

Wijzigingsplan Velderseweg 1 te Liempde

juni 2016

meewerkend

boxtel



Wijzigingsplan Velderseweg 1 te Liempde

Gemeente Boxtel

Ontwerp

Rapportnummer: 211X08297.087215_1_5

IMRO-Code: NL.IMRO 0757.WZ01VELDERSEWEG1-OTW1

Datum: Juni 2016

Contactpersoon opdrachtgever: Mevrouw S. Theunissen

Projectteam BRO: Arjan van Dooren, Marloes Timmers

Concept: april 2016, mei 2016

Voorontwerp:

Ontwerp: Juni 2016

Vastgesteld:

Trefwoorden: --

Bron foto kافت: Hollandse hoogte 3

Beknopte inhoud: --

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Omgeving plangebied	7
2.2 Huidige situatie	8
2.3 Voorgenomen ontwikkeling	8
2.4 Toetsing aan voorwaarden wijzigingsbevoegdheid	10
3. BELEIDSTOETS	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	20
4. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING	24
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	24
4.2 Landschappelijke inpassing, kwaliteitsverbetering	26
4.3 Flora en fauna	27
4.4 Waterparagraaf	29
4.5 Bodem	35
4.6 Bedrijven en milieuzonering	36
4.7 Geurhinder	38
4.8 Kabels en leidingen	41
4.9 Akoestiek	41
4.10 Verkeer en parkeren	41
4.11 Luchtkwaliteit	42
4.12 Externe veiligheid	43
4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	45
5. JURIDISCHE PLANOPZET	47
5.1 Algemene opzet	47
5.2 Toelichting op de verbeelding	47
5.3 Toelichting op de bestemmingen	48

5.4 Toelichting op de regels	49
6. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	51
7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	52
7.1 Overleg	52
7.2 Procedure	52
SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Bodemonderzoek	
Bijlage 2: Akoestisch onderzoek	
Bijlage 3: Quickscan Flora en Fauna	
Bijlage 4: Berekening stikstofdepositie	
Bijlage 5: Landschappelijke inpassing	
Bijlage 6: Reactie provincie wettelijk vooroverleg	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op de locatie Velderseweg 1 te Liempde is in de huidige situatie sprake van een voormalig agrarisch bedrijf. De eigenaar van het perceel heeft de gemeente Boxtel verzocht om de bedrijfswoning te mogen gebruiken als woning. Conform het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' van de gemeente Boxtel is het bewonen van een agrarische bedrijfswoning door iemand die niet werkzaam is op het agrarisch bedrijf strijdig gebruik. Om de woning te kunnen gebruiken als burgerwoning is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Op het perceel zijn enkele voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig, waaronder een cultuurhistorisch waardevolle Vlaamse Schuur. De voormalige agrarische bebouwing, voornamelijk bestaande uit kassen, wordt gesloopt met uitzondering van de Vlaamse Schuur (185 m²). Omdat er een significant oppervlak aan voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, is het mogelijk om extra oppervlakte aan bijgebouwen te realiseren. De eigenaar van het perceel wenst gebruik te maken van deze extra mogelijkheid waardoor een woning ontstaat met in totaal 402 m² aan bijgebouwen, waaronder de Vlaamse schuur.

Op 27 oktober 2015 heeft het college besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen. Middels de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' (art. 4.8.5) kan de wijzigingsprocedure (ex artikel 3.6 Wro) worden doorlopen. Er dient een wijzigingsplan te worden opgesteld waarin is aangetoond dat het initiatief op verschillende onderdelen haalbaar is. Onderliggend rapport betreft het wijzigingsplan om de procedure te doorlopen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied Velderseweg 1 te Liempde is gelegen ten westen van de kern Liempde en ten zuiden van de kern Boxtel. De A2 scheidt het plangebied van de kern Liempde, zie ook figuur 1.1, bovenste afbeelding. Hierop is de ligging van de A2 en de kern Liempde ten oosten van het plangebied zichtbaar. Geheel noordwestelijk zijn de rand van de kernen Lennisheuvel en Boxtel zichtbaar. De begrenzing van het plangebied is indicatief weergegeven op de onderste afbeelding. De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding. Het plangebied staat kadastraal bekend als Liempde, sectie G, perceelnummer 99.



Figuur 1.1: ligging en begrenzing van het plangebied (bron: www.bing.com/maps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' het geldende juridische kader. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Boxtel op 10 juli 2014.

Bestemming

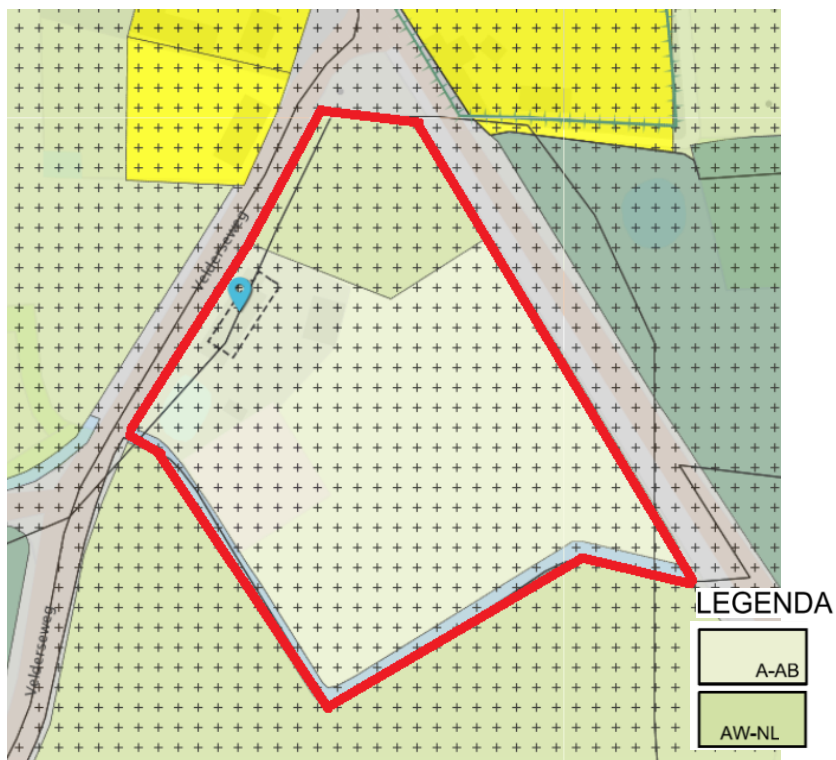
Conform het bestemmingsplan (zie figuur 1.2) is voor het plangebied de enkelbestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' geldend. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Historisch akkercomplex' en 'Waarde – Archeologie 3' (gedeeltelijk) van toepassing. Tenslotte gelden nog een aantal aanduidingen, namelijk: 'specifieke bouwaanduiding-monument' en 'Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.

De voor 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarische bedrijf. De dubbelbestemming 'Waarde – Historisch akkercomplex' heeft als doel om de aanwezige samenhangende cultuurhistorische waarden waaronder begrepen de kavelstructuur, zandwegenpatroon, kavelgrensbeplanting en slotenpatroon te behouden en te beschermen. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' ziet toe op behoud en bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

De aanduiding 'Reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' heeft betrekking op de ontwikkelingsmogelijkheden voor intensieve veehouderijbedrijven. In dit geval is geen sprake van een intensieve veehouderij, daarnaast is de Reconstructiewet komen te vervallen en daarmee ook deze zone.

De bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' zit op alle panden en/of elementen die behoren tot de monumentenlijst van de gemeente Boxtel. In dit geval is de langgevelboerderij aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding – monument'. In de bijlage bij de regels is opgenomen dat de Vlaamse schuur een gemeentelijk monument is en de langgevelboerderij een "Beeldondersteunend object".

Conform de geldende bestemming is het niet mogelijk om de woning als burgerwoning te gebruiken. Om dat te kunnen doen is het noodzakelijk om een juridisch-planologische procedure te doorlopen. In de bestemmingsregeling voor 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 4.8.5) waarmee de bestemming gewijzigd kan worden naar wonen. Onderliggend document betreft het wijzigingsplan waarmee de procedure kan worden doorlopen.



Figuur 1.2 Vigerend bestemmingsplan voor het te wijzigen plangebied (indicatief weergegeven) Bron: ruimtelijkeplannen.nl.

1.4 Leeswijzer

De toelichting bestaat uit 7 hoofdstukken. Na deze inleiding volgt een beschrijving van het plan in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de landschappelijke inpassing van het initiatief. De beleidstoets is in hoofdstuk 4 van dit wijzigingsplan opgenomen. In hoofdstuk 5 worden alle relevante milieuonderwerpen behandeld en verantwoord. De juridische toelichting is in hoofdstuk 6 opgenomen en tenslotte is in hoofdstuk 7 de economische haalbaarheid beschreven. Rapportages van uitgevoerde sectorale onderzoeken zijn als separate bijlage aan dit wijzigingsplan gevoegd.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Omgeving plangebied

Landschap en natuur

Liempde ligt midden in de 'natuurkern' van Nationaal Landschap Het Groene Woud: 7.500 hectare bestaande uit leembossen, moerassen, heide en agrarisch populieren-landschap. De ontwikkeling van dit gebied is al begonnen tijdens de laatste IJstijd, 13.000 tot 30.000 jaar geleden. Gedurende de daaropvolgende eeuwen zorgen klimaatschommelingen afwisselend voor het ontstaan van berkenbossen, grasland, droog parkland-schap, vochtiger loofbos en gemengd eikenbos.

Door ontginningen en landbouwgebruik sinds de late Middeleeuwen zijn rondom Liempde kenmerkende patronen ontstaan en nog altijd zichtbaar, zoals het kleinschalig coulisse-landschap en de blok- en strokenverkaveling en de hierop gebaseerde wegenstructuur. Het plangebied is gelegen in heideontginningslandschap. Dit landschapstype wordt gekenmerkt door percelen welke worden afgebakend en gestructureerd door houtwallen, steilranden, heggen, bomenrijen, knotbomen, sloten, historische waterlopen en onverharde wegen.

Cultuurhistorie

Velderseweg 1 is het erf van een voormalige pachthoeve van het Mannengasthuis te Esch. Dit gasthuis werd in 1492 gesticht door een echtpaar met als oogmerk de zorg van huisvesting en voeding van zes oude mannen van beide families. In 1892 werd het beheer overgedragen aan de gemeente Esch. In 1968 is de stichting opgeven.

Op oude kaarten is te zien dat op dezelfde plaats als het huidige pand, een hoekgevelboerderij heeft gestaan met daarbij een viertal schuren en een bakhuis. In 1902 is de boerderij afgebroken en vervangen door een langgevelboerderij. Deze is wegens oorlogsschade in 1948 herbouwd in de Delftse School-stijl. De Vlaamse schuur is gebouwd in 1718 en is vermeld op de gemeentelijke monumentenlijst. In 2011 is deze schuur herbouwd in authentieke stijl.

Functioneel

In de directe omgeving van het plangebied zijn nog enkele agrarische bedrijven gelegen. De omliggende gronden bestaan dan ook uit agrarische gronden, afgewisseld met natuurelementen. Naast de agrarische bedrijven zijn redelijk veel woningen in de omgeving gelegen. Op verdere afstand zijn enkele bedrijven gelegen, waaronder een tankstation dat aan de Rijksweg A2 is gelegen. De Rijksweg A2 ligt op circa 200 meter van het plangebied. Het plangebied wordt ontsloten door de Velderseweg die aansluit op de Oude Rijksweg. De Oude Rijksweg vormt de verbinding tussen Boxtel en Liempde.

2.2 Huidige situatie



Figuur 2.1: Huidige situatie Velderseweg 1 (Bron: Annerie van Daatselaar, tuin- en landschapsarchitect)

Het perceel bestaat in de huidige situatie uit een erf met agrarische bebouwing en een bedrijfswoning. In het verleden is de locatie gebruikt door een boomkweker. De bedrijfswoning is in een langgevelboerderij gesitueerd. Naast de langgevelboerderij is een Vlaamse schuur (185 m²), een schuurtje (35 m²) en kassen (1.288 m²) aanwezig met een totale oppervlakte van 1.185 m². De langgevelboerderij is een karakteristieke woonboerderij van de Delftse School en is beeldbepalend. De Vlaamse schuur is in 2011 geheel herbouwd in authentieke stijl en is geplaatst op de gemeentelijke monumentenlijst. Het oorspronkelijke bouwjaar is vermoedelijk 1718. De kassen zijn redelijk recent en hebben geen specifieke waarde. In figuur 2.1 is de huidige ruimtelijke situatie weergegeven.

2.3 Voorgenomen ontwikkeling

De eigenaar heeft als wens om op deze locatie te gaan wonen in de langgevelboerderij en de agrarische bebouwing te slopen. In ruil voor sloop is het mogelijk om een groter oppervlakte aan bijgebouwen te realiseren (zie paragraaf 1.3). Naast de Vlaamse Schuur wenst de initiatienemer een extra bijgebouw te realiseren met een oppervlakte van maximaal 217 m². Het perceel wordt landschappelijk ingepast en voor een deel gebruikt

als weiland en een deel als tuin. In figuur 2.2 is de nieuwe situatie weergegeven. Daarnaast wordt ten noorden van de woning een hoogstamboomgaard gerealiseerd. Een groot deel van het weiland verandert niet van gebruik.



Figuur 2.2: Gewenste situatie Velderseweg 1 (Bron: Annerie van Daatselaar, tuin- en landschapsarchitect)

Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing richt zich op de nieuwe situatie. De woonboerderij met bijbehorende gebouwen wordt omsloten door een beukenhaag van maximaal 1.20 meter hoog. De laanbeplanting van beukenbomen aan de Velderseweg blijft behouden. Daarbij wordt een deel van het weiland in gebruik genomen als hoogstamboomgaard. Het overige weiland verandert niet ten opzichte van de huidige situatie. Ook wordt een bessengard, sier- en moestuin gerealiseerd. Dit sluit weer aan op de historie van het pand. Destijds onderhielden de bewoners de tuin in ruil voor verblijf in het gasthuis. Ook worden twee solitaire lindebomen ten zuiden van de woonboerderij en ten oosten van het nieuwe bijgebouw geplaatst. De lindeboom komt in de omgeving meer voor op de leemhoudende bodem. Met het inrichtingsplan wordt aangesloten bij de erfinrichting van een traditioneel boerenerf. In bijlage 5 van dit wijzigingsplan is een grotere schets opgenomen van de landschappelijke inpassing.

2.4 Toetsing aan voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

Zoals in paragraaf 2.3 is aangegeven wordt in dit geval gebruik gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid zoals die is opgenomen in bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' van de gemeente Boxtel. Wanneer aan de voorwaarden vanuit deze wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan is overig gemeentelijk beleid, met uitzondering van sectoraal beleid, niet relevant voor deze ontwikkeling. De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in artikel 4.8.5 van het bestemmingsplan buitengebied 2011.

Artikel 4.8.5 - Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Wonen', al dan niet in combinatie met de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - Landschap', 'Agrarisch met waarden - Natuur en Landschap', 'Natuur' en/of 'Bos', en al dan niet met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing', onder de voorwaarden dat:

- a. de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik niet langer mogelijk is;

Het agrarisch gebruik wordt beëindigd, waardoor agrarisch hergebruik niet langer mogelijk is.

- b. het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het aantal bestaande bedrijfswoningen;

Het aantal woningen (1) blijft gelijk in de toekomstige situatie.

- c. bestaande bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt, waarbij geldt dat 100 m² als bijgebouw per woning is toegestaan. Indien de bestaand oppervlakte aan bedrijfsgebouwen meer bedraagt dan 100 m² mag:

1. ten hoogste 20% van deze meerdere oppervlakte behouden of vervangen worden tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 250 m² per woning, of
2. de woning per 100 m² te slopen gebouwen met niet meer dan 50 m³ worden vergroot tot een maximum inhoud van 850 m³;

De bestaande bedrijfsbebouwing (met uitzondering van monumentale Vlaamse schuur) wordt gesloopt waarbij bonussloopregeling wordt ingezet. Op grond van deze voorwaarden mag de maximale oppervlakte aan bijgebouwen worden verruimd als op het betreffende perceel gebouwen (waaronder ook kassen) worden gesloopt, waarbij het te slopen oppervlak het vijfvoudige dient te bedragen van het terug te bouwen oppervlak tot maximaal 250 m². Buiten de Vlaamse Schuur wordt op het perceel 1.185 m² aan bijgebouwen gesloopt. Volgens de regeling uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' mag derhalve maximaal 217 m² aan bijgebouwen behouden blijven.

- d. het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige agrarische bedrijfswoning(en) met bijbehorende bouwwerken, tuinen, erven en verhardingen;

Het bestemmingsvlak wordt verkleind rondom de bestaande bedrijfswoning, tijdelijke mantelzorgwoning, Vlaamse schuur met bijbehorende bouwwerken, tuinen, erven en verhardingen.

e. de wijziging milieuhygiënisch uitvoerbaar is;

In hoofdstuk 5 wordt uitgebreid ingegaan in de milieuhygiënische aspecten en hoe hieraan voldaan wordt.

f. de gebiedswaarden substantieel worden versterkt conform een ingediend landschapsversterkingsplan, door middel van het aanleggen van landschaps- of natuurlijke elementen, het aanbrengen van beeldkwaliteit en/of het herstellen van cultuurhistorische elementen aan gebouwen en/of omgeving en/of de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.

Landschapsversterking is beperkt aan de orde omdat in het vastgestelde beleid kwaliteitsverbetering omzetting naar woonbestemming onder categorie 2 valt. Dit betekent dat kan worden volstaan met een landschappelijke inpassing, zie voor de onderbouwing en inpassing hoofdstuk 2 van de toelichting.

3. BELEIDSTOETS

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (vastgesteld op 13 maart 2012) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk stelt dat een aanpak dient te ontstaan waarmee Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan.

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

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit bovenstaande drie doelen zijn de dertien nationale belangen naar voren gekomen. Deze zijn geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur. Het plangebied is niet binnen een van de Nationale hoofdstructuren gelegen.

Conclusie

Met het plan worden cultuurhistorische waarden (langgevelboerderij en Vlaamse Schuur) behouden. Door de sloop van de agrarische bebouwing en het verkleinen van het bestemmings-/bouwvlak worden kansen geboden voor de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. Het plan past daarom binnen de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Met dit wijzigingsplan worden geen ontwikkelingsmogelijkheden geboden, anders dan de voorgestane ontwikkeling. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de ontwikkelingsmogelijkheden die geboden worden in het bestemmingsplan Buitengebied 2011 van de gemeente Boxtel. Hierin is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om agrarische bestemmingen onder voorwaarden te wijzigen in een woonbestemming (ja, mits).

Conclusie

Het Barro is niet van toepassing voor dit wijzigingsplan, omdat aangesloten wordt bij het bestemmingsplan Buitengebied 2011, waarin de afweging is gemaakt welke ontwikkelingen direct (ja) en onder voorwaarden (ja, mits) mogelijk zijn. Met dit wijzigingsplan vinden geen verdere overwegingen plaats om extra mogelijkheden toe te staan, waardoor het Barro niet van toepassing is voor dit wijzigingsplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 Bro een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de “ladder duurzame verstedelijking”). De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten¹. De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed ontsloten moeten zijn.

¹ Bron: Nota van Toelichting bij het besluit, p. 49-51 (Staatsblad 2012, 388).

Conclusie

Dit plan maakt de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning met bijgebouwen mogelijk. Er is geen sprake van een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro is hierdoor niet van toepassing en is een verdere afweging conform de Ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

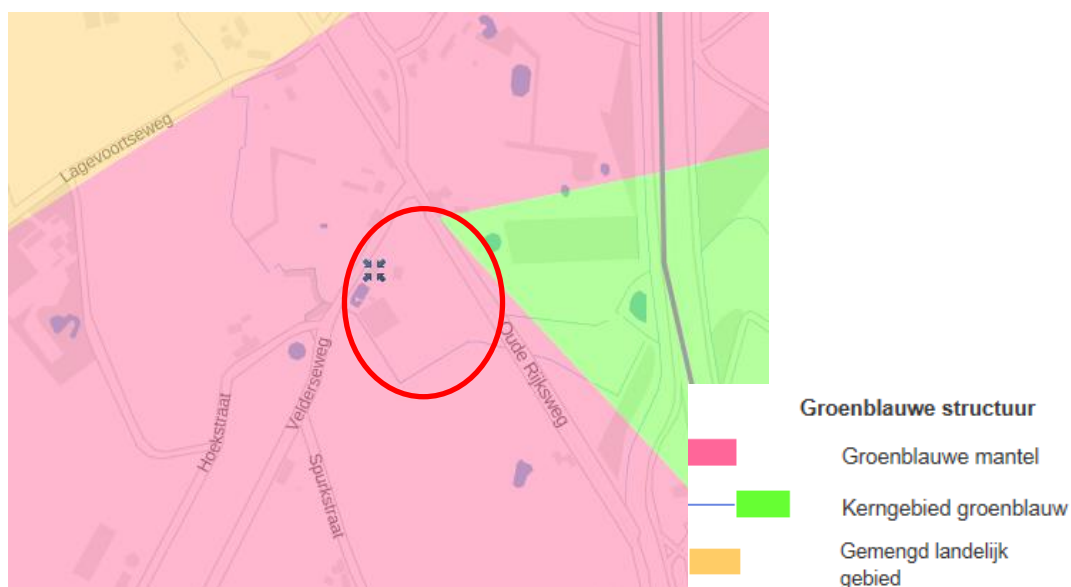
Structuurvisie Noord-Brabant 2010 (partiële herziening 2014)

De Structuurvisie Ruimtelijke ordening (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 1 oktober 2010) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Op 7 februari 2014 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie 2010, partiële herziening 2014 vastgesteld. Hierin is een aantal wijzigingen opgenomen ten aanzien van de Structuurvisie uit 2010. Voor het plangebied zijn twee uitsneden van de geldende structuurvisie gemaakt en in figuur 3.1 weergegeven.

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

De vier structuren zijn:

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



Figuur 4.1: Ligging plangebied in structurenkaart (Bron: Structuurvisie Provincie Noord-Brabant)

Het plangebied is gelegen binnen de groenblauwe structuur (zie figuur 4.1). De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur is opgedeeld in 2 gebieden, Groenblauwe mantel en kengebied groenblauw. De locatie is in de groenblauwe mantel gelegen. De groenblauwe mantel is als het ware een beschermingszone rondom het kerngebied groenblauw en heeft een beschermde rol. Binnen deze gebieden zijn verschillende functies gelegen en worden ook ontwikkelingsmogelijkheden geboden door de provincie. De bescherming van de groenblauwe waarden vormt een belangrijke voorwaarde bij deze ontwikkelingsmogelijkheden.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze de bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan de verbetering van deze kwaliteiten of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. Ontwikkelingen zijn passend wanneer deze qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel passen en rekening houden met omliggende waarden. Dit wordt betrokken bij de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. In de Verordening ruimte zijn specifieke regels opgenomen ten aanzien van ontwikkelingsmogelijkheden.

Verordening Ruimte

Op 18 maart 2014 is de Verordening ruimte 2014 in werking getreden. In de tussentijd is een gewijzigde versie van de Verordening ruimte 2014 vastgesteld op 10 juli 2015, welke op 15 juli 2015 in werking is getreden. Op 1 januari 2016 is de geconsolideerde versie op internet beschikbaar gesteld. In deze geconsolideerde versie is de gewijzigde Verordening ruimte die op 15 juli 2015 in werking is getreden (vastgesteld op 10 juli 2015) samengevoegd met enkele wijzigingen die in de loop der tijd hebben plaatsgevonden.

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen ten aanzien van ontwikkelingen, functies en waarden. De provincie heeft met de Verordening het provinciale grondgebied in verschillende zones, aangegeven door structuren en aanduidingen, opgedeeld. Voor het plangebied zijn de volgende aanduidingen van toepassing:

- Structuur groenblauwe mantel (zie figuur 4.2);
- Aanduiding Beperkingen veehouderij (zie figuur 4.3);
- Aanduiding cultuurhistorisch vlak (zie figuur 4.4).

In de groenblauwe structuur kiest de provincie voor een koppeling van het water- en natuursysteem van Brabant. Door meer samenhang in natuur en water worden het landschap en recreatiemogelijkheden versterkt. Deze aanpak maakt het ook mogelijk de gevolgen van klimaatveranderingen voor de natuur en het watersysteem beter op te vangen. Binnen deze structuur is ruimte voor ontwikkeling die rekening houden met de bestaande en de te ontwikkelen waarden. In artikel 6.7 van de Verordening is aangegeven welke regels van toepassing zijn voor ontwikkelingen die betrekking hebben op woonfuncties. Daarin is opgenomen dat een voormalige bedrijfswoning kan worden gebruikt als burgerwoning, mits verzekerd is dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt.

De aanduiding 'Beperkingen veehouderij' heeft betrekking op de ontwikkelingsmogelijkheden voor veehouderijbedrijven.

Ten aanzien van de aanduiding 'Cultuurhistorisch vlak' geldt dat een plan mede gericht is op het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de aangegeven gebieden. In dit geval gaat het om akkercomplex Liempde (Hezelaarse akker). Deze zeer oude landbouwgronden werden vanaf de brons- en ijzertijd aangelegd op hogere delen in het lage en natte Dommelland. Hier troffen de toenmalige boeren niet alleen een vruchtbare bodem maar bleven ook hun gewassen vrij van overstromingen. In eerste aanleg woonden de mensen naast hun akker op de hoge grond. In latere eeuwen is de bebouwing van de hoge akker verdwenen. Door bemesting is het akkercomplex in de loop van de tijd steeds hoger komen te liggen. Een akker werd in vroegere eeuwen vaak omgeven door een wildwal. Deze bestond uit een geplante strook van ondoordringbaar struikgewas. Zo weerde men wilde dieren die op zoek naar voedsel de akker betraden en grote schade konden aanrichten. De gronden op de akker werden onder de ingezetenen van het dorp verdeeld. De scheiding tussen de verschillende bebouwde percelen werd door greppels aangegeven. Het akkercomplex was daarom een groot open geheel in een verder kleinschalig beekdallandschap.

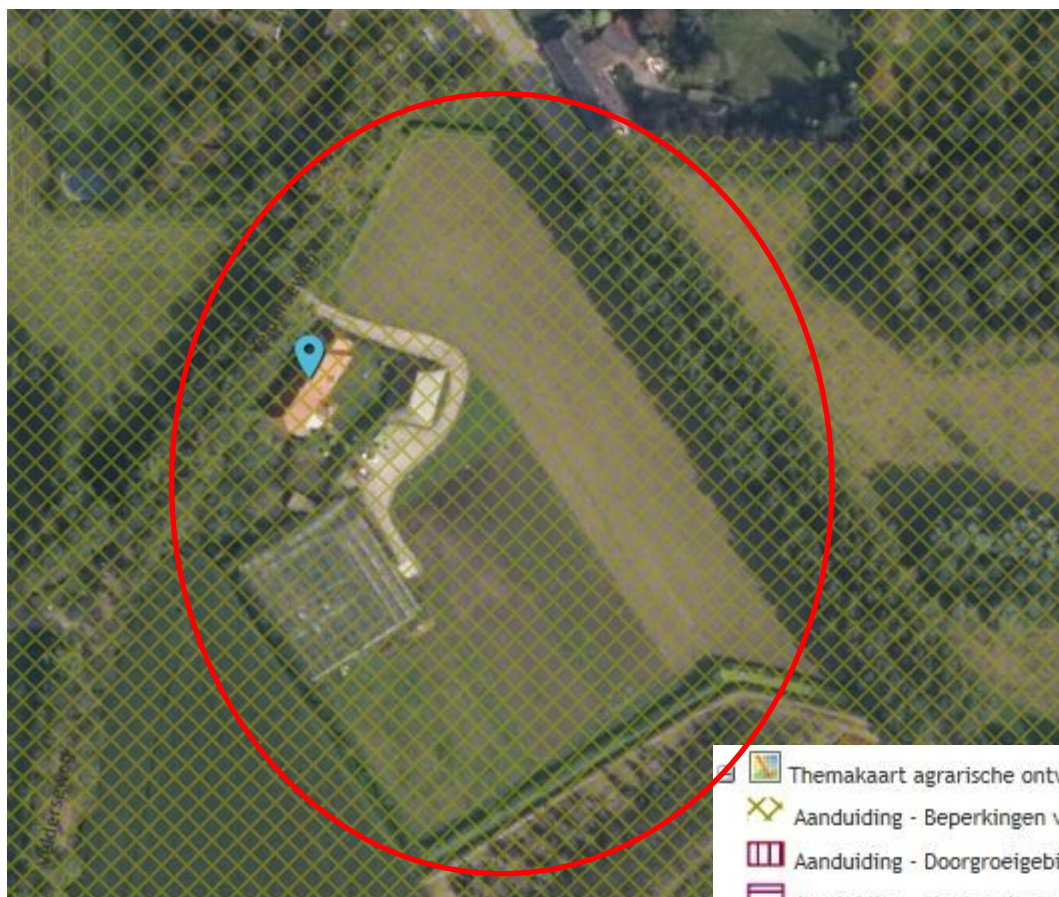
Naast de specifieke regels zijn de algemene regels met betrekking tot de zorg en de verbetering van de kwaliteit van het landschap van de Verordening van toepassing. In artikel 3 van de Verordening ruimte is aangegeven dat bij elke ontwikkeling sprake dient te zijn van een zorgplicht ten aanzien van landschappelijke kwaliteiten. Afhankelijk van de ontwikkeling is een investering in de landschappelijke, cultuurhistorische, natuurlijke, hydrologische of recreatieve waarden noodzakelijk.

Conclusie

De structuren vanuit de structuurvisie hebben hun doorwerking in de Verordening ruimte waar duidelijke regels zijn opgenomen voor ontwikkelingen. Het plan voldoet aan de voorwaarden vanuit artikel 6.7 van de Verordening ruimte. De overtollige bebouwing wordt gesloopt en er worden geen extra wooneenheden toegevoegd in de langgevelboerderij. Door de sloop van de bebouwing, de landschappelijke inpassing (zie hoofdstuk 3) en het verkleinen van het bestemmingsvlak wordt vorm gegeven aan de verdere ontwikkeling van de cultuurhistorische waarde van het gebied. Met name de sloop van de kassen heeft een grote positieve invloed op deze waarden. Omdat geen sprake is van een veehouderij zijn de regels die gekoppeld zijn aan de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' niet van toepassing. Tenslotte is in hoofdstuk 3 aangegeven op welke manier om wordt gegaan met de verbetering van de kwaliteit van het gebied. Het plan is daarvoor niet alleen in overeenstemming met het provinciale beleid, maar draagt ook bij aan de provinciale doelen ten aanzien van cultuurhistorie.



Figuur 4.2 Uitsnede Verordening ruimte themakaart Natuur en landschap



-  Themakaart agrarische ontwikkeling en windturbines
-  Aanduiding - Beperkingen veehouderij
-  Aanduiding - Doorgroeigebied glastuinbouw
-  Aanduiding - Maatwerk glastuinbouw
-  Aanduiding - Sanerings- en verplaatsingslocatie
-  Aanduiding - Teeltgebied Zundert
-  Aanduiding - Teeltondersteunende kassen
-  Aanduiding - Vestigingsgebied glastuinbouw
-  Aanduiding - Zoekgebied voor windturbines
-  Rechtstreeks werkende regel voor sanerings- en verplaatsingslocatie - BIV
-  Rechtstreeks werkende regel voor sanerings- en verplaatsingslocatie - GTB
-  Rechtstreeks werkende regel voor sanerings- en verplaatsingslocatie - RBV
-  Rechtstreeks werkende regel voor sanerings- en verplaatsingslocatie - VIV
-  Structuur - Gemengd landelijk gebied

Figuur 4.3 Uitsnede Verordening ruimte themakaart: Agrarische ontwikkeling en windturbines



Figuur 4.4 Uitsnede verordening ruimte themakaart cultuurhistorie

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Verfrissend Boxtel

In juli 2011 heeft de gemeenteraad van Boxtel de Structuurvisie Verfrissend Boxtel voor het gemeentelijk grondgebied vastgesteld. Hierin wordt een integrale visie gegeven op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. De visie bestaat ten eerste uit een Atlas, hierin wordt een inventarisatie van het huidige beleid gemaakt en een beschrijving van het huidige Boxtel gegeven. Vervolgens is een analyse gemaakt op vier integrale thema's: wonen en leven, beleven, ondernemen en verbinden. Daarop volgend zijn een agenda, welke de belangrijkste vraagstukken bevat, en een bedrijfsplan gemaakt. De vier thema's vormen de rode draad van de visie. In het thema 'wonen en leven' wordt een voorwaardenkartaal voor aangenaam leven geschetst, in het thema 'beleven' wordt een troevenkartaal van Boxtel gegeven, in het thema 'ondernemen' wordt een kansenkartaal voor vitaliteit geschetst en in het thema 'verbinden' wordt een vervlechtingskartaal van duurzame relaties gegeven.

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

De woonomgeving in Boxtel is gevarieerd. De opgave voor het woningaanbod is te komen tot meer differentiatie en variatie. Onder andere via het organiseren van goed verspreide zorgvoorzieningen. De woningvraag in Boxtel leidt niet tot grootschalige uitbreidingen, maar eerder tot 'afronden' (met kleinschalige uitbreidingen) en 'inbreiden' en herstructureren. De leefomgeving kan nog beter worden uitgenut, onder andere door de openbare ruimte direct in te richten op het wonen. De structuurvisie richt zich met name op nieuwe woningbouwlocaties en gaat niet nader in op functieveranderingen (wijziging van (agrarische) bedrijfswoningen naar burgerwoningen).

Doorwerking plangebied

Met dit wijzigingsplan wordt geen nieuwe woning gerealiseerd, maar gebruik gemaakt van een bestaande bedrijfswoning. Door de sloop van stallen en de landschappelijke inpassing kan gesteld worden dat bijgedragen wordt aan de structuurvisie van de gemeente Boxtel.

Boxtel 2020, duurzaam en dynamisch centrum in het Groene Woud

In deze strategische visie (29 juni 2009) is aangegeven in welke richting Boxtel zich in de periode 2010-2020 verder wil ontwikkelen. De strategische visie is verwoord in zes ambi-

ties. De ambities zijn ondersteund in de vele gesprekken die hebben plaatsgevonden en moeten worden voortgezet.

De zes ambities zijn:

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

Deze ambities zijn toegelicht in de zes hoofdstukken. Voor dit bestemmingsplan is ambitie vijf van belang. In de navolgende alinea wordt deze ambitie nader toegelicht.

Boxtel, een prima woongemeente

Tot 2020 groeit de eigen bevolking van Boxtel nog met 700 inwoners tot een totaal van 30.900. Voor deze groei alleen zijn ongeveer 300 woningen nodig. Een veel groter aantal, plusminus 900 woningen, is nodig om de nog steeds doorgaande gezinsverdunding op te vangen. De gemiddelde woningbezetting bedroeg in 2008 namelijk 2,47 en zal dalen naar ongeveer 2,30 in 2020. Voor de eigen bevolking zijn er dus opgeteld zo'n 1.200 woningen nodig.

Doorwerking plangebied

In dit geval wordt in feite het wonen gecontinueerd, alleen is deze niet meer gerelateerd aan een agrarisch bedrijf. Het agrarisch bedrijf komt te vervallen, maar het wonen wordt voortgezet in een burgerwoning. Het betreft hier dan ook geen nieuwe woning, maar hergebruik van een bestaande woning. De ontwikkeling past dan ook binnen deze strategische visie.

Nota Duurzame Ontwikkeling Boxtel 2009-2015 '100 stappen in een sprong naar duurzaamheid'

Op 7 oktober 2008 heeft de raad de nota duurzame ontwikkeling Boxtel 2009-2015 vastgesteld. Met deze nota wil het bestuur van de gemeente Boxtel, als gemeente een bijdrage leveren aan een wereld waarin de mens in voldoende mate kan voorzien in zijn eigen levensonderhoud met respect voor anderen en zijn natuurlijke leefomgeving.

De bijdrage die Boxtel wil leveren betreft dus een wezenlijke verbetering in leefomgeving, in begrip en in balans tussen verschillende mensengroepen onderling, mens en natuur, mens en bedrijf én bedrijf en natuur.

Boxtel is hierbij zoekende naar het maximale wat ze binnen haar eigen mogelijkheden kan doen en wil dit ook realiseren. Deze globale doelstelling vereist een voortdurende dialoog met burgers, bedrijfsleven en maatschappelijke organisaties. Vanuit deze dialoog zal de nota worden aangescherpt.

De gemeente wil de acties realiseren in een periode tot en met 2015. Hierbij is de medewerking van burgers en bedrijven noodzakelijk. Bij het behalen van eerdere doelstellingen is namelijk de medewerking van burgers en ondernemers erg groot geweest.

De nota zal als leidraad dienen voor het handelen van de gemeente als overheid. In grote lijnen wordt beschreven hoe aan duurzaamheid binnen de diverse beleidsvelden concreet invulling kan worden gegeven. Voorbeelden en actiepunten worden aangedragen die in het specifieke beleid kunnen worden toegepast.

De nota geeft deze hoofdlijnen voor het beleid in principe aan voor een beperkte periode. Gegeven de technologische ontwikkelingen en de wenselijke tijd om actiepunten uit te voeren wordt uitgegaan van een periode tot en met 2015.

De nota bestaat uit twee delen. In deel A wordt beschreven hoe de gemeente zelf duurzaam onderneemt. In deel B worden de processen, werkwijzen en middelen van de gemeente als overheidsorgaan beschreven. Achtereenvolgens komen hierbij aan de orde: ruimtelijke plannen, cultuur en maatschappij (met hierin de sociale aspecten van duurzaamheid), duurzaam bouwen, wonen en ondernemen en tenslotte natuur en recreatie.

Aangegeven is dat ruimtelijke plannen onder andere in gaan op bereikbaarheid, beeldkwaliteit, veiligheid, kwaliteit en cultuurhistorie. Waar mogelijk worden aspecten als veiligheid en woonkwaliteit verhoogd door het nemen van adequate en duurzame maatregelen. Groenvoorzieningen, speel- en ontspanningsvoorzieningen, maar ook milieukwaliteitsbeheer (bodem, water, lucht) zijn hierbij belangrijk en hebben directe weerslag op de mentale en fysieke gezondheid van de burgers.

Het streven van Boxtel is om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de biodiversiteit te bevorderen. Dit kan onder meer door de aanplant van streekeigen bomen en struiken in de eigen gemeente en de ontwikkeling van ecologische verbindingzones – stepstone functies, bomenrijen, poelen, etc. Bij de ruimtelijke plannen wordt de handhaving of verhoging van de biodiversiteit standaard beschreven door middel van concrete maatregelen.

Ruimtelijke plannen geven kaders aan voor (duurzaam) ondernemen. Daar waar ondernemers in eerste instantie streven naar continuïteit en daarmee ook winst zal evenwicht gevonden moeten worden met de natuur en milieuwaarden en maatschappij. De ruimtelijke plannen laten daarom indien mogelijk en relevant de mogelijkheid open voor alternatieve vormen van energie opwekking (Duurzame energie).

Conclusie

De bestaande woning wordt omgezet naar een burgerwoning, waardoor de langgevelboerderij opnieuw wordt gebruikt ten behoeve van de functie wonen. Hierdoor is behoud van de cultuurhistorische langgevelboerderij verzekerd. Daarnaast blijft de Vlaamse Schuur behouden en wordt het geheel landschappelijk ingepast (zie hoofdstuk 3). Uitgangspunt hierbij is het verwijderen van niet streekeigen beplanting en het toevoegen van streekeigen beplanting.

4. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING

Er bestaat een duidelijke relatie tussen het milieubeleid en de ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien het ruimtelijk en milieubeleid naar elkaar in de vorm van omgevingsbeleid. De milieukwaliteit is derhalve een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dat verband dient bij de afweging bij de ontwikkeling van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op alle milieuaspecten.

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

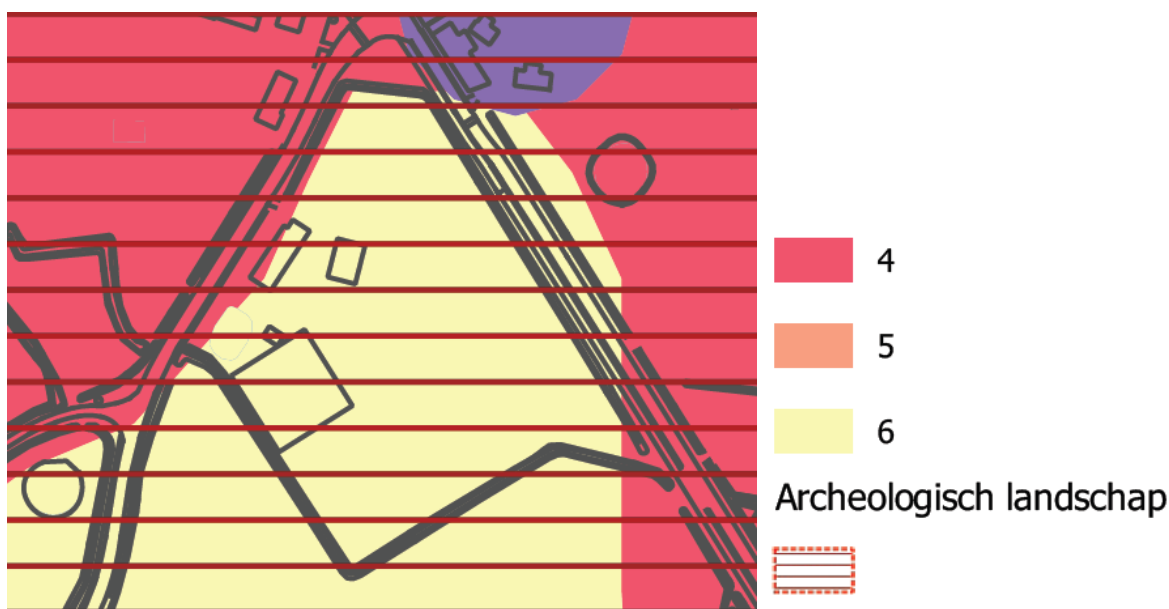
De gemeente Boxtel heeft een Nota vastgesteld waarin het archeologisch beleid is opgenomen. In deze nota (Nota gemeentelijk archeologiebeleid Boxtel) is een kaart met een classificatie opgenomen. De classificatie gaat in op de mogelijkheid tot het aantreffen van archeologische vondsten. In de Nota heeft het grootste gedeelte van het plangebied de classificatie 6 gekregen, wat betekent dat de kans op archeologische vondsten erg klein is.

Een klein gedeelte heeft de classificatie 4 gekregen. Binnen deze gebieden is de kans op het aantreffen van archeologische vondsten een stuk groter. De gemeente Boxtel heeft in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' deze classificaties doorvertaald in dubbelbestemmingen. Dat houdt in dat de bescherming van eventuele archeologische waarden voorrang heeft op de onderliggende bestemming. Het gedeelte dat als classificatie 6 is aangeduid in de Nota is niet vertaald in een dubbelbestemming. Het gedeelte dat de classificatie 4 heeft, heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - Categorie 3' gekregen. Hiervoor geldt een onderzoeksplicht wanneer de ingreep (bijvoorbeeld bouwen) een oppervlakte van meer dan 125 m² en dieper gaat dan 50 cm-mv. In dit geval vinden er geen ingrepen plaats op de locatie waar de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - Categorie 3' geldend is.

Tevens is in het bestemmingsplan een uitzondering opgenomen ten aanzien van het aspect archeologie wanneer de ingreep betrekking heeft op het realiseren van een bouwwerk binnen (o.a.) de bestemming 'Agrarisch - agrarisch bedrijf' en 'Wonen'. In dit geval wordt de bestemming gewijzigd naar de bestemming 'Wonen' en wordt na sloop van de aanwezige agrarische bebouwing een bijgebouw gerealiseerd van 217 m². Omdat in dit geval geen dubbelbestemming is opgenomen voor de plek waar het bijgebouw wordt gerealiseerd, is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Tot slot is het plangebied in een archeologisch landschap gelegen (zie figuur 5.1). De gemeente Boxtel ligt in 2 provinciale archeologische landschappen: landschap 18 (Dekzandrug Tilburg-Den Bosch) en landschap 22 (Dommeldal Nuenen-Gestel). Het plangebied ligt in landschap 22 (Dommeldal Nuenen-Gestel). Deze landschappen hebben tot op heden nog geen neerslag gevonden in provinciale verordeningen, maar de provincie vraagt geheel vrijblijvend om zoveel als mogelijk het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid) van het archeologisch landschap te stimuleren. Het door de provincie vastgestelde archeologisch landschap heeft nadere uitwerking gekregen in gemeentelijk archeologisch beleid.

Omdat geen ingrepen plaatsvinden op plekken waar mogelijke archeologische waarden in gevaar komen, is geen sprake van aantasting van het archeologisch landschap.



Figuur 5.1: Ligging plangebied in de archeologische beleidskaart van gemeente Boxtel

Cultuurhistorie

Voor het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Historisch akkercomplex'. Deze regeling is in overeenstemming met het provinciaal beleid en biedt een concreet kader voor de bescherming van cultuurhistorische waarden. In de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat ingrepen zijn toegestaan indien het historisch karakter van het gebied wordt behouden of versterkt. De cultuurhistorische kenmerken van dit historische akkercomplex (Kleinder Liempde, akkercomplex ten zuiden van Liempde) zijn de kavelstructuur, zandwegenpatroon, kavelgrensbeplanting en slotenpatroon. Hiermee dient rekening gehouden te worden wanneer een ingreep in het landschap gedaan wordt.

In de regels die gelden voor de dubbelbestemming 'Waarde – Historisch akkercomplex' is een verbod opgenomen ten aanzien van een aantal werkzaamheden zoals het verharderen van een oppervlak, het verwijderen van perceelsgrenzen (zoals vergraven en verleggen van sloten). Normaal onderhoud is uitgezonderd van deze verboden.

Ook voor deze verbodsbepalingen geldt dat deze niet van toepassing zijn op de bestemming 'Agrarisch – agrarisch bedrijf' en 'Wonen'.

Conclusie

Doordat de kans op archeologische vondsten laag is en de graafwerkzaamheden beperkt zijn, kan gesteld worden dat geen sprake is van aantasting van archeologische waarden. Het aspect archeologie zorgt dan ook niet voor een belemmering van de voorgestane ontwikkeling.

Het plan leidt niet tot het verwijderen van perceelsgrenzen. Er wordt wel nieuwe verharding toegevoegd (in de vorm van een nieuw bijgebouw, maar in ruil daarvoor vindt een substantiële sloop van (voormalige) agrarische bebouwing plaats. Doordat de dubbelbestemming met dit wijzigingsplan een groter bereik krijgt (de verbodsbepalingen gaan direct werken voor de gronden die de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' krijgen) waardoor behoud van de cultuurhistorische waarden zijn verzekerd. Het aspect cultuurhistorie leidt niet tot een belemmering van de voorgestane ontwikkeling.

4.2 Landschappelijke inpassing, kwaliteitsverbetering

Beleid kwaliteitsverbetering

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een bouwplan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Elke ontwikkeling dient daarom bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid². Aan de hand van een kenschets van landschap en omgeving worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld voor de inpassing. Als aan deze voorwaarden worden voldaan, doet de ingreep geen afbreuk aan het landschap, of kan zelfs een ruimtelijke meerwaarde betekenen.

In de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' van de gemeente Boxtel (zie paragraaf 2.4) is opgenomen dat bij het wijzigen van de bestemming sprake dient te zijn van onder andere een zorgvuldige landschappelijke inpassing (artikel 4.8.5 onder f. de gebiedswaarden substantieel worden versterkt conform een ingediend landschapsversterkingsplan, door middel van het aanleggen van landschaps- of natuurlijke elementen, het aanbrengen van beeldkwaliteit en/of het herstellen van cultuurhistori-

² artikel 3.2. Verordening ruimte provincie Brabant 2014

sche elementen aan gebouwen en/of omgeving en/of de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen).

Conclusie

Het initiatief kan worden ingeschaald in categorie 2 in de Handreiking kwaliteitsverbetering van de gemeente Boxtel. Gezien de sloop van de kassen, het schuurtje en het nieuw te realiseren bijgebouw is het plan van relatief kleine omvang en heeft een beperkte impact op de omgeving.

Door de voorgestelde maatregelen (zie paragraaf 2.3) wordt zowel de bestaande als nieuwe bebouwing in het landschap ingepast conform het gemeentelijk en provinciaal beleid.

4.3 Flora en fauna

De met onderhavig wijzigingsplan voorziene ingrepen kunnen een effect hebben op de flora en fauna. Derhalve is een verkennend flora- en faunaonderzoek uitgevoerd, waarin is getoetst aan de voor het wijzigingsplan relevante natuurwetgeving en is onderzocht of er van negatieve effecten sprake kan zijn. Op 18 maart 2016 is het plangebied ten behoeve van het flora- en faunaonderzoek bezocht door een ecooloog van BRO. Het onderzoeksrapport is als bijlage 3 opgenomen bij dit wijzigingsplan. In deze paragraaf zijn enkel de aanbevelingen en de conclusie opgenomen. Voor de volledige beschrijving wordt derhalve verwezen naar de bijlage.

Conclusie en aanbevelingen

- Diverse algemeen beschermde grondgebonden zoogdieren van tabel 1 (mol, veldmuis, konijn, etc.) kunnen van het plangebied gebruik maken. Voor de genoemde soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Wel geldt hiervoor de algemene zorgplicht.
- Het is niet uitgesloten dat er broedvogels tot broeden komen in de beukenhaag en in de naast het plangebied liggende tuin. Door werkzaamheden hier buiten de broedperiode (als broedseizoen kan de periode tussen half maart en half juli globaal worden aangehouden) uit te voeren dan wel te starten, wordt de kans op negatieve effecten geminimaliseerd. Indien op een locatie geen bewoonde nesten, broedende of nestelende vogels aanwezig zijn, mogen ook tijdens het broedseizoen werkzaamheden worden uitgevoerd. Door voor aanvang van werkzaamheden te inspecteren op aanwezige bewoonde nesten, legfels of nestjongen en, indien deze aanwezig zijn, de werkzaamheden uit te stellen tot nadat de jongen zijn uitgevlogen, wordt de kans op negatieve effecten voor vogels sterk verminderd.
- Met het ontwikkelen van het plangebied zou mogelijk foerageergebied, zoals de beukenhagen bij het kassencomplex, verloren kunnen gaan van enkele vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten. De beukenhagen worden echter gezien als secundair foerageergebied voor huismus. Met de planontwikkeling zal er voor huismus binnen

het plangebied geschikter leefgebied ontstaan. Voor huismus en genoemde vogels met jaarrond beschermde nesten blijft binnen het plangebied en in de omgeving, voldoende (alternatief) foerageergebied voorhanden. Er verdwijnt geen essentieel foerageergebied. Negatieve effecten voor vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten zijn uitgesloten.

- Binnen het plangebied is oppervlaktewater aanwezig, namelijk de Blauwhoefseloep. Er vinden echter geen werkzaamheden plaats aan de Blauwhoefseloep. Negatieve effecten op vissen en voortplantingsplaatsen en/of landhabitat van amfibieën worden uitgesloten.
- Binnen het plangebied, kan een zwervend exemplaar van een algemene amfibiesoort (tabel 1) niet worden uitgesloten. Voor soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Wel geldt hiervoor de algemene zorgplicht.
- Binnen het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn hier geen specifieke maatregelen nodig voor grondgebonden zoogdieren en amfibieën.

Natuurbeschermingswet 1998

Vanuit de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet 1998) is het noodzakelijk om aan te tonen dat geen sprake is van een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Door de ontwikkeling wijzigt de bestaande feitelijke situatie niet ten opzichte van de situatie die mogelijk wordt gemaakt in dit wijzigingsplan. Het plan trekt geen extra verkeer aan en daarnaast is er geen sprake van een toevoeging van activiteiten. Significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden (o.a. licht, water, verdroging) zijn daarom uitgesloten.

Voor de volledigheid is een stikstofdepositieberekening van de functiewijziging gemaakt met Aeries³. De uitkomst van deze berekening is als bijlage 4 opgenomen in dit wijzigingsplan. Uit de berekening volgt dat in Natura 2000-gebieden geen van de rekenresultaten hoger is dan de drempelwaarden.

Conclusie

Het initiatief kan voor wat betreft de Natuurbeschermingswet doorgang vinden.

³ Hierbij wordt opgemerkt dat het een worst-case berekening is omdat uitgaan is van een berekening met de plan-module en omdat het gebruik (verkeer en installaties) ten opzichte van de huidige feitelijke situatie niet wijzigt en daardoor een berekening feitelijk niet nodig is. Uitgangspunt van deze berekening is geweest dat de toekomstige situatie volledig nieuw is en in de huidige situatie geen functie aanwezig is.

4.4 Waterparagraaf

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente wateradvies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

Nieuwe ontwikkelingen

Onderhavig plan betreft de wijziging van een agrarisch bedrijf naar een burgerwoning. In dat kader wordt 1.185 m² aan voormalige agrarische bebouwing (kassen en een schuur) gesloopt en wordt 217 m² aan bebouwing teruggebouwd. De oppervlakte aan verharding neemt ten opzichte van de huidige situatie dan ook af.

Beleidskader

Gemeentelijk beleid

De 'Watervisie Boxtel' d.d. 2 maart 2010 geeft een eenduidige visie op water (exclusief drinkwater). De watervisie dient als een algehele overkoepelende visie voor de uitwerking van maatregelen op gebied van water en riolering.

In de 'Watervisie Boxtel' is aangegeven dat de gemeente Boxtel voor het omgaan met afvalwater in het kader van de bescherming van het milieu belang hecht aan de navolgende voorkeursvolgorde:

1. Afvalwaterstromen zo veel mogelijk gescheiden houden, tenzij het niet-scheiden geen
2. nadelig effect heeft op het beheer;
3. Afvalwater en hemelwater doelmatig her te gebruiken, zonodig voorgezuiverd of geborgen;
4. Het vasthouden en bergen van hemelwater, zonder nadelig effect van wateroverlast;
5. Hemelwater terug in de bodem of op het oppervlaktewater te brengen, tenzij nadelige effect ontstaat voor het milieu;
6. Afvalwater transporteren naar de zuivering.

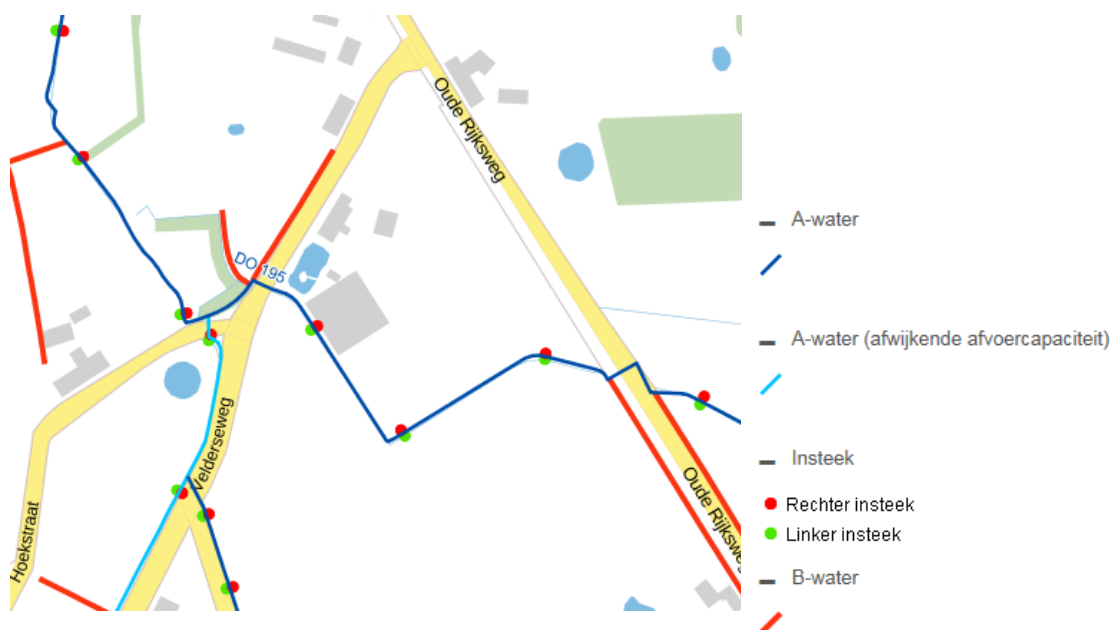
De gemeente Boxtel streeft naar een robuust systeem voor de verwerking van hemelwater op de lange termijn. Dit kan plaatsvinden met transport naar het oppervlakte water of in de bodem naar het grondwater. Het afvalwater en hemelwater dienen daartoe bij de bron te worden gescheiden en afzonderlijk te worden getransporteerd of verwerkt.

Beleid waterschap

Het waterschap De Dommel is verantwoordelijk voor de waterkwantiteit en –kwaliteit in het plangebied. De bestaande riolering in de omgeving van het plangebied is in beheer en eigendom van de gemeente Boxtel.

Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun keuren geharmoniseerd, genaamd “Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabants waterschappen”. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

In de Keur heeft de watergang die ten zuiden van het plangebied is gelegen de status van een A-watergang (zie figuur 5.2) . Dat houdt in dat ingrepen in of nabij deze watergang vergunningplichtig zijn.



Figuur 5.2: Ligging plangebied in de Keur (Bron: Waterschap De Dommel)

Het waterbeleid van de gemeente Boxtel is vastgelegd in de Watervisie Boxtel uit 2010-2020 en het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2010-2014. De visie dient het algemene kader te geven om de hoofddoelstellingen te bereiken, te weten:

- het beschermen van de volksgezondheid;
- het behouden;
- van de goede leefomgeving;
- het beschermen van het milieu en de natuur.

Daarbij zijn vijf thema's van belang: veiligheid, water bewaren, schoon water, water als waarde en samenwerking/communicatie. Kort samenvattend dient de planontwikkeling hydrologisch neutraal te worden ontwikkeld waarbij de afwegingsstappen; 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer' dienen te worden doorlopen voor de verwerking van het re-

genwater. Bij de verwerking van regenwater geldt het principe; 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' vanuit het waterschap.

Watertoets

De watertoets bewaakt de waterkwaliteit en waterkwantiteit bij ruimtelijke plannen. De toets is verplicht voor ruimtelijke plannen waarin 'waterbelangen' spelen. In een waterparagraaf wordt uitgelegd hoe wordt omgegaan met water. Hierover brengt het waterschap een 'wateradvies' uit. De initiatiefnemer van het plan moet hier rekening mee houden.

Sinds 6 maart 2015 kan een watertoets digitaal worden uitgevoerd bij waterschap De Dommel. In dit geval is sprake van een korte procedure (kleine eenvoudige plannen). Hieronder is de definitie van de "korte procedure" weergegeven:

'Het plan is klein en qua water eenvoudig van opzet. De verhardingstoename bedraagt minder dan 2.000 m². Bij deze procedure blijkt of het plan nader met het waterschap afgestemd dient te worden. Zo niet, dan ontvangt de initiatiefnemer een gestandaardiseerde waterparagraaf via de mail. De initiatiefnemer kan deze na een aantal kleine aanpassingen in het bestemmingsplan opnemen. De onderdelen hemel-/afval- en grondwater dienen zelf aangevuld te worden of op maat te worden gemaakt. Daarna is de waterparagraaf in principe af. Een zelfgeschreven waterparagraaf is ook toegestaan.'

Wanneer een nadere afstemming met het waterschap nodig is, krijgt het plan de status van een klein, complex plan. Wanneer dat aan de orde is dient de normale procedure te worden doorlopen.

Samenwerking met de waterbeheerder

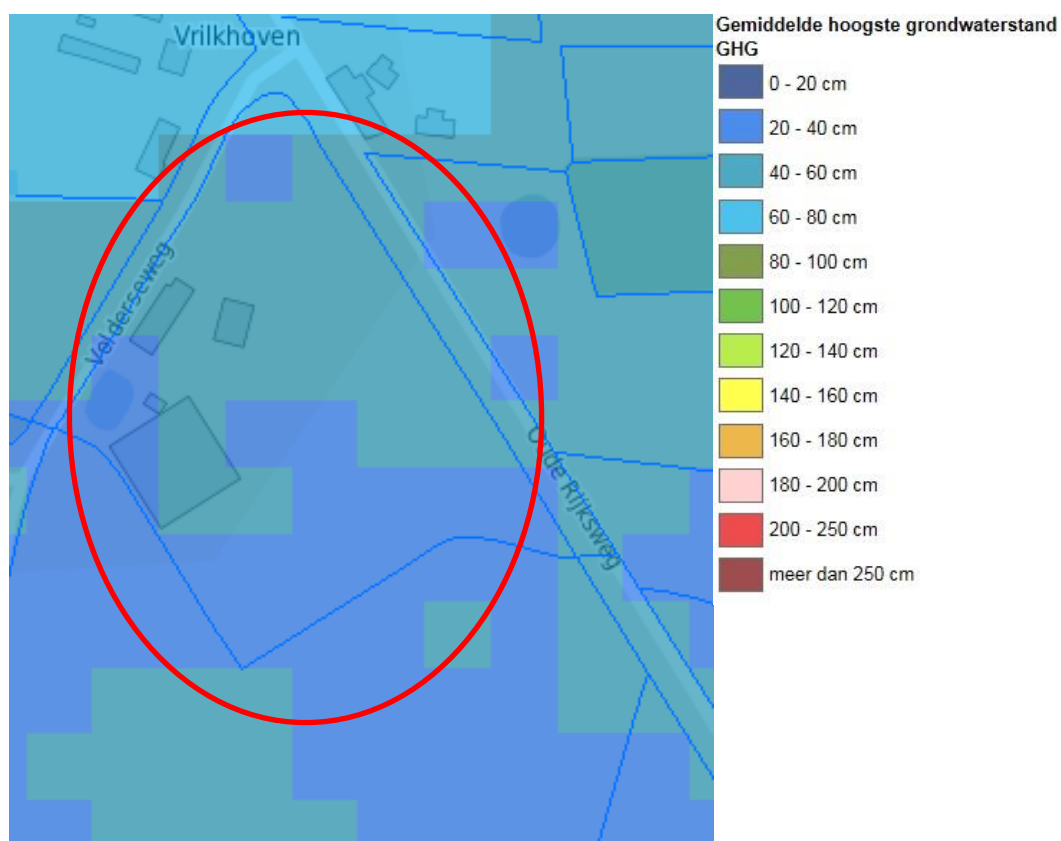
De waterparagraaf is door de gemeente voorgelegd aan het waterschap De Dommel. De waterparagraaf is naar aanleiding van de reactie van het waterschap aangevuld en verduidelijkt.

Kenmerken huidige watersysteem

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Boxtel. In de huidige situatie heeft het plangebied een agrarische bedrijfsbestemming met een omvang van 1,5 hectare. In de huidige situatie is het perceel in gebruik als agrarische grond ten behoeve van een agrarisch bedrijf (boomkweker). In de huidige situatie is ongeveer 1.800 m² (4 gebouwen) aan oppervlakte bebouwing aanwezig. Daarnaast is nog erfverharding aanwezig. In de toekomstige situatie vermindert de verharde oppervlakte met circa 1.000 m². De kassen (1.187 m²) worden gesloopt en er wordt een nieuw bijgebouw gerealiseerd van 217 m².

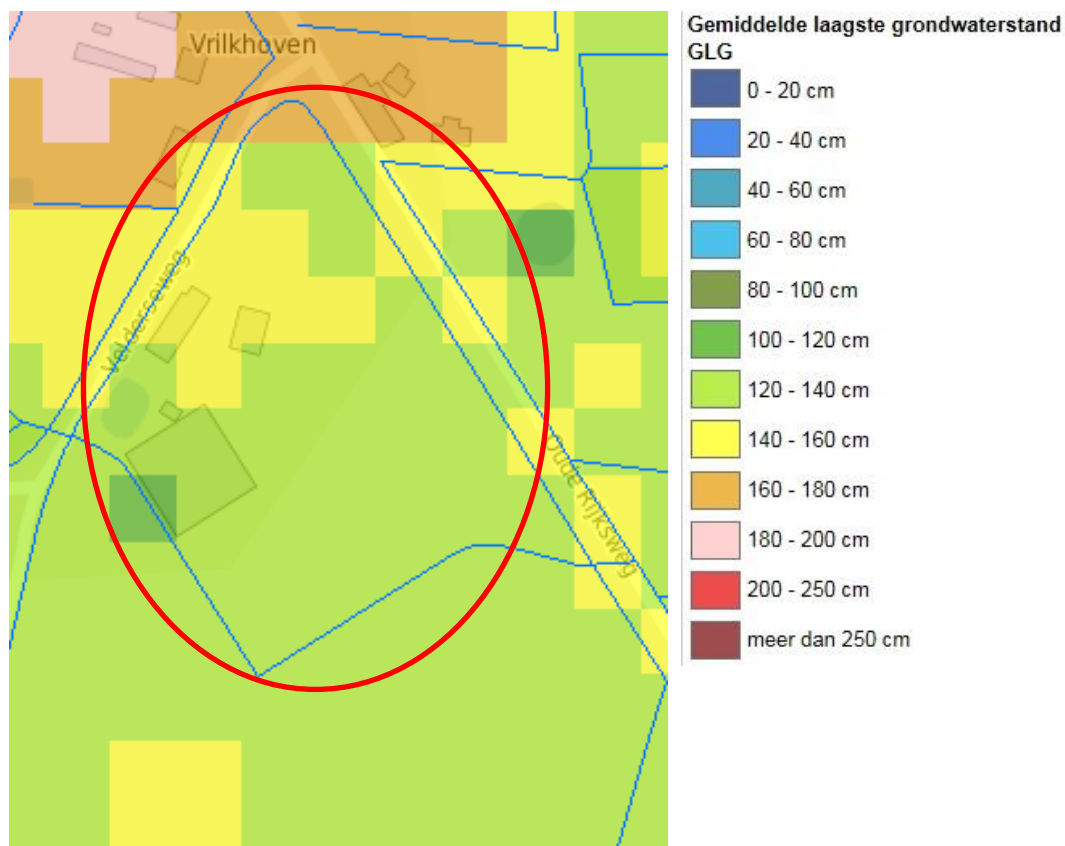
Bodem en grondwater

De bodem in het plangebied bestaat uit voedselarme en vochtige tot droge zandgrond (cHn23). De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) ligt op een diepte van circa 0-60 centimeter beneden maaiveld (zie figuur 5.3) De Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) ligt op een diepte van 120 - 140 centimeter onder maaiveld (zie figuur 5.4). Dergelijke grondwaterstanden komen overeen met Grondwatertrap (GT) IIa/IIb en VI (zie figuur 5.5)⁴.

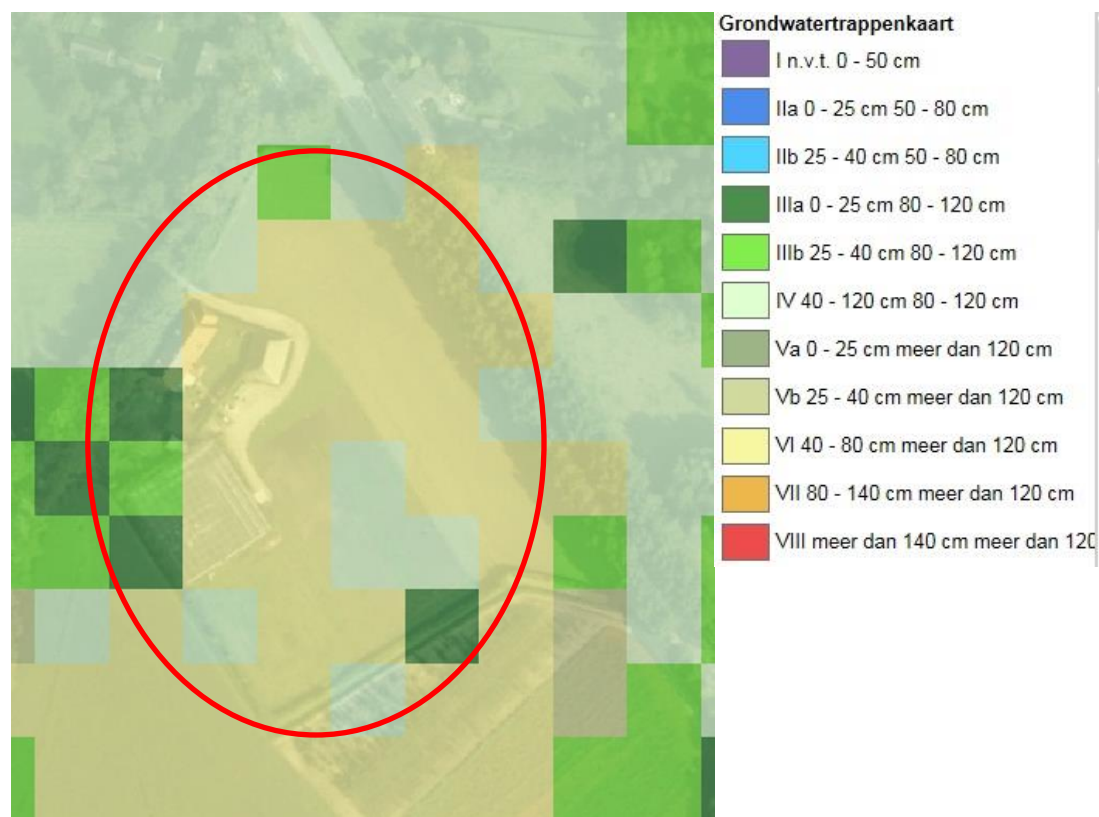


Figuur 5.3 Uitsnede kaart GHG provincie Noord Brabant (<http://kaartbank.brabant.nl/viewer/app/bodematlas>)

⁴ Bron: Wateratlas Noord Brabant



Figuur 5.4 Uitsnede kaart GLG provincie Noord Brabant (<http://kaartbank.brabant.nl/viewer/app/bodematlas>)



Figuur 5.5 Uitsnede Grondtrappenkaart provincie Noord-Brabant (<http://kaartbank.brabant.nl/viewer/app/bodematlas>)

Een groot deel van het plangebied is, gezien de grondslag en de hoge grondwaterstand, nauwelijks geschikt als infiltratiegebied.

Oppervlaktewater

In het plangebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig in de vorm van watergangen. Het perceel waarop het plangebied is gelegen wordt omringd door sloten, waarvan de watergang ten zuiden van het plangebied de status heeft van A watergang (zie figuur 6.2).

Riolering

In de huidige situatie is er in en nabij het plangebied drukriolering aanwezig. In de beoogde situatie is dit ook het geval. Vuilwater wordt afgevoerd via de drukriolering. Drukriolering heeft een beperkte capaciteit en is daarom niet geschikt voor de afvoer van hemelwater. Afvloeiend hemelwater wordt derhalve niet afgevoerd via de riolering.

Water in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen

De ontwikkelingen in het plangebied voorzien in een afname van het verhard oppervlak (circa 1.000 m²). Als gevolg van deze afname van verharding zal de kans op natuurlijke afvloeiing groter worden en betekent dit een positieve ontwikkeling in hydrologisch opzicht. Het is wel van belang om in het kader van 'Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen' aan te geven hoe om wordt gegaan met de afvoer van het hemelwater dat op het nieuw te realiseren bij gebouw (217 m²) gaat plaatsvinden.

Hemelwaterstructuur en benodigde waterberging

In de beoogde situatie dient het afvloeiende hemelwater worden afgekoppeld van de drukriolering. De hemelwaterafvoer van de nieuwe verharding dient aan te sluiten op de bestaande sloten en greppels in de directe omgeving (noordelijke sloot) van het perceel.

De wateropgave

Voor het bepalen van de benodigde waterberging is gebruik gemaakt van het instrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen van het waterschap Dommel. Hierbij wordt de berging bepaald door de volgende rekensom: Benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlak (in m²) * Gevoeligheidsfactor * 0,06 (in m).

Bij het bepalen van de benodigde berging in het plangebied is uitgegaan van de volgende getallen:

• Toename verhard oppervlak	217 m ²
• Toegestane afvoer richting oppervlaktewater	0,67 l/s/ha
• Maaiveldniveau ⁵	9.1 m +NAP
• Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (locatie Laar)	8.7 m +NAP
• Gevoeligheidsfactor	1 m/dag

⁵ Bron: www.AHN.nl

Conform de door het waterschap bepaalde rekensom dient ruimte gevonden te worden om $217 * 1 * 0.06 = 13.02 \text{ m}^3$ water te bergen. Er is voldoende ruimte op het achter terrein om op die plek een watervoorziening te realiseren en vertraagd af te voeren naar omliggende sloten of de aanwezige vijver.

Riolering

In de beoogde situatie zal het afvalwater worden afgevoerd via de bestaande drukriolering. Afvloeiend hemelwater wordt in de beoogde situatie afgekoppeld en afgevoerd naar de bergingsvoorziening op het terrein.

Afvloeiend hemelwater dient aan de kwaliteitseisen te voldoen. De af te koppelen oppervlakken mogen daarom niet worden vervaardigd van uitlogende materialen, zonder dat er gebruik is gemaakt van een coating.

Water in relatie tot de planregels en de verbeelding

Op de verbeelding is de beoogde waterberging niet als zodanig bestemd. Binnen de nieuwe bestemmingen is het bergen van water toegestaan. De realisatie van de waterberging zal in een anterieure overeenkomst worden geborgd.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van een duurzaam waterbeheer kan het initiatief doorgang vinden. In de planopzet is rekening gehouden met de wateraspecten. Het plan voorziet in een afname van het verharde oppervlak, wat een positief effect heeft op de hydrologische situatie. Ten behoeve van de nieuwe verharding zal een watervoorziening met een capaciteit van 13 m^3 worden gerealiseerd in de vorm van een watergang rondom het perceel met afvoer op de bestaande greppels en sloten (niet zijnde de A-watergang in het zuiden van het plangebied). Gezien de oppervlakte van het perceel (1,5 hectare) is voldoende ruimte om deze te kunnen realiseren.

4.5 Bodem

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie.

Op 10 maart 2016 heeft Aeres Milieu een bodemonderzoek uitgevoerd. In deze paragraaf is enkel de conclusie opgenomen. Het rapport dat het bodemonderzoek beschrijft is als bijlage 1 aan dit wijzigingsplan toegevoegd.

Conclusie

Uit de analyseresultaten blijkt dat grondmengmonster MM1 (dieptetraject 0-0,5 m-mv.) licht verhoogd is met som PCB. In de overige geanalyseerde mengmonsters van de boven- en ondergrond zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium.

. In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een inspectie van het terrein plaatsgevonden. Op het maaiveld en in de vrijkomende grond zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de halfverhardingslaag ter plaatse van boorpunt 6 is een stukje asbesthoudend plaatmateriaal aangetroffen in het traject van 0 – 0,4 m-mv. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie. Op basis van het aangetroffen stukje asbesthoudend plaatmateriaal is de halfverhardingslaag op het achterterrein verdacht op het voorkomen van asbest. Geadviseerd wordt om een onderzoek naar asbest in de halfverhardingslaag uit te voeren. Wanneer werkzaamheden plaatsvinden die betrekking hebben op de halfverhardingslaag (graven, vergraven, sanering etc.) dient dit onderzoek uitgevoerd te worden. Met dat onderzoek wordt bepaald in hoeverre asbest aanwezig is en welke maatregelen genomen moeten worden om de werkzaamheden uit te laten voeren.

De aangetroffen lichte verhoging met som PCB in de bovengrond kan bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet zondermeer multifunctioneel toepasbaar. Het wordt afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen herbestemming en nieuwbouw op de locatie

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en mili-

euzonering van de VNG⁶. In de tabel behorende bij de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG, zijn functies opgenomen die zijn ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per functie is aangegeven wat de indicatieve afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk, of waar door onderzoek is aangetoond dat geen sprake is van een overbelaste situatie. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. In dit geval is uitgegaan van een rustige woonwijk. Wanneer aan deze afstanden wordt voldaan, wordt ook voldaan aan de afstanden voor gemengd gebied en wordt zodoende de worst-case situatie in beeld gebracht.

Doordat met dit initiatief een nieuwe gevoelige locatie wordt gerealiseerd is voor de omgeving gekeken of de realisatie van de burgerwoning zorgt voor belemmering van de bedrijfsvoering van omliggende relevante bedrijven en of sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. In onderstaande tabel is aangegeven op welk adres een bedrijf is gelegen, wat voor soort bedrijf het is, de aan te houden afstand tot aan de ontwikkeling (vanuit de VNG lijst) en de werkelijke afstand.

Tabel 1.1 Relevante bedrijven omgeving Velderseweg 1 Liempde

Adres	Soort bedrijf ⁷	Categorie	Geur	Geluid	Stof	Gevaar	Werkelijke afstand ⁸
Hoekstraat 4	Melk- en kalkkoeien	3.2	50	30	30	0	105 m
Hoekstraat 12	Melk- en kalkkoeien	3.2	50	30	30	0	358 m
Hoekstraat 13	Melk- en kalkkoeien	3.2	50	30	30	0	460 m
Vriilkhovenseweg 7	Melk- en kalkkoeien en varkens	3.2 en 4.1	50 en 100	30	30 en 50	0	274 m
De Beeken 13	caravanstalling	2	0	30	0	10	478 m
Rijksweg Den Bosch-Eindhoven 1	Benzinestation	4.1	30	30	0	200	370 m

Zoals te zien is in bovenstaande tabel is de werkelijke afstand groter dan de aan te houden indicatieve afstanden. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering door de wijziging van de bedrijfswoon-

⁶ Bedrijven en milieuzonering, editie 2009

⁷ Conform de informatie op web.bvb.brabant.nl.

⁸ Bouwvlak - bouwvlak

ning in burgerwoning voor de Velderseweg 1. Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan de gestelde richtafstanden uit de VNG-brochure en sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.7 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv is bedoeld om mensen te beschermen tegen geuroverlast vanuit veehouderijbedrijven. In principe bepaalt de Wgv de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven op het gebied van geurbelasting. In de Wgv wordt alleen de ontwikkeling of belemmering van veehouderijbedrijven gereguleerd. De Wgv vormt daarmee het toetsingskader van de veehouderijbedrijven, de wet vormt geen toetsingskader van de toelaatbaarheid van andere functies. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is aangegeven dat sprake dient te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het is daarom noodzakelijk om tweeledig naar dit aspect te kijken. Enerzijds mag de ontwikkeling niet leiden tot een belemmering van veehouderijbedrijven, en anderzijds dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Deze paragraaf is daarom opgesplitst in twee delen.

Belemmering veehouderijbedrijven

De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (in dit geval een woning). De geurbelasting wordt berekend en getoetst met een verspreidingsmodel. In de Wgv is een definitie opgenomen voor geurgevoelige objecten. Deze definitie in combinatie met verschillende uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State⁹ heeft tot gevolg dat gesteld kan worden dat alle bebouwing waar mensen kunnen verblijven en ook als zodanig bestemd is als gevoelig object beschouwd kunnen worden. Hierdoor kan gesteld worden dat in de huidige situatie alle bebouwing op het perceel aan de Velderseweg 1 te Liempde als geurgevoelig aangemerkt kan worden. In de toekomstige situatie worden verschillende gebouwen gesloopt en wordt een nieuw bijgebouw gerealiseerd. De bestaande woning en de Vlaamse Schuur zijn in de huidige en toekomstige situatie geurgevoelig.

Vanuit de Wgv is sprake van zogenaamde afstandsdieren (bijvoorbeeld melkkoeien) en dieren met een geuremissiefactor (bijvoorbeeld varkens). Voor deze laatste dieren dient een berekening te worden uitgevoerd om te kijken hoe groot de geurhinder bij geurgevoelige objecten is. Voor afstandsdieren geldt een vaste afstand.

⁹ Waaronder Zaaknr:200909701/1/R1, Datum:1 september 2010

Conform de Wgv dient een veehouderijbedrijf te voldoen aan een geurhindercontour van maximaal 14 ouE/m³ (odeurunits). Dat betekent dat een individueel veehouderijbedrijf niet meer dan 14 ouE/m³ op geurgevoelige objecten mag uitstoten. De gemeente Boxtel heeft geen geurverordening vastgesteld waarin een afwijkende uitstoot is vastgesteld. Er is wel een geurverordening vastgesteld waarin afgeweken wordt van de vaste afstanden. In dit geval heeft de gemeente Boxtel in haar geurverordening aangegeven dat geurgevoelige objecten een afstand van 25 meter dienen aan te houden, wanneer deze in het buitengebied zijn gelegen. Hierbij geldt wel de voorwaarde dat er niet meer dan 200 dieren op het betreffende veehouderij aanwezig mogen zijn. Wanneer er meer dieren worden gehouden blijft de afstand 50 meter.

In tabel 1.1 zijn de relevante bedrijven weergegeven. Daaruit blijkt dat in de huidige situatie reeds wordt voldaan aan de geldende afstanden. Ook in de nieuwe situatie wordt voldaan aan de geldende afstanden. De nieuwe situatie zorgt daardoor niet voor een bemerking van omliggende veehouderijbedrijven.

Acceptabel woon- en leefklimaat

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de geurgevoelige objecten. Het woon- en leefklimaat wordt berekend doormiddel van odeurunits. De achter- en voorgrondbelasting wordt berekend en daaruit kan afgeleid worden of sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

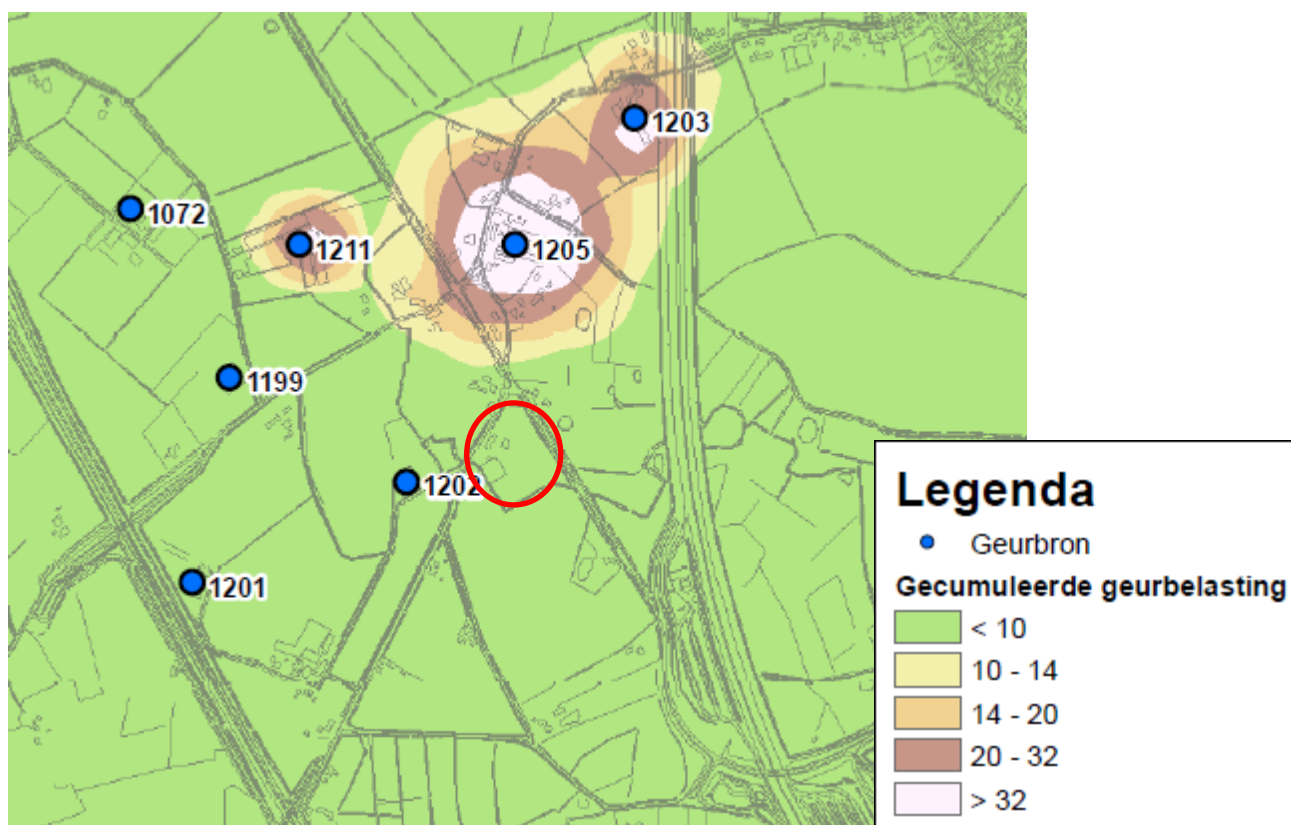
Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting wordt gevormd door de geurbelasting van alle veehouderijen samen. De geuremissie is afkomstig van dieren waarvoor in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) een omrekeningsfactor is vastgesteld, zoals varkens, vleesvee, pluimvee, schapen en geiten. Bij een onderzoek naar de achtergrondbelasting worden alle veehouderijen binnen een straal van twee kilometer van het plangebied betrokken. In 2013 heeft de gemeente Boxtel haar geurbeleid geëvalueerd en daarvoor een gebiedsvisie opgesteld. Deze gebiedsvisie diende als onderlegger ten aanzien van de geurverordening. In deze gebiedsvisie zijn de geurhindercontouren van 2008 en 2013 weergegeven. Tevens is de correlatie achtergrondbelasting en leefklimaat opgenomen. De resultaten zijn gepresenteerd als geurcontouren. Hierbij is ook de correlatie met het percentage van kans op geurhinder en de beoordeling van het leefklimaat volgens het RIVM opgenomen.

Achtergrondbelasting Mogelijke kans op geurhinder Beoordeling leefklimaat RIVM

0 – 10 ouE/m ³	0 – 12 %	zeer goed – redelijk goed
10 – 14 ouE/m ³	12 – 15 %	redelijk goed
14 – 20 ouE/m ³	15 – 20 %	matig
20 – 32 ouE/m ³	20 – 27 %	tamelijk slecht - slecht
>32 ouE/m ³	>27 %	slecht – extreem slecht

In figuur 5.6 is een uitsnede weergegeven van de gecumuleerde geurbelasting die opgenomen is als bijlage IV bij de gebiedsvisie. Hierin is te zien dat ter plaatse van het plangebied de gecumuleerde geurbelasting minder dan 10 ouE/m³ is, waardoor sprake is van een zeer goed – redelijk goed woon- en leefklimaat. Aangezien in de huidige situatie reeds sprake is van een bestaand geurgevoelig object, geldt dat deze locatie maatgevend is bij vergunningaanvragen voor veehouderijbedrijven. Daardoor kan de situatie niet verslechterd zijn sinds 2013 en kan op basis van de gebiedsvisie geconcludeerd worden dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.



Figuur 5.6 Uitsnede gecumuleerde geurcontouren 2013, gebiedsvisie geur gemeente Bostel

Conclusie

Gezien de afstand (105 meter tot aan het dichtstbijzijnde veehouderijbedrijf) worden veehouderijbedrijven niet belemmerd (toegestane afstand 50 meter). Ten aanzien van het woon- en leefklimaat kan op basis van de gebiedsvisie worden geconcludeerd dat sprake is van een zeer goed – redelijk woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Het woon- en leefklimaat is daarmee acceptabel. De ontwikkeling kan, voor wat betreft het aspect geurhinder doorgang vinden.

4.8 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die zorgen voor een belemmering van het initiatief. Er zijn voor zover bekend ook geen kabels en leidingen in het plangebied gelegen die een beschermingszone vereisen en die in dit wijzigingsplan geregeld moet worden. Wanneer graafwerkzaamheden worden uitgevoerd zal een klic-melding worden aangevraagd om er voor te zorgen dat geen kabels worden beschadigd. Aanvragen hiervoor dienen rechtstreeks ingediend te worden bij de nutsbedrijven.

4.9 Akoestiek

Woningen zijn geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. In dit wijzigingsplan is sprake van het omzetten van een agrarische woning naar een burgerwoning. Er dient bekeken te worden of sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ten opzichte van het rail- en wegverkeerslawaai afkomstig van de Velderseweg, Oude Rijksweg, de rijksweg A2 en het spoorwegtraject Eindhoven – 's-Hertogenbosch (spoortraject 771). Een akoestisch onderzoek is uitgevoerd door K+ Adviesgroep, het rapport is opgenomen als bijlage 2 van deze toelichting. In deze paragraaf is enkel de conclusie opgenomen. Voor de volledige beschrijving en resultaten wordt verwezen naar deze bijlage.

Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeurgrenswaarde vanwege wegverkeerslawaai van de autosnelweg A2 zal worden overschreden. Het treffen van maatregelen om de gevelbelasting terug te brengen tot de voorkeurgrenswaarde stuit op bezwaren van landschappelijke, stedenbouwkundige en financiële aard. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Bij de gemeente Boxtel dient een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde te worden ingediend. Gezien de bepaalde optredende gevelbelastingen vanwege de autosnelweg A2 dient er rekening meer te worden gehouden dat plaatselijk zwaardere eisen worden gesteld aan de karakteristieke geluidwering van de gevel(s). De ontheffingsprocedure maakt onderdeel uit van de planprocedure.

4.10 Verkeer en parkeren

Met het initiatief wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. De agrarische functie verdwijnt, waardoor alleen de verkeersbewegingen over blijven die van toepassing zijn bij wonen. De verkeersintensiteit neemt daardoor iets af. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. Op het terrein is voldoende ruimte om de parkeerdruk op te vangen.

4.11 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid¹⁰:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM. Dit volgt uit artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM.
- b. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM10 of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is.

¹⁰ Iet wel op een zorgvuldige belangenafweging, en het (toekomstige) Besluit gevoelige bestemmingen

De Regeling NIBM geeft vooralsnog invulling aan de volgende categorieën:

- woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan;
- Inrichtingen. Hieronder vallen landbouwinrichtingen en spoorwegemplacements. Veehouderijen van beperkte omvang zijn nog niet in de Regeling NIBM opgenomen, dit zal op een later moment wel gebeuren. Daarnaast is een voorschrift gereserveerd voor defensie-inrichtingen, maar hieraan is nog geen invulling gegeven.

Met betrekking tot woningen is het volgende opgenomen:

- 1.500 woningen (netto) bij minimaal een ontsluitingsweg;
- 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2).

Het initiatief valt onder de voornoemde categorieën. Het gaat om de omvorming van één bedrijfswoning (onderdeel uitmakende van een voormalige boomkwekerij) naar één burgerwoning. Het initiatief blijft ruim onder de gestelde criteria. Het initiatief zorgt dan ook niet voor een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Acceptabel woon- en 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 (anders dan scholen, kinderopvang en bejaardenhuizen) zoals woningen. Met behulp van de site <http://geodata.rivm.nl/gcn/> 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 op de site, blijkt dat de achtergrondconcentratie met betrekking tot fijn stof 20-22 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt. Ten aanzien van stikstofdioxide is de achtergrondwaarde ter plaatse tussen de 18 – 20,5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ gelegen. Daarmee kan geconcludeerd worden dat de achtergrondconcentratie ruim onder de grenswaarde blijft, waardoor sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het onderhavige project valt onder voornoemde lijst met categorieën van gevallen (omvorming van één bedrijfswoning naar één burgerwoning). Een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Op basis van het bovenstaande wordt gesteld dat het onderliggende initiatief geen nadelige invloed heeft op de luchtkwaliteit. Ook is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.12 Externe veiligheid

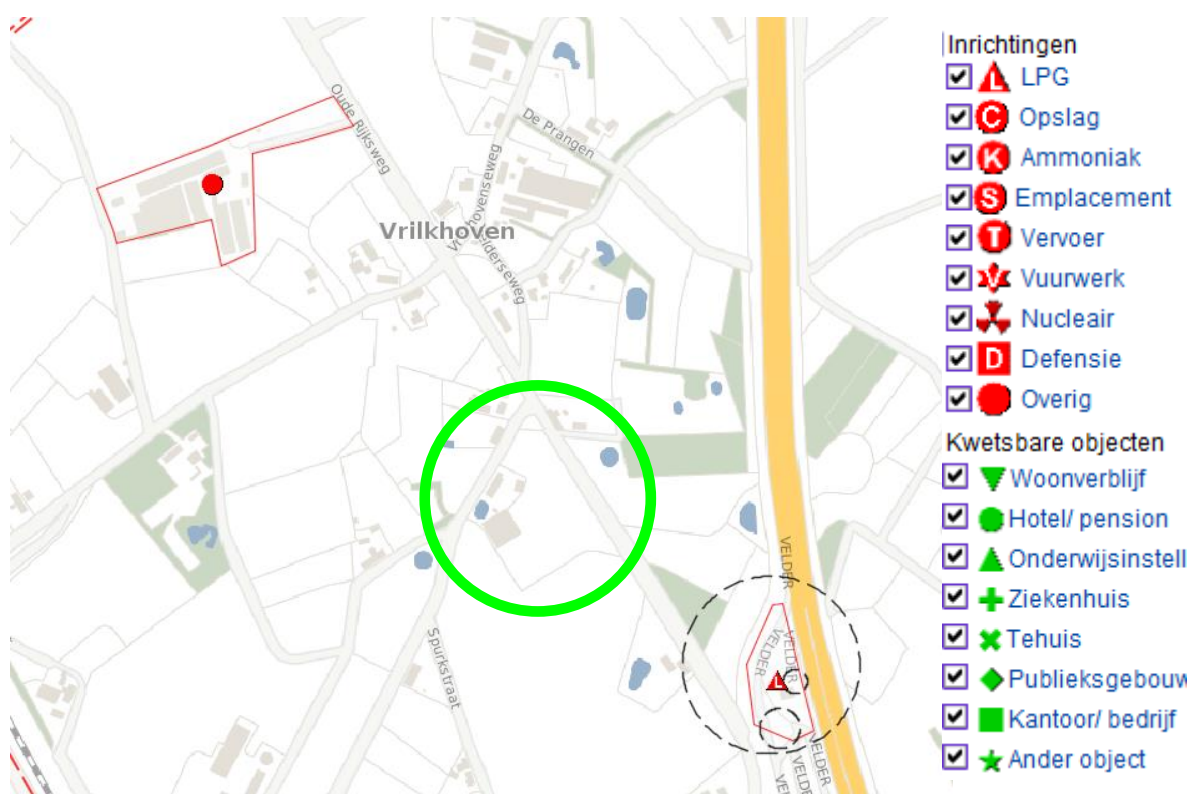
Externe veiligheid betreft het risico (dat aan activiteiten verbonden is) voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en

groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere LPG-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, vaarwegen) en buisleidingen (onder andere aardgas en brandbare vloeistoffen).

De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Structuurvisie buisleidingen, het Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid (meer personen toevoegen aan een gebied) kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken en onbeschermd) op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.



Figuur 5.7: Ligging van plangebied t.o.v. kwetsbare en risicovolle objecten (Bron: Risicokaart Nederland)

Conclusie

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart blijkt, dat het plangebied niet in de risicocontouren (invloedgebieden, PAG en/of PR 10-6 contouren) van transportroutes (weg, spoor of water) en buisleidingen ligt.

Figuur 5.7 laat zien dat in de nabije omgeving twee inrichtingen bevinden. Het betreft een tankstation en een propaantank. De plaatsgebonden risicocontour 10-6, veiligheidsafstand en het invloedsgebied van beide inrichtingen reiken niet tot in het plangebied. Nader onderzoek naar het aspect externe veiligheid is niet noodzakelijk.

Het aspect externe veiligheid zorgt niet voor een belemmering van de voorgestane planontwikkeling.

4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r.-wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009¹¹. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling (door middel van een vormvrije m.e.r.-beoordeling) nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

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

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

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

¹¹ HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 (*Commissie tegen Nederland*)

Drempelwaarden Lijst D

In het plangebied wordt een agrarische woning omgezet naar een burgerwoning . De realisatie van woningen (stedelijk ontwikkelingsproject) valt onder bijlage D, 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. In deze bijlage is opgenomen dat het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig is wanneer de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer omvat, of;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000m² of meer.

In dit geval neemt het aantal woningen niet toe en blijft de ontwikkeling dus ruim onder de drempelwaarden, waardoor een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk is.

Natuurbeschermingswet

Naast het Besluit m.e.r. is de Natuurbeschermingswet van belang om te bepalen of een planMER noodzakelijk is. In de Natuurbeschermingswet is opgenomen dat wanneer significante effecten op Natura2000 gebieden niet zijn uit te sluiten een planMER in procedure dient te worden gebracht. Wanneer aangetoond kan worden dat er geen significante effecten zijn te verwachten is een planMER niet noodzakelijk. De effecten hebben met name betrekking op de depositie van stikstof ter plaatse van de Natura2000 gebieden. De stikstofdepositie wordt veroorzaakt door onder andere uitlaatgassen, veehouderijbedrijven en verwarmingsinstallaties. In dit geval wordt een agrarisch bedrijf gesaneerd en omgezet naar een woonfunctie. Hierdoor kan redelijkerwijs gesteld worden dat het effect positief uitvalt doordat minder verkeersbewegingen zullen plaatsvinden en een (verwarmde) kas wordt gesloopt. In paragraaf 5.3 wordt hier dieper op ingegaan.

Milieugevolgen

In dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid, stikstofdepositie en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

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

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemene opzet

Inleiding

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan (de verbeelding en regels).

Onderhavig wijzigingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

Een planbeschrijving, beleidsverantwoording en een toets aan de relevante milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten.

De regels

Een van toepassingsverklaring van de regels van het moederplan, aangevuld met een wijziging op de verbeelding.

De verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen en aanduidingen weergegeven, zoals beschreven wordt in paragraaf 6.2.

De opzet van het plan

Een wijzigingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Bij het opstellen van het onderhavige wijzigingsplan zijn de regels uit het 'Bestemmingsplan Buitengebied 2011' onverkort van toepassing verklaard, met dien verstande dat:

- a. De verbeelding is gewijzigd, zoals hierna in 6.2 wordt toegelicht; en
- b. Artikel 27 (bestemming 'Wonen') deels wordt gewijzigd, zodat de beoogde situatie binnen de bestemmingsregels mogelijk is (zie paragraaf 6.4).

5.2 Toelichting op de verbeelding

Het wijzigingsplan bevat een verbeelding. Deze vervangt de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' voor zover het betreft onderhavig plangebied.

Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen onderscheiden. In dit wijzigingsplan gaat het om de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden – Natuur- en

landschapswaarden' en 'Wonen'. Er is een bestemmingsvlak 'Wonen' op maat opgenomen, waarbinnen de beoogde bebouwing, de Vlaamse schuur en de woning en tuin vallen. In het resterende gedeelte van het plangebied blijven de beide vigerende agrarische bestemmingen van toepassing. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie – categorie 3' en 'Waarde – Historisch akkercomplex' opgenomen conform het moederplan 'Buitengebied 2011'. Verder is de op basis van dit plan van toepassing zijnde gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' overgenomen op de verbeelding.

Ter plaatse van de Vlaamse schuur en de woning is de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – monument' opgenomen.

5.3 Toelichting op de bestemmingen

Toelichting op de bestemmingen

Binnen het plangebied zijn de navolgende bestemmingen opgenomen. De regels van het moederplan 'Buitengebied 2011' worden van overeenkomstige toepassing verklaard. Het toegestane gebruik binnen de bestemmingen wijzigt dan ook niet. Hieronder volgt een beknopte beschrijving van de gebruiksmogelijkheden.

Agrarisch

Binnen deze bestemming zijn agrarische activiteiten (productie) of daarmee vergelijkbare activiteiten toegestaan.

Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden

Binnen deze bestemming zijn agrarische activiteiten (productie) met aandacht voor natuur- en landschapswaarden of daarmee vergelijkbare activiteiten toegestaan.

Wonen

Binnen deze bestemming is wonen toegestaan, met ter plaatse van de aanduiding bouw-aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – Vlaamse Schuur' tevens een Vlaamse schuur en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – monument' tevens een monument. De gebruiksregels zien mede op behoud, versterking en herstel van de cultuurhistorische waarden van deze bebouwing. Tevens zijn de daarbij behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan.

Dit wijzigingsplan brengt de volgende wijziging in de regels van deze bestemming met zich mee:

Artikel 27.2.2, sub c. en d. komen als volgt te luiden:

- c. de gezamenlijke grondoppervlakte mag niet meer dan 217 m² bedragen. De oppervlakte van de bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' wordt niet meegerekend bij het bepalen van deze oppervlakte.*

Met deze wijziging wordt mogelijk gemaakt dat, naast de te behouden monumentale Vlaamse schuur, nog 217 m² aan bijgebouwen bij de woning mag worden opgericht.

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie – Categorie 3

Deze dubbelbestemming geldt naast de geldende enkelbestemmingen en dient tot bescherming en behoud van de voorkomende archeologische waarden. In de dubbelbestemmingen is een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen voor werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op archeologische waarden in de bodem.

Dubbelbestemming 'Waarde – Historisch akkercomplex'

Deze dubbelbestemming geldt naast de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' en 'Wonen' en dient tot bescherming en behoud van de cultuurhistorische waarden zoals kavelstructuur, zandwegenpatroon, kavelgrensbeplanting en slotenpatroon. In de dubbelbestemmingen is een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen voor werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op archeologische waarden in de bodem.

5.4 Toelichting op de regels

De systematiek van de regels

Voor dit wijzigingsplan worden de regels van 'Bestemmingsplan Buitengebied 2011' van overeenkomstige toepassing verklaard.

Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder de begrippen 'plan' en 'wijzigingsplan' wordt verstaan.

Van toepassing verklaring

In dit hoofdstuk worden de regels van 'Bestemmingsplan Buitengebied 2011' van de gemeente Boxtel van overeenkomstige toepassing verklaard en wordt de wijziging op de verbeelding genoemd. Verder wordt de wijziging in de regels ten opzichte van genoemd plan beschreven.

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze regel wordt 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 niet nog eens meetelt bij het bestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Hoofdstuk 3: Overgangs- slotregels

Overgangsbepalingen

In deze bepaling is de op grond van de Wro verplichte regeling voor het overgangsrecht van bouwwerken en gebruik opgenomen.

Slotbepaling

Als laatste wordt de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat de titel van het wijzigingsplan.

6. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Alle kosten die samenhangen met deze ontwikkeling worden via de legesverordening verhaald op de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn daardoor geen financiële consequenties, waardoor het plan financieel uitvoerbaar is.

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

7.1 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan worden geïnformeerd. De reacties van deze instanties worden in dit plan verwerkt. De mogelijkheid tot inspraak zal niet plaatsvinden. Uit het vooroverleg met de provincie Noord-Brabant zijn geen opmerkingen gekomen (zie bijlage 6).

7.2 Procedure

Het ontwerp wijzigingsplan zal 6 weken ter inzage worden gelegd. Binnen deze termijn krijgt iedereen de mogelijkheid om een schriftelijke of mondelinge zienswijze in te dienen tegen het wijzigingsplan.

Wanneer en zienswijze aanleiding geeft om het wijzigingsplan te wijzigen wordt dat in deze paragraaf vermeld. De nota van zienswijzen wordt als bijlage aan dit wijzigingsplan toegevoegd.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Bodemonderzoek

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek

Bijlage 3: Quicksan Flora en Fauna

Bijlage 4: Berekening stikstofdepositie

Bijlage 5: Landschappelijke inpassing

Bijlage 6: Reactie provincie wettelijk vooroverleg

Regels

