedrukt in Lden (Lday-evening-night), de maat voor de gemiddelde geluidsbelasting over een etmaal. De geluidbelasting 's avonds en 's nachts wordt hierbij veel zwaarder meegerekend dan die van overdag, omdat het geluid dan hinderlijker is. De planlocatie is met een paarse cirkel weergegeven.



Figuur 8: Geluidbelasting treinverkeer omgeving planlocatie (bron: Atlas Leefomgeving)

De geluidbelasting als gevolg van treinverkeer ligt ter plaatse van de planlocatie lager dan 55 dB.

Artikel 4.9 tot en met 4.12 en artikel 5.3 van het Besluit Geluidhinder geven nadere uitleg met betrekking tot de geluidbelasting in zogenaamde "nieuwe situaties". De voorkeursgrenswaarde voor nog niet-geprojecteerde woningen bedraagt 55 dB. De geluidbelasting ter plaatse van de planlocatie overschrijdt deze voorkeursgrenswaarde niet. De oprichting van de beoogde woning is in het kader van geluidbelasting vanwege railverkeer dan ook geen bezwaar.

5.4 Besluit milieueffectrapportage

5.4.1 Inleiding

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage (mer) is opgenomen in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een mer moet worden opgesteld. Er dient in ieder geval een mer te worden opgesteld indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast zijn in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden opgenomen voor ontwikkelingen. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde drempelwaarden dient een mer te worden opgesteld.

Op grond van een uitspraak van het Europese Hof d.d. 15 oktober 2009 en het daarop per 1 april 2011 aangepaste Besluit milieueffectrapportage geldt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te bepalen of een mer nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarden uit lijst D zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage zit, kan een project immers nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit mer dient een vormvrije mer-beoordeling plaats te vinden.

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit mer in werking getreden. In dit besluit is de vormvrije mer-beoordeling voor activiteiten uit lijst D, ook beneden de grenswaarden, vervangen door de mer-beoordelingsplicht.

5.4.2 Toets beoogde ontwikkeling

Het toevoegen van woningen is opgenomen op de lijst D onder 11.2 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 12 juni 2019 (201807060/1/R1) blijkt dat de ontwikkeling van twee woningen niet aangemerkt wordt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. De ontwikkeling van één woning binnen de planlocatie is dan ook niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject en komt dan ook niet voor op lijst D van het Besluit mer. In het kader van de beoogde ontwikkelingen is een vormvrije mer-beoordeling dan ook niet aan de orde.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde herontwikkeling binnen de planlocatie betreft een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan. De kosten voor die voor deze ontwikkeling door de gemeente worden gemaakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Bij kleinschalige ontwikkelingen wordt veelal geen exploitatieplan vastgesteld, maar wordt een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Ook in deze procedure sluit de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst met de gemeente Boxtel. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de vergunningaanvraag voor de bouw van de woning en wordt conform de wettelijke vereisten kenbaar gemaakt. Naar aanleiding van reacties op de aanvraag kan een heroverweging op deze onderdelen plaatsvinden en kan besloten worden het ontwerp op een aantal punten te wijzigen.

6.3 Omgevingsdialoog

Door initiatiefnemer is een omgevingsdialoog gevoerd. De verslaglegging hiervan is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.