

Bestemmingsplan Landbouwlandgoed 'Bloemendael' De Roond

Gemeente Boxtel





Praedium maakt het werkelijk

Gemeente Boxtel,

Juli 2011

Bestemmingsplan landbouwlandgoed "Bloemendael", De Roond
idn-nummer: NL-IMRO-0757-Bp01 Landgoed De Roond-vst

Contactpersoon:

Drs. G. Stoffelen

Bezoek adres:

Marshallweg 5
5466 AH Veghel

T: 0413 385 820

F: 0413 385 829

E: info@praedium.eu

I: www.praedium.eu

Postadres:

Postbus 69
5460AB Veghel

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Leeswijzer	9
2	HET PLAN	11
2.1	Bestaande situatie	11
2.2	Toekomstige situatie	13
2.2.1	Uitgangspunten en inrichting	13
2.2.2	Beeldkwaliteit	15
3.	BELEID	19
3.1	Rijksbeleid	19
3.2	Provinciaal beleid	20
3.3	Gemeentelijk beleid	25
3.3.1	Bestemmingsplan Buitengebied Boxtel	25
3.3.2	Structuurvisie Boxtel	26
4.	PLANOLOGISCHE ASPECTEN	30
4.1	Flora en fauna	30
4.2	Water	31
4.3	Milieu	33
4.3.1	Verkennd bodemonderzoek	33
4.3.2	Geluid	34
4.3.3	Luchtkwaliteit	34
4.3.4	Geur	36
4.3.5	Externe veiligheid	37
4.3.6	Bedrijven en milieuzonering (VNG richtlijn 2009)	38
4.4	Cultuurhistorie en archeologie	38
4.5	Verkeer en parkeren	42
4.6	Kabels en leidingen	42
5.	HAALBAARHEID	43
6.	PROCEDURE	44
7.	JURIDISCHE TOELICHTING	46

REGELS

VERBEELDING

BIJLAGEN

1. Inrichtingsschets Landbouwlandgoed Bloemendael
2. Inrichting- en beheerplan, Landbouwlandgoed Bloemendael, juli 2011
3. Beelkwaliteitsplan bebouwing Landbouwlandgoed 'Bloemendael', maart 2011
4. Quick scan natuurwaarden, Staro, maart 2011
5. Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend bodemonderzoek, ARC, maart 2011
6. Verkennd bodemonderzoek, G&O Consult, maart 2011
7. Hydrologische analyse Landbouwlandgoed 'Bloemendael', Landslide milieu-adviesbureau, mei 2011.

8. Raadsbesluit Vaststelling Bestemmingsplan Landbouwlandgoed 'Bloemendael', 28 juni 2011
9. Nota van Zienswijze
10. Advieslijst plantsoorten Gasunie



Huidige situatie

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een initiatief binnen de gemeente Boxtel. Het plangebied voor 'Landbouwlandgoed Bloemendael' ligt in het gehucht Roond. Het gebied is gelegen tussen de natuurgebieden Kampina & Oisterwijkse bossen en vennen en De Kleine Aa.

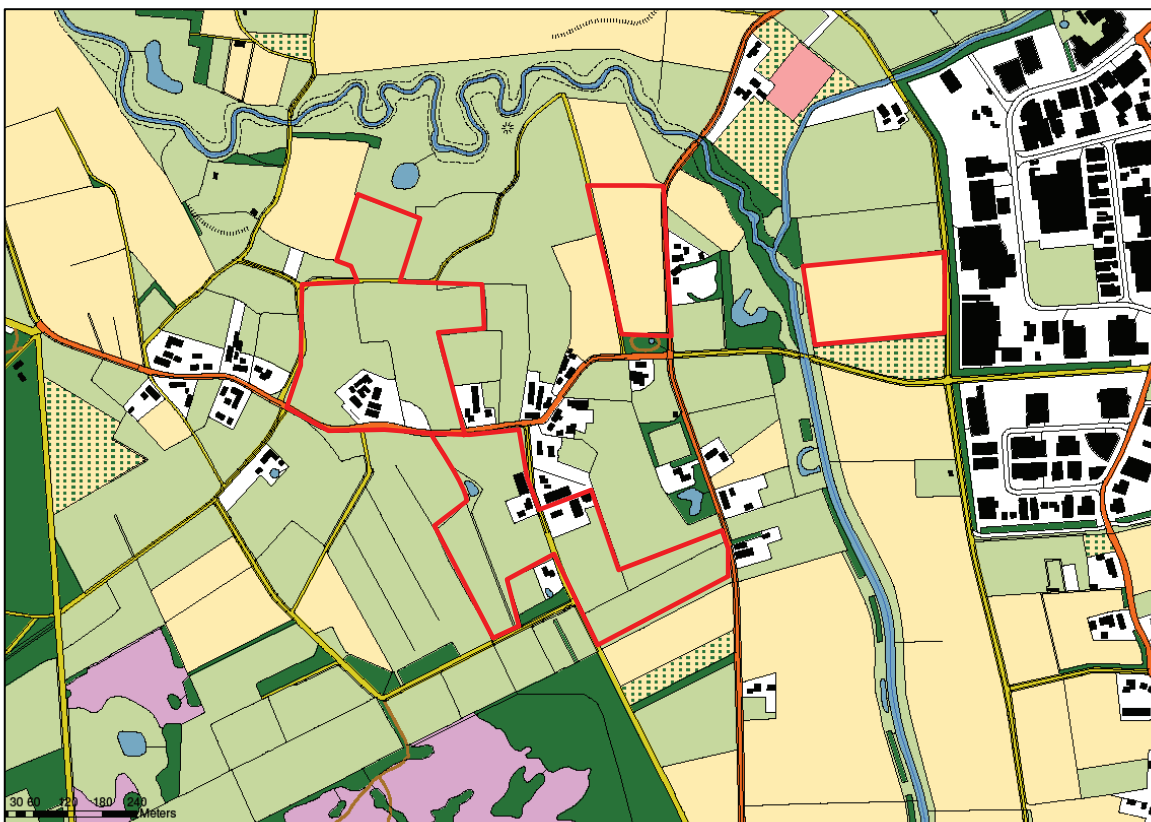
Het plangebied voor 'Landbouwlandgoed Bloemendael' is 22,7 hectaren groot en momenteel in gebruik als agrarische grond. De initiatiefnemer en tevens eigenaar van de gronden binnen het plangebied is dhr. Vugts. Binnen het landbouwlandgoed wordt ruim 20 hectare omgezet naar natuur in de vorm van een kleinschalig agrarisch landschap. Tevens worden 5 langgevelboerderijen gerealiseerd welke conform cultuurhistorische verhoudingen worden gebouwd. Daarnaast verandert de functie van 1 agrarisch bouwblok naar wonen.

Het initiatief is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' (2006) van de gemeente Boxtel (vastgesteld 19 juni 2007). Voor de realisatie van Landbouwlandgoed Bloemendael is daarom een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' nodig ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Om het landbouwlandgoed te realiseren, wordt gebruik gemaakt van artikel 11.4 'Kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties' en de overgangsbepaling zoals beschreven in artikel 14.4 derde lid van de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011. Binnen de overgangsregeling kunnen nieuwe woningen worden gerealiseerd in ruil voor kwaliteitswinst zoals die in de, reeds vervallen, beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' van de provincie stond beschreven. Als voorwaarde geldt dat het bestemmingsplan voor 1 juli 2011 dient te zijn vastgesteld.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de huidige en de toekomstige situatie geschetst. Hoofdstuk 3 bevat het vigerend beleid. In hoofdstuk 4 wordt de toelaatbaarheid van het initiatief vanuit omgevingsaspecten beoordeeld en onderbouwd. De haalbaarheid van het initiatief is opgenomen in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 bevat de vooroverlegreacties en inspraakreacties. Als laatste is in hoofdstuk 7 de juridische toelichting op de regels en de verbeelding opgenomen. De verbeelding en de regels zitten achter hoofdstuk 7. Als bijlagen zijn een quik scan natuurwaarden, een archeologisch onderzoek, een verkennend bodemonderzoek, een inrichting- en beheerplan en een beeldkwaliteitplan bijgevoegd. In het inrichting- en beheerplan is uitgewerkt welke inrichtings- en beheersmaatregelen genomen worden en op welke wijze het landbouwlandgoed duurzaam in stand gehouden zal worden. In het beeldkwaliteitplan zijn de richtlijnen voor de langgevelboerderijen beschreven.



Huidige situatie

2 HET PLAN

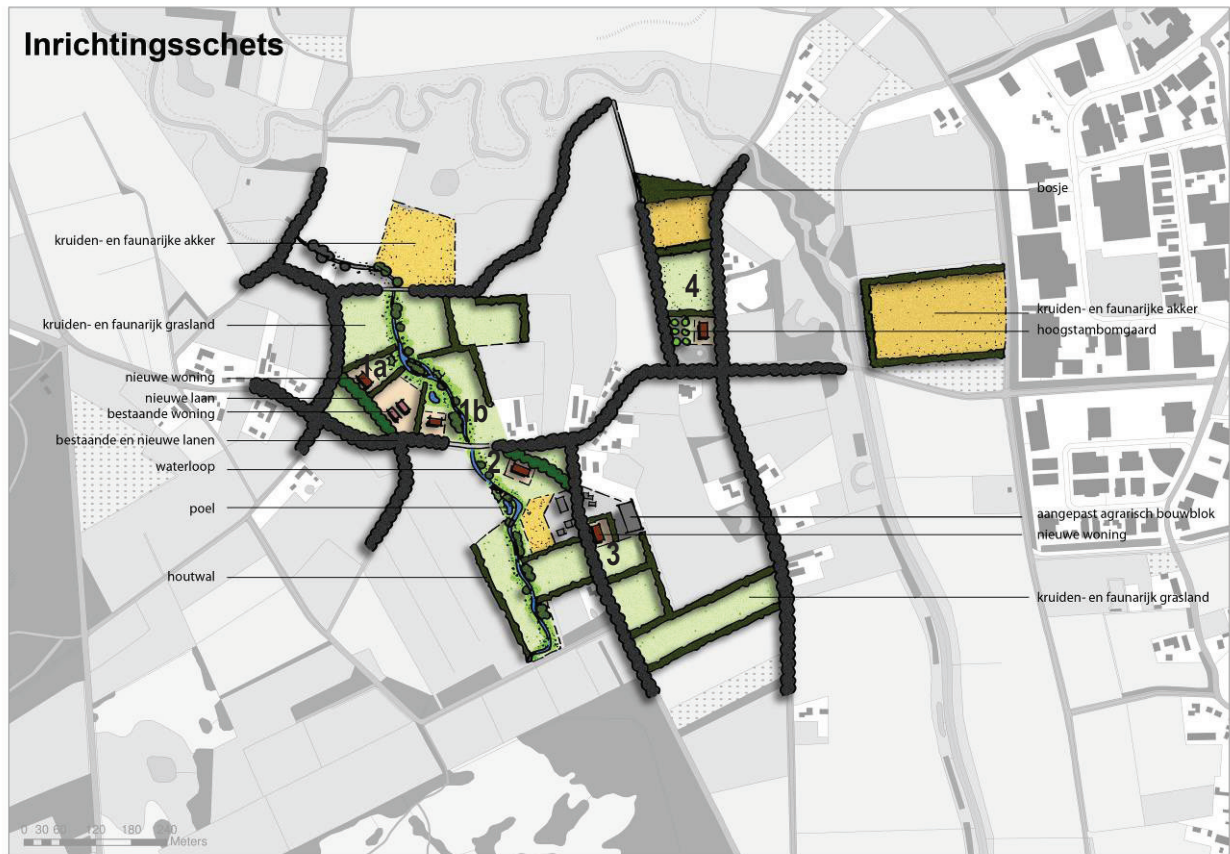
2.1 *Bestaande situatie*

Het plangebied is 22,7 hectare groot en bestaat grotendeels uit landbouwgrond dat in gebruik is als grasland. Binnen het plangebied bevinden zich 2 agrarische bouwblokken, die gebruikt worden voor het houden van vleesvee en paarden.

Het plangebied is gelegen in het gehucht Roond. Roond is een kleinschalige kampongtingning welke is ontstaan na de groei van de bevolking in de Middeleeuwen. De bebouwing in het gehucht heeft veelal een agrarisch karakter. Het gebied kenmerkt zich door een gevarieerd cultuurlandschap. Het heeft een onregelmatige blokverkaveling. Bomenrijen, lanen, houtsingels en solitaire bomen langs kavels en wegen zorgen voor een groene structuur. Aan de westzijde van het plangebied, tegen natuurgebied Kampina, komen veelal soorten als berk en eik voor. Aan de oostzijde van het plangebied, tegen de Kleine Aa zijn meer schietwilgen aanwezig. Dit verschil in soorten laat de overgang van nat beekdal naar het droge heide gebied Kampina & Oisterwijkse bossen en vennen zien. Natuurgebied Kampina & Oisterwijkse bossen en vennen is een natuurgebied met afwisselend droge en natte heide, bossen, beken en vennen. De Kleine Aa is een beekje dat enkele jaren geleden weer zijn oude meanderende loop heeft teruggekregen en waar natte natuur omheen is gelegen.

Tabel 2.1: Afmetingen terreintypen huidige situatie

Terreintype	Onderverdeling terreintype	Oppervlak (m2)
Landbouwgrond		208.440
Agrarisch bouwvlak Roond 10		5.160
	<i>Bebouwing</i>	<i>ca 1.300</i>
	<i>Overig (oa tuin, verharding, sleufsilo's)</i>	<i>ca 3.860</i>
Agrarisch bouwvlak Bosrand 2		12.900
	<i>Bebouwing</i>	<i>ca 2.400</i>
	<i>(oa tuin, verharding, sleufsilo's)</i>	<i>ca 10.500</i>
TOTAAL		226.500



Inrichtingsschets toekomstige situatie

2.2 Toekomstige situatie

Met de realisatie van Landbouwlandgoed Bloemendaal wordt een kwaliteitsverbetering van het gebied nagestreefd door toevoeging van natuur- en landschapswaarden. Hiervoor in ruil worden vijf nieuwe woningen gerealiseerd. Hiermee wordt invulling gegeven aan artikel 11.4

Kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties en de overgangsbepaling zoals beschreven in artikel 14.4 derde lid van de Verordening Ruimte.

Het plan omvat de omzetting van een groot deel van de huidige agrarische gronden (ruim 20 hectaren) naar natuur. Verder zal het agrarische bedrijf aan de Roond 10 van functie veranderen naar wonen. Hierbij wordt 1.100m² aan voormalige stallen afgebroken en wordt een veldschuur van 220m² teruggebouwd. Het agrarisch bouwblok aan de Bosrand 2 wordt verkleind en geheel gerenoveerd. Daarnaast zullen 5 nieuwe langgevelboerderijen met een omvang van 1.500m³ (inclusief bijgebouwen) worden gerealiseerd. De inrichtingschets en de stedenbouwkundige schetsen geven een indruk van de toekomstige situatie.

2.2.1 Uitgangspunten en inrichting

Robuuste Verbinding De Beerze

Het landbouwlandgoed is gelegen binnen de Robuuste Verbinding De Beerze. Het riviertje De Kleine Aa dat ook deel uit maakt van de Robuuste Verbinding grenst aan het landbouwlandgoed en heeft in 2004 zijn oude loop teruggekregen. Met de realisatie van het landbouwlandgoed wordt de Robuuste Verbinding versterkt en wordt er een verbinding gerealiseerd tussen de natuurgebieden De Kleine Aa en Kampina. Binnen de Robuuste Verbinding De Beerze komen de ecosystemen 'beek en beekdalbos' en 'grasland en kleinwater' voor. Het landbouwlandgoed geeft invulling aan het ecosysteem 'grasland en kleinwater'.

Versterken van de biodiversiteit

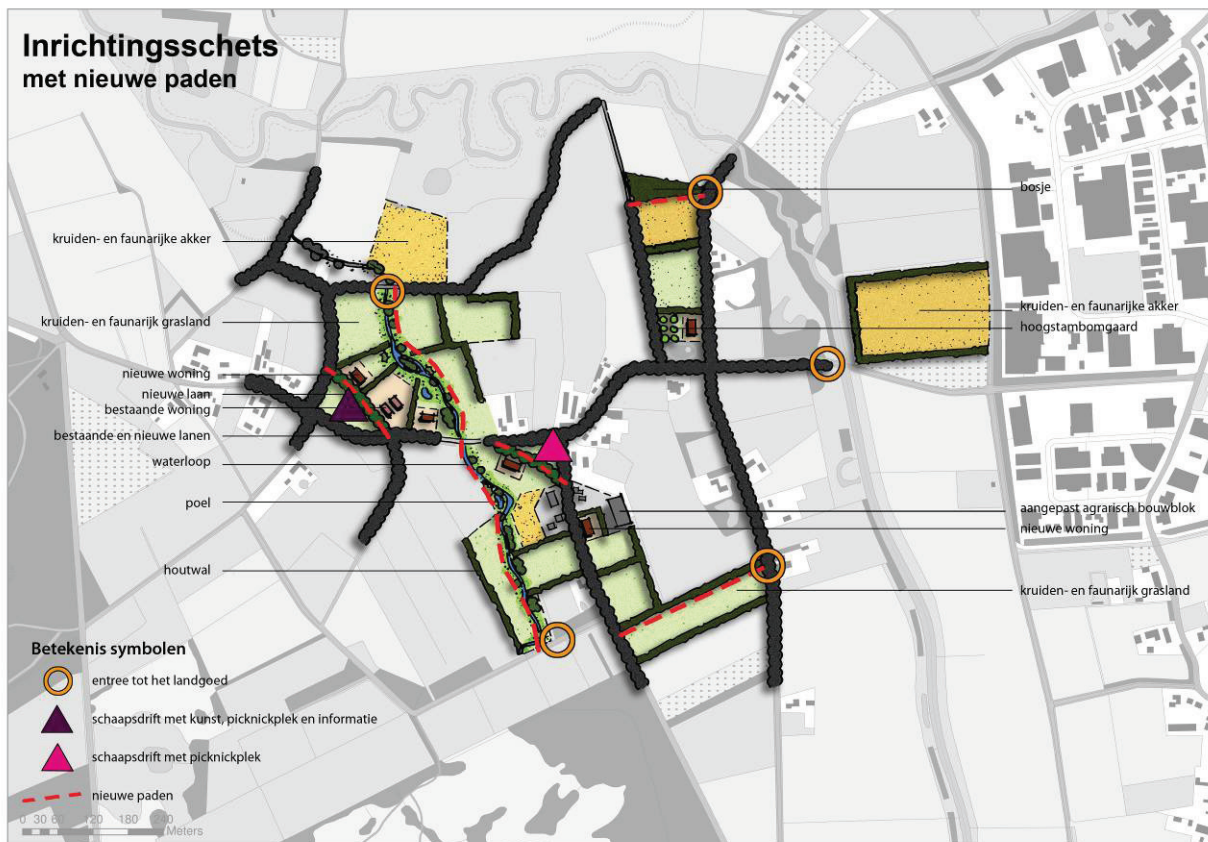
Met de realisatie van het landbouwlandgoed wordt het kleinschalige agrarische landschap in Roond versterkt en duurzaam in stand gehouden. Gebaseerd op het 'Boeren voor natuur'-concept, waarbij een traditionele extensieve landbouw wordt bedreven zonder externe input, is een inrichtings- en beheerplan voor het landbouwlandgoed opgesteld.¹ Het waterpeil binnen het plangebied zal in overleg met Waterschap De Dommel omhoog worden gebracht, zodanig dat de omringende landbouwpercelen hier geen last van ondervinden.

Het landbouwgoed kent de natuuroeltypen kruiden- en faunarijk grasland en kruiden-en faunarijke akker. De graslanden worden zeer extensief begraasd met een veezetting van 0,6 GVE per hectare waardoor een zeer lage mesttoevoer plaatsvindt. Ook worden op het landbouwlandgoed nieuwe landschapselementen aangelegd zoals een poel en houtwallen die bestaan uit streekeigen beplanting. In het 'Inrichting- en beheerplan Landbouwlandgoed Bloemendaal' wordt een uitgebreide beschrijving gegeven van de inrichting en het beheer van de natuur binnen het landbouwlandgoed.

¹ Inrichting- en beheerplan, Landbouwlandgoed Bloemendaal, juli 2011

Herstel van bijzondere cultuurhistorie

Het landbouwlandgoed is gelegen in een gebied met veel oude cultuurhistorische kenmerken. Rond 1900 bestond het plangebied uit een gevarieerde cultuurlandschap wat onderdak bood aan een gevarieerde flora en fauna. Door economische vooruitgang is het gebied ontwaterd en is monotoon grasland ontstaan. Veel beplanting is weggehaald en de biodiversiteit is teruggelopen. Het landbouwlandgoed zal het kleinschalige en diverse cultuurlandschap, inclusief de waterhuishouding weer terug brengen. Door extensief beheer zal de biodiversiteit weer toenemen. Het landschap en de natuur die ontwikkeld worden, passen bij het gebied en sluiten aan bij het beekdallandschap langs de Kleine Aa en de Kampina.



Routes en herkenbaarheid

Een recreatief aantrekkelijk gebied

Met de ontwikkeling van het Landbouwlandgoed Bloemendaal wordt aantrekkelijk landschap gerealiseerd op basis van de cultuurhistorie van het gebied. Tevens wordt nieuwe bebouwing toegevoegd in de vorm van langgevelboerderijen, waarmee het gehucht de Roond als woonplaats wordt versterkt. Het landbouwlandgoed zal toegankelijk worden gemaakt voor wandelaars door middel van wandelpaden langs het water en door de natuur. Op alle punten waar wandelaars het landbouwlandgoed binnen komen (de entrees) komen klaphekjes, bankjes en paaltjes ter markering van het landbouwlandgoed. Ook fietsers zullen het landbouwlandgoed kunnen beleven vanaf de openbare weg.

2.2.2 Beeldkwaliteit

Landschappelijke inrichting

Op het landbouwlandgoed wordt ruim 20 hectare nieuwe natuur gerealiseerd. Het doel bij de inrichting is het terugbrengen van verschillende landschapstypen van vroeger (rond 1900). In het 'Inrichting- en beheerplan Landbouwlandgoed Bloemendaal'² zijn de verschillende landschapstypen van rond 1900 uitgewerkt en is aangegeven op welke wijze de oude landschappen binnen het landbouwlandgoed worden teruggebracht. In het noordelijke deel worden open akkers teruggebracht in de vorm van kruiden- en faunarijke akkers. Deze akkers bestaan uit een ruim gezaaid hoofdgewas waartussen eenjarige kruiden zijn gevestigd. In het centrum en het zuiden van het landbouwlandgoed wordt het kampenlandschap teruggebracht in de vorm van kruiden- en faunarijke graslanden met houtwallen. Deze graslanden worden extensief beweide of gehooid en nauwelijks bemest. Tevens worden twee oorspronkelijke driehoekige pleintjes weer teruggebracht waarvan er vroeger 1 als schapendrift in gebruik was. De pleintjes worden omzoomd met hagen bestaande uit doornige soorten. In verband met de kans op bacterievuur bij meidoorn zal deze soort niet worden toegepast. Deze hagen versterken de habitat van de Grauwe klauwier, de adoptiesoort ikv het biodiversiteitsverdrag van de gemeente Boxtel. Door het plangebied loopt een watergang van zuid naar noord. Deze watergang wordt teruggebracht naar de cultuurhistorische ligging (anno 1900) en krijgt meer ruimte doordat aan 1 kant van de watergang natuurvriendelijke oevers worden aangelegd. Op geregelde afstand wordt een amfibieënpool aangelegd en er wordt wat beplanting aangelegd in de vorm van groepjes bomen of knotwilgen.

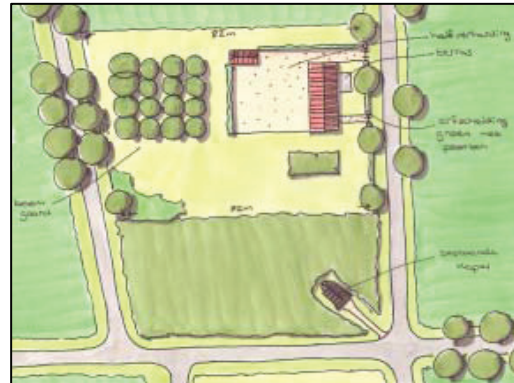
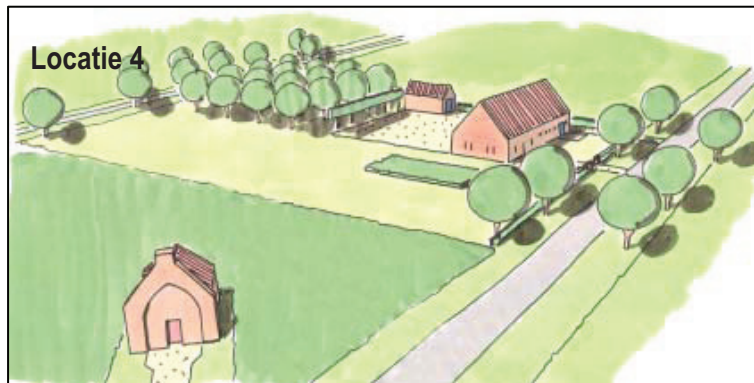
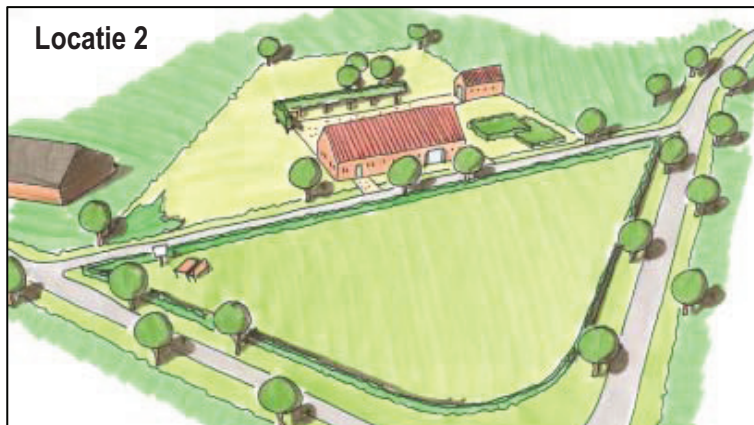
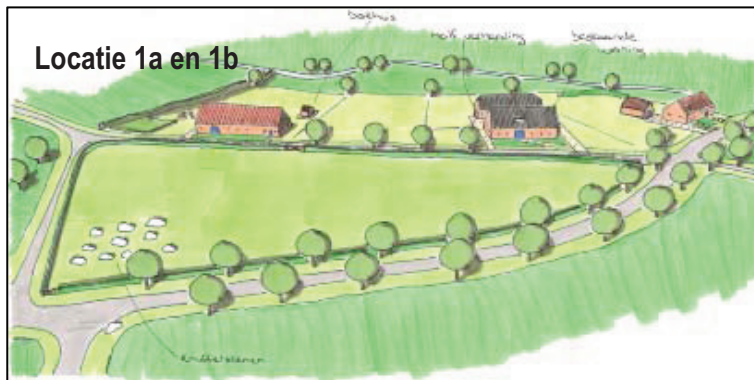
Nieuwe woningen

Er worden 5 nieuwe langgevelboerderijen gebouwd. Deze nieuwe huizen zullen qua karakter aansluiten bij het agrarische karakter van het gebied. Bij enkele langgevelboerderijen zal het mogelijk worden gemaakt om een Vlaamse schuur als bijgebouw te realiseren.

Tabel 2.2: Afmetingen gebouwen

Gebouw	Maximale afmeting	
Hoofd- + bijgebouw	Inhoud	1500m ³
Langgevelboerderij	Nokhoogte	9m
	Goothoogte	4,5m
Bijgebouw	Oppervlakte	100m ²
	Nokhoogte	5m
	Goothoogte	3m
Vlaamse schuur	Nokhoogte	7 m
	Goothoogte	3m
	Oppervlakte	8x12m

² Inrichting- en beheerplan, Landbouwlandgoed Bloemendaal, juli 2011



Stedenbouwkundige schetsen wooneenheden 1a, 1b, 2 en 4

Op de inrichtingsschets zijn de locaties van de nieuw te bouwen huizen aangegeven. Twee van de nieuwe langgevelboerderijen liggen aan de nieuwe driehoekige pleintjes. Op deze manier krijgen deze nieuwe pleintjes meer uitstraling. De derde langgevelboerderij ligt ten oosten van het westelijke pleintje. Op deze locatie was rond 1900 ook bebouwing aanwezig. De vierde langgevelboerderij ligt in het noorden van het gehucht naast het kapelletje. Deze woning versterkt de lintbebouwing aan de Kempseweg. De vijfde woning wordt gesitueerd op het huidige agrarische bouwvlak van de Bosrand 2.

Voor de langgevelboerderijen zijn sobere ontwerpen gemaakt, zie tekeningen op vorige bladzijde. Bij deze ontwerpschetsen zijn een reeks richtlijnen opgesteld die voor het definitieve ontwerp van de langgevelboerderijen leidend zijn. Deze richtlijnen sluiten aan bij de welstandsnota van de gemeente Boxtel en zijn gedetailleerd uitgewerkt. De details zijn uitgewerkt tot op het niveau van deuren, luiken, muurankers e.d. Ook voor aan- en uitbouwen, dakkapellen, dakramen en bijgebouwen zijn richtlijnen uitgewerkt. Op deze wijze wordt er zorg voor gedragen dat de cultuurhistorische waarde van het gehucht versterkt wordt. De richtlijnen voor de gebouwen zijn in het 'Beeldkwaliteitsplan Landbouwlandgoed Bloemendaal' uitgewerkt³. Van woning 3 is geen stedenbouwkundige schets opgenomen.

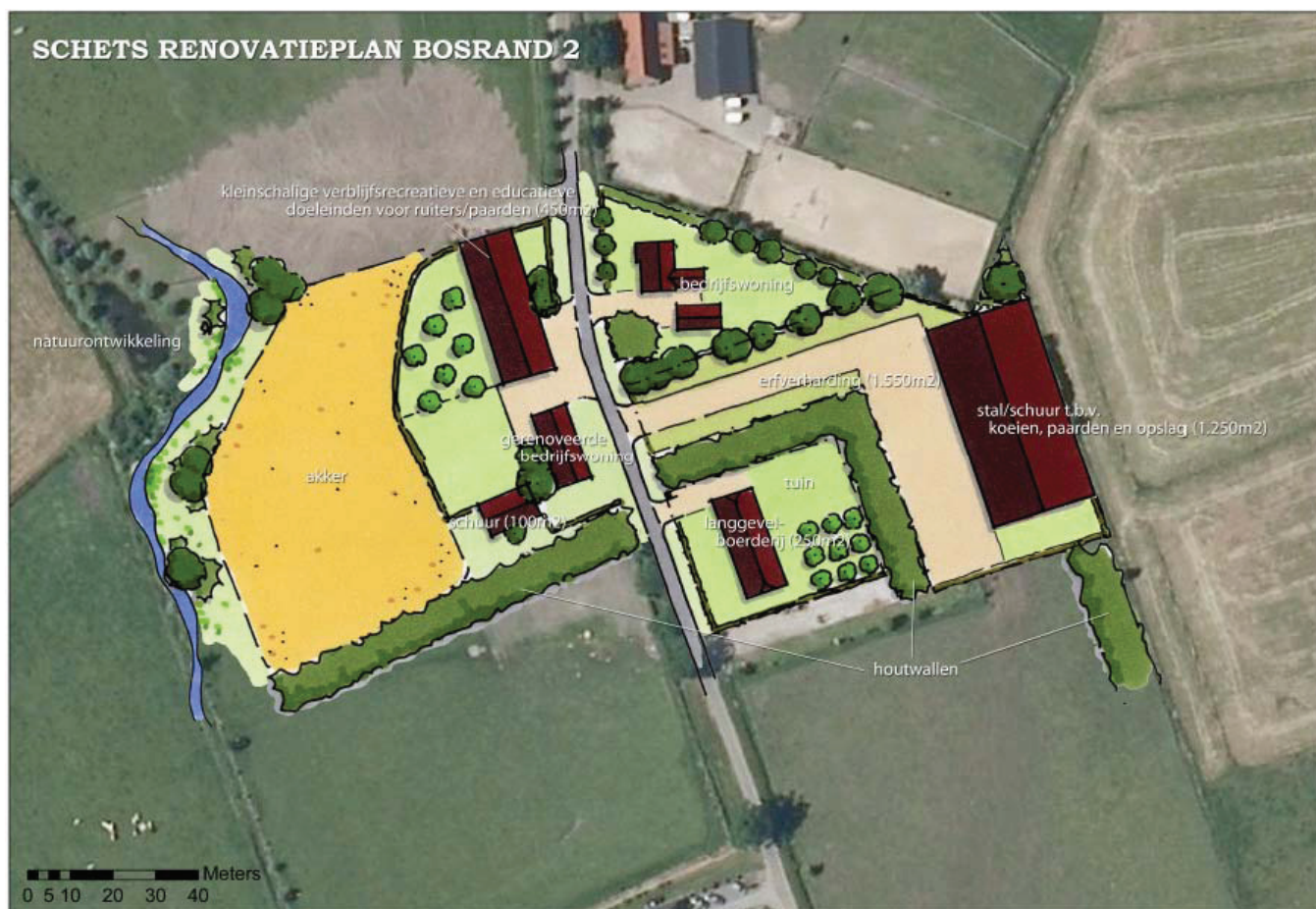
Bestaande bebouwing

De beeldkwaliteit van de bestaande agrarische bouwblokken aan de Roond 10 en de Bosrand 2, wordt versterkt in het kader van de ontwikkeling van het landbouwlandgoed.

Het bouwblok aan de Roond 10 wordt herbestemd naar woondoeleinden. De stallen (1100m²) op het erf worden gesloopt en achter de huidige woning wordt één schuur van 220m² teruggebouwd. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de bonussloopregeling zoals die in artikel 11.2.2 lid e van het Bestemmingsplan Buitengebied Boxtel 2006 staat beschreven. Dit artikel geeft aan dat een bijgebouw bij een bestemming woondoeleinden maximaal 250 m² mag bedragen indien en voor zover bestaande gebouwen worden gesloopt, waarbij het te slopen oppervlakte het vijfvoudige bedraagt van het terug te bouwen oppervlak.

Het bedrijf aan de Bosrand 2 wordt gerenoveerd. Er staan verwaarloosde stallen op het erf en het is rommelig. In de nieuwe situatie worden de bedrijfswoningen opgeknapt en worden 3 oude stallen en een mestilo gesloopt en wordt 1 nieuwe stal teruggebouwd van 1.250m². Tevens wordt 500m² aan verharding verwijderd. Het westelijk gekoppelde agrarisch bouwblok zal met ruim 300m² worden verkleind. Op deze manier ontstaat tevens een afstand van 50 meter tussen het agrarische bouwblok en een van de nieuw te realiseren woningen. Het oostelijke gedeelte van het gekoppelde bouwblok wordt met 700 m² verkleind. Op naastgelegen schets is weergegeven hoe het agrarisch bouwblok aan de Bosrand 2 wordt gerenoveerd.

³ Beeldkwaliteitsplan bebouwing Landbouwlandgoed 'Bloemendaal', juli 2009



Tabel 2.3: Afmetingen terreintypen toekomstige situatie

Terreintype	Onderverdeling terreintype	Oppervlak (m2)
Natuur		207.400
	Kruiden- faunarijk grasland	116.550
	Kruiden- en faunarijke akker	53.900
	Houtwallen, -singels en hagen	24.050
	Boomgaard	1.700
	Natuurvriendelijke oever	9.400
	Poel	600
	Wandelpad	1.200
Halfverharde weg		700
Private woning Roond 10		5.000
	Bebouwing	Ca 420 m2
	Overig	Ca 4.580 m2
Agrarisch bouwvlak Bosrand 2		5.900
	Bebouwing	Ca 2.100
	Overig (tuin, verharding ed)	Ca 7.700
5 nieuwe woningen		7.500
	Bebouwing (325 m2/ wooneenheid)	Ca 1.625
	Overig (tuin, verharding ed)	Ca 5.875
TOTAAL		226.500

3. BELEID

3.1 *Rijksbeleid*

Nota Ruimte ‘ Ruimte voor ontwikkeling’

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen.

Het plangebied ligt binnen de Nota Ruimte in Nationaal landschap Het Groene Woud. Daarnaast is het plangebied gelegen tegen de Robuuste Ecologische Verbinding ‘De Beerze en Vogel- en habitatrichtlijn gebied ‘Kampina en Oisterwijkse vennen en bossen’.

Nationaal Landschap Het Groene Woud heeft als kernkwaliteiten het groene karakter, de kleinschalige openheid en het samenhangend complex van beken, essen, kampen, bossen en heides. Deze landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten moeten behouden blijven, duurzaam beheerd worden en waar mogelijk worden versterkt. In samenhang hiermee zal de toeristisch-recreatieve betekenis moeten toenemen. In algemene zin geldt dat binnen het Nationaal Landschap ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt (ja, mits-regime).

De Robuuste Ecologische Verbinding De Beerze wordt een beekdal met een aaneenschakeling van natte graslanden, moerassen en broekbossen. De zone verbindt zo grote natuurgebieden als de Cartierheide, de Neterselse Heide, Baest, Kampina, de landgoederen bij Vught en het Dommeldal.

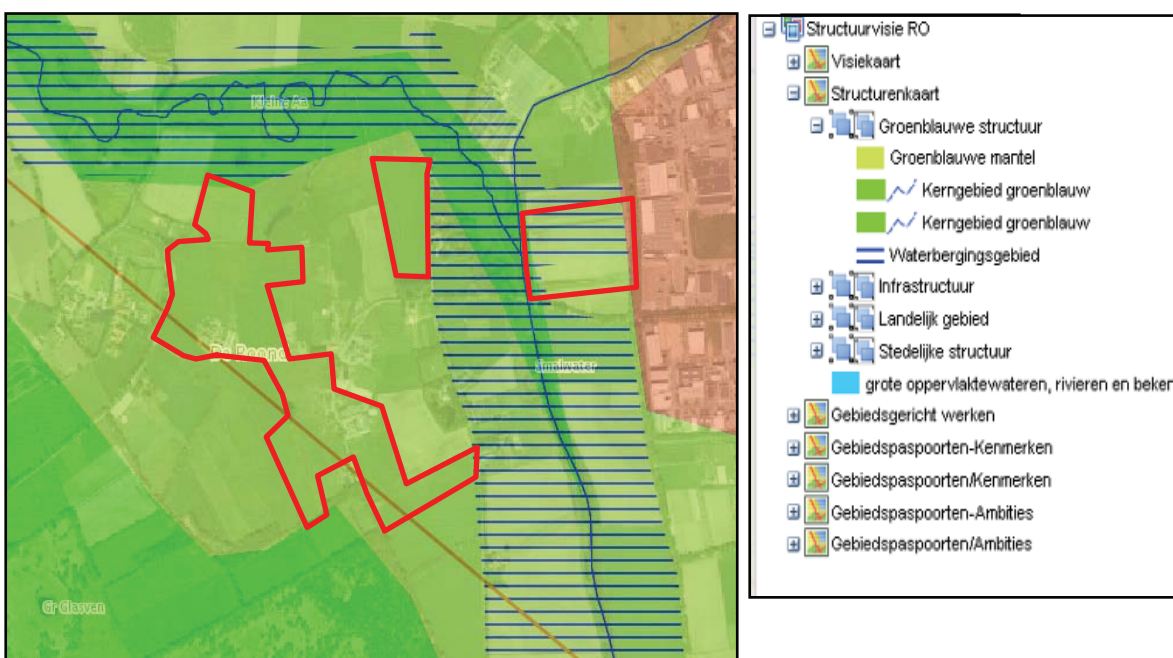
De Natura 2000 gebieden Kampina en Oisterwijkse vennen en bossen vormen samen een licht glooiende dekzandlandschap, met U-vormige paraboolduinen, met bossen, vennen, heide en overgangen naar schraalgraslanden in beekdalen. In zijn algemeenheid is het ruimtelijk beleid voor de VHR-NB-wet en EHS-gebieden gericht op het behoud, herstel en de ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van een gebied. De bescherming van de wezenlijke kenmerken en waarden vindt plaats door toepassing van een specifiek afwegingskader, het zogenoemde ‘nee, tenzij-regime’.

Met de realisatie van het initiatief wordt ca 20 ha nieuwe natuur ontwikkeld. De totale inrichting en de te realiseren natuurdoeltypen, zoals die in hoofdstuk 2.2 staan beschreven dragen bij aan de kernkwaliteiten van Nationaal Landschap Het Groene Woud en versterken de Robuuste Ecologische Verbindingszone De Beerze. Ook heeft de realisatie van het initiatief geen negatieve effecten op het Natura 2000 gebied ‘Kampina en Oisterwijkse vennen en bossen’. Zie hiervoor hoofdstuk 4.1 flora en fauna.

3.2 Provinciaal beleid

Verordening Ruimte en Structuurvisie RO

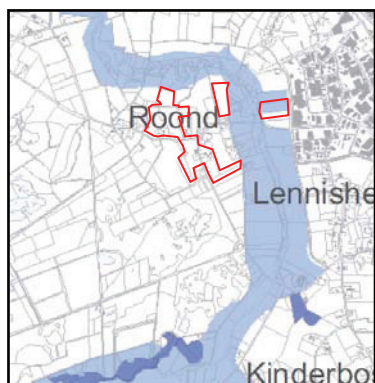
In het kader van de Wet ruimtelijke ordening is per 1 januari 2011 de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant in werking getreden. Per 17 december 2010 is de Verordening ruimte Noord-Brabant (fase2) vastgesteld, deze treedt op 1 maart 2011 in werking. De structuurvisie is samen met de verordening ruimte een middel om de ruimtelijke visie op Noord-Brabant te realiseren. De structuurvisie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen van Noord-Brabant en ondersteunt het beleid op terreinen als, economische-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbesluit. In de verordening ruimte zijn onderwerpen geregeld die voortkomen uit verplichtingen door provinciale keuzes in de structuurvisie en uit het ontwerp 'Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte' (rijksbeleid).



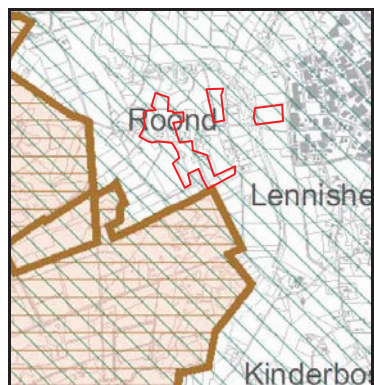
Structurenkaart Structuurvisie Noord Brabant

Op de structurenkaart is het plangebied gelegen in de groen blauwe mantel. Binnen het thema 'gebiedsgericht werken' valt het plangebied binnen de Robuuste Ecologische Verbinding de Levende Beerze.

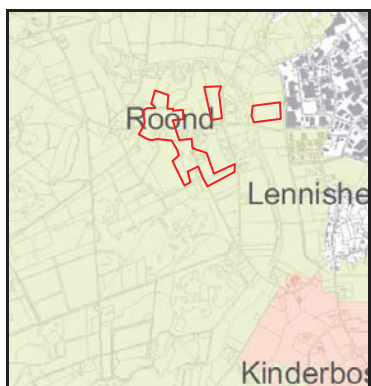
Op de volgende pagina's zijn de kaarten uit de verordening ruimte weergegeven. Op de 'waterkaart' is te zien dat het plangebied grenst aan een reserveringsgebied waterberging. De kaart 'Ontwikkeling intensieve veehouderij' laat zien dat het plangebied in extensiveringsgebied ligt. Qua natuur en landschap ligt het plangebied in de groenblauwe mantel en het zuidelijk deel in het attentiegebied EHS. Verder grenst het plangebied aan een zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen en de ecologische hoofdstructuur. Op de kaart 'cultuurhistorie' valt het plangebied binnen Het Groene Woud. Ten aanzien van 'stedelijke ontwikkeling' en 'overige agrarische ontwikkeling' zijn voor het plangebied geen bijzonderheden weergegeven.



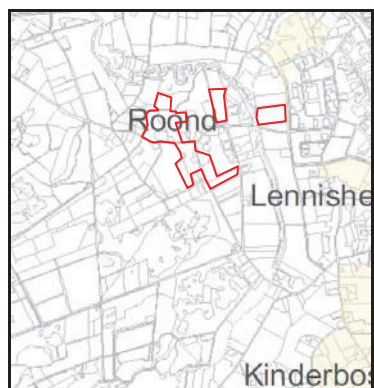
Water
(waterberginggebied)



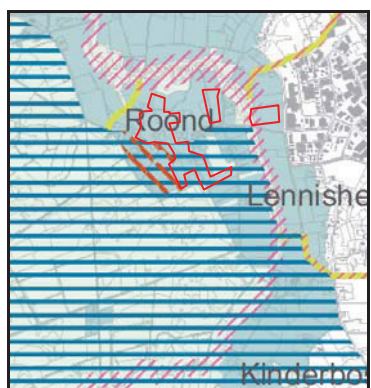
Cultuurhistorie
(Het Groene Woud)



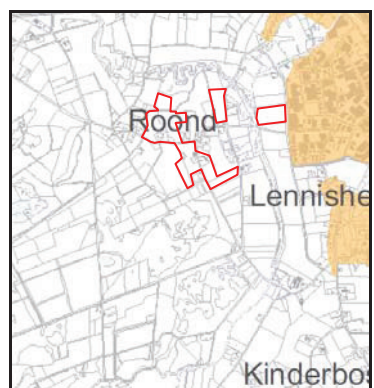
Ontwikkeling intensieve veehouderij
(extensiveringgebied)



**Overige Agrarische ontwikkeling en
windturbines**



Natuur en Landschap
(groen blauwe mantel en attentiegebied
EHS)



Stedelijke Ontwikkeling

Kaarten verordening ruimte fase II

Legenda kaarten verordening ruimte fase II

Stedelijke ontwikkeling

Bestaand stedelijk gebied:

 Stedelijk concentratiegebied

 Kernen in landelijk gebied

Zoekgebied verstedelijking:

 Stedelijk concentratie gebied

 Kernen in landelijk gebied

 Gebied integratie stad-land

 Regionaal bedrijventerrein

Ontwikkeling intensieve veehouderij

 Extensiveringsgebied

 Verwevingsgebied

 Primair landbouwontwikkelingsgebied

 Primair landbouwontwikkelingsgebied, aandacht voor struweelvogels / dassen

 Secundair landbouwontwikkelingsgebied

 Ontheffingsgebied artikel 3.3.5 lid 4

Overige agrarische ontwikkeling en windturbines

Glastuinbouw:

 Glasboomteeltgebied

 Mogelijk doorgroeigebied

 Vestigingsgebied

 Agrarisch gebied

 Teeltondersteunende kassen toegestaan

 Zoekgebied voor windturbines

Water

 Regionaal waterbergingsgebied

 Reserveringsgebied waterberging

 Waterwingebied

 25-jaarszone kwetsbaar

 25-jaarszone zeer kwetsbaar

 100-jaarszone zeer kwetsbaar

 Boringrijke zone

 Primaire waterkering en beschermingszone

• Aansluiting primaire waterkering

 Winterbed

 Langetermijnreservering winterbed

Natuur en Landschap

 Ecologische hoofdstructuur

 Zoekgebied voor ecologische verbindingszone

 Attentiegebied ehs

 Zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen

 Groenblauwe-mantel

 Beheergebied ehs

Cultuurhistorie

 Het Groene Woud

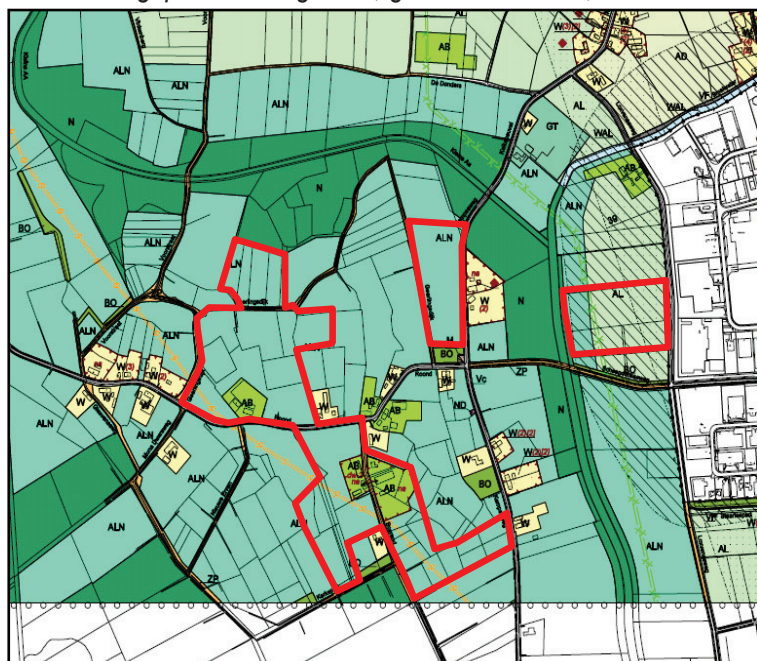
 De Hollandse Waterlinie

• Complex van cultuurhistorisch belang

 Aardkundig waardevol gebied

 Cultuurhistorisch vlak

Bestemmingsplan Buitengebied, gemeente Boxtel, 2006



aanduidingen

	kadastrale en topografische gegevens
	gemeentegrens
	plangrens
	plandeelgrens
	bestemmingsgrens
	dubbelbestemmingsgrens
	aanduidingsgrens
	grens wijzigingsbevoegdheid
	zoneringsgrens
	bebouwing toegestaan
	geen bedrijfs-/dienstwoning toegestaan
	maximaal aantal toegestane bedrijfs-/dienst
	nevenactiviteit toegestaan
	aardgastransportleiding
	brandstofleiding
	aanpijling
	1 bouwperceel vormend
	hoogte straatpad in meters t.o.v. N.A.P.
	verwijzing naar dwarsprofiel
	50 dB(A)-contour
	straatpad

bestemmingen

	agrarische bedrijfsdoeleinden
	glastuinbouw
	agrarische doeleinden
	agrarische doeleinden met landschappelijke waarde
	agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde
	natuur
	bos / beplantingsstrook
	volkstulpen
	woondoeleinden
	bedrijfsdoeleinden
	verkooppunt voor motorbrandstoffen
	dagrecreatieve doeleinden
	verblijfsrecreatieve doeleinden
	sportdoeleinden
	manege
	maatschappelijke doeleinden
	horecadoeleinden
	nutsdoeleinden
	rioolwaterzuivering

	water
	water met landschappelijke en natuurlijke waarde
	verkeersdoeleinden railverkeer
	verkeersdoeleinden
	voet-/fietspad
	zandpad
	grondwaterbeschermingsgebied (dubbelbestemming)

Verordening Ruimte, Artikel 11.4 Kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties

Volgens artikel 11.4 'Kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties' geldt dat een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling of binnen een gebied integratie stad-land kan voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen. Hierbij hoeft geen sprake te zijn van het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat. Het bestemmingsplan dient de nodige voorwaarden te bevatten om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren, in verband met de kwaliteitsverbetering van het landschap. Verder mag er geen sprake zijn van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling en er mag geen inbreuk worden gedaan aan de toepassing van de regels voor ruimte voor ruimtekevels.

Op dit artikel is een overgangsbepaling (artikel 14.4 derde lid) van kracht welke aangeeft dat alleen een bestemmingsplan dat voor 1 juli 2011 is vastgesteld en gelegen is in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel of binnen agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwonwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, kan voorzien in de bouw van één of meer woningen mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat, als bedoeld in artikel 11.4

Het plangebied is gelegen binnen de groenblauwe mantel en valt in het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Boxtel binnen de bebouwingsconcentratie De Roond. Het initiatief waarbij een vijftal nieuwe woningen en ruim 20 ha nieuwe natuur wordt gerealiseerd, sluit daarmee aan op bovenstaand artikel 11.4 en 14.4 derde lid van de verordening ruimte.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied Boxtel

De gemeenteraad van Boxtel heeft op basis van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening in zijn vergadering van 26 oktober 2006 het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006' van de gemeente Boxtel vastgesteld. Op 22 juni 2010 is de eerste partiële herziening bestemmingsplan 2006 vastgesteld. Op 4 maart 2009 heeft de Raad van State in haar uitspraak goedkeuring onthouden aan de gebiedsbestemmingen Agrarische doeleinden (AD), Agrarisch met landschappelijke waarden (AL) en Agrarisch met landschappelijke- en natuurwaarden (ALN) in het Bestemmingsplan Buitengebied 2006. Voor deze gebieden vigeren op dit moment de gebiedsbestemmingen volgens het Bestemmingsplan Buitengebied 1994.

Momenteel werkt de gemeente aan een integrale herziening van het Bestemmingsplan Buitengebied 2006, die na verwachting in de loop van 2011 zal worden vastgesteld. Gezien de beleidsdoelstellingen in essentie gelijk blijven is hieronder het vigerende bestemmingsplan van 2006 nader uitgewerkt. In de regels en de verbeelding is voorgesorteerd op de nog vast te stellen integrale herziening van het bestemmingsplan. Hierdoor zijn de waardekaarten uit het nieuwe (concept) bestemmingsplan als dubbelbestemming opgenomen in dit bestemmingsplan.

Het vigerende bestemmingsplan voorziet niet in de beoogde ontwikkeling van het plangebied naar een landbouwlandgoed

Ecologische waardekaart

De ecologische waardekaart maakt deel uit van het bestemmingsplan Buitengebied 2006. Het plangebied bestaat voor het overgrote gedeelte uit leefgebied voor vlinders waarbij de zuidelijke percelen tevens een leefgebied vormen voor amfibieën. Het oostelijke perceel vormt een leefgebied voor vogels van halfopen cultuurlandschap.

Met het plan worden kruidenrijke graslanden gerealiseerd. De huidige waterloop van noord naar zuid krijgt aan 1 kant van de waterloop natuurvriendelijke oevers en er wordt een poel aangelegd. Door deze ontwikkelingen worden de leefgebieden voor vlinders en amfibieën verbeterd.

Cultuurhistorische en archeologische waardekaart

Voor het plangebied geldt een hoge of middelhoge indicatieve archeologische verwachtingswaarde. Daarnaast geldt voor enkele percelen (noordelijk en zuidelijk percelen) dat het van oudsher bolle akker / open akkers zijn. Tevens is er een hoge ensemblewaardering historische geografie. In het plan wordt rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorie en archeologie. Zie hoofdstuk 4.4 cultuurhistorie en archeologie.

Beschermingszone natuur en water

Het gehele plangebied bevindt zich binnen de regionale natuur- en landschapseenheid (RNLE) daarnaast is het zuidelijk deel beschermingsgebied natte natuurparel.

Met de realisatie van het plan worden de natuur- en landschapswaarde versterkt en wordt het waterpeil verhoogd.

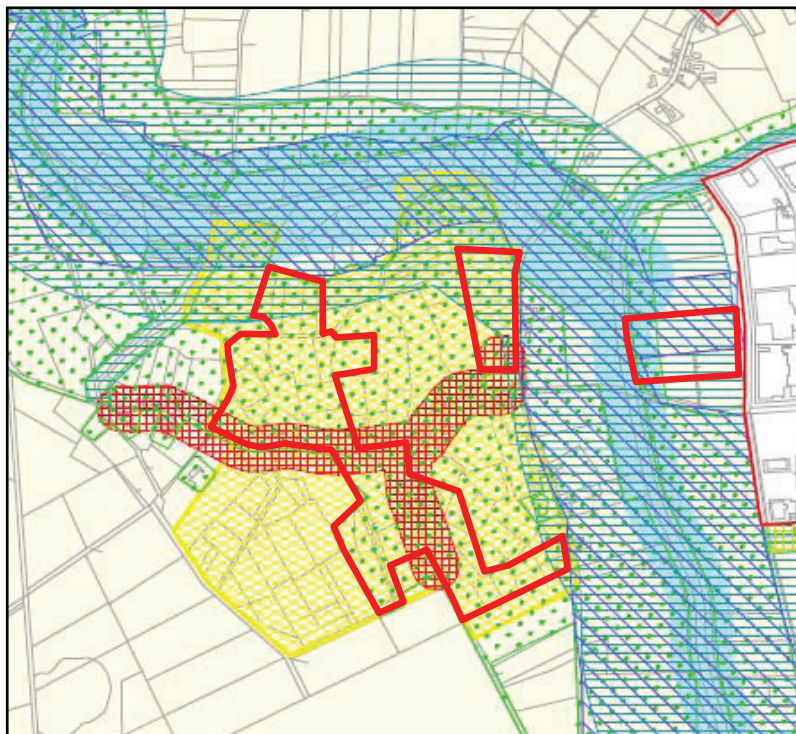
Ontwikkelingskaart

De ontwikkelingskaart (zie volgende bladzijde) laat zien dat het plangebied in een bebouwingscluster is gelegen en dat het een zoekgebied betreft voor landbouwlandgoederen. Daarnaast is het plangebied grotendeels een natuurontwikkelingsgebied met de ecologisch verbinding 'Smalwater'. Het meest oostelijke perceel binnen het plangebied ligt in een reserveringsgebied waterberging.

Met de realisatie van het plan wordt invulling gegeven aan een landbouwlandgoed en aan natuurontwikkeling.

3.3.2 Structuurvisie Boxtel

Momenteel werkt de gemeente aan een nieuwe structuurvisie, die naar verwachting in de loop van 2011 zal worden vastgesteld. Op dit moment is de Structuurvisie plus, vastgesteld op 24 januari 2002, vigerend. In deze visie is de ruimtelijke hoofdstructuur van de gemeente Boxtel uitgewerkt



Legenda

'Groene'ontwikkelingen

- ecologische verbindingen
- ontwikkelingszone groene rand
- natuurontwikkelingsgebied

'Rode', recreatieve en economische ontwikkelingen

- bebouwingscluster / versterking bebouwingspatroon gehuchten
- zoekgebied nieuwe landgoederen
- zoekgebied landbouwanlandgoederen
- ruimte voor ruimte kavel
- reservering toekomstige uitbreiding sportvelden
- reservering gildenactiviteiten en handboogschieten

Cultuurhistorische ontwikkelingen

- watermolens
- kapel

Landbouwkundige ontwikkelingen

- extensiveringsgebied
- verwevingsgebied
- landbouwonwikkelingsgebied
- hervestingsgebied boomteelt-1 sierteeltbedrijven

'Blauwe' ontwikkelingen

- ruimte voor beekherstel
- reserveringsgebied waterberging

plangrens

Ontwikkelingskaart bestemmingsplan Buitengebied 2006



Legenda

Beheer

- Beheer natuurgebied (GHS)
- Beheer kleinschalig agrarisch gebied (AHS)
- Beheer stedelijk gebied
- Beheer waardevol groen in stedelijk gebied
- Waardevolle dorpsranden
- Bijzonder open zichtrelatie dorp-landschap
- grootschalige openruimte
- Autostrade A2
- Spoorlijn Eindhoven - 't Hertogenbosch en Eindhoven - Tilburg
- Oude spoorlijn
- Regionale wegen

Versterking

- Ontwikkeling natuurvriendelijke beken
- Ontwikkeling natuurlijke beelden
- Versterking level
- Versterking infiltratie
- Versterking verbrede landbouw, natuur en landschap (AHS)
- Versterking natuurwaarden in verwevingsgebied (GHS)
- Open akkerbouwgebied (AHS)
- Versterking bebouwingspatroon gehuchten
- Versterking centrumgebied Bodel
- Centrumverbindingen
- Versterking ruimtelijke begeleiding noord-zuid
- Versterking droge ecologische verbindingzone
- Ontwikkeling natte ecologische verbindingzone
- Ontwikkeling groene rand
- versterking park en buitenplaatskarakter

Transformatie

- Verstedelijkingspotentie
- Ontwikkelingspotentie agrarische landgoederen op basis van oude hevenlandschap
- Versterking functionele relatie dorp-landschap
- Verstedelijkingspotentie op basis van jong ontginningslandschap
- Uitbreidingspotentie boslandgoederen op basis van jong ontginningslandschap

Structuurbeeldkaart; Structuurvisie Plus Boxtel

Het plangebied is gelegen in beheergebied voor waardevol groen in stedelijk gebied. Hier wordt gestreefd naar beheer en versterking van natuurlijke en landschappelijke waarden en verbetering van de gebruiksmogelijkheden voor de bewoners van het stedelijk gebied. Tevens is het plangebied gelegen in het gebied 'versterking natuurwaarden in verwevingsgebied'. Hier wordt verbreding en verduurzaming van het agrarisch gebruik, behoud en herstel van cultuurhistorische waarden en versterking van de natuurwaarden nagestreefd.

Daarnaast liggen enkele delen van het plangebied in de 'versterking kwel'. Hier zijn potenties om de kwel situatie te versterken door de ontwatering te verminderen. In deze gebieden moet aandacht worden besteed aan een reconstructie van het drainagesysteem op een wijze dat de grondwaterstand in de zomer minder daalt en piekafvoer wordt verminderd.

Het gehucht Roond is gelegen in een versterkingsgebied bebouwingspatroon gehuchten. In deze gebieden is speciale aandacht nodig voor de patroonverstorende stallen en schuren in dit gehucht. Daarnaast wordt gestreefd naar verbetering van de ruimtelijke samenhang.

Het landbouwlandgoed 'Bloemendaal' geeft een passende invulling aan de ambities uit de Structuurvisie Plus van de gemeente Boxtel. Zo worden huidige natuur- en cultuurwaarden behouden en versterkt en de ontwatering van het gebied zal afnemen. Tot slot wordt het gehucht Roond versterkt door nieuwe woningen in de vorm van langgevelboerderijen en het verwijderen van overtollige stallen.

4. PLANOLOGISCHE ASPECTEN

Aan de hand van de volgende aspecten zal inzicht gegeven worden in de fysieke en functionele aspecten van de ruimtelijke structuur van het gebied waarin het project gelegen is. De aspecten zijn flora- en fauna, water, milieu (geluid, bodem, geur, veiligheid), cultuurhistorie en archeologie en verkeer.

4.1 Flora en fauna

Door Staro Natuur en Buitengebied is een quickscan uitgevoerd naar de natuurwaarden binnen het plangebied. Het onderzoek en de resultaten hiervan zijn weergegeven in een onderzoeksrapport⁴ en als bijlage aan dit bestemmingsplan gevoegd. Hieronder staan de belangrijkste conclusies beschreven.

Gebieden

Het plangebied grenst aan de EHS en aan Natura 2000 gebied 'Kampina & Oisterwijkse Vennen'. Uit onderzoek kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen herinrichting van het plangebied geen effecten heeft op de EHS. Ook is een voortoets uitgevoerd naar de effecten van de plannen op het aangrenzende Natura 200 gebied 'Kampina & Oisterwijkse Vennen'. Uit deze voortoets komt naar voren dat de plannen niet in strijd zijn met de Natuurbeschermingswet 1998.

Beschermde soorten

Uit onderzoek blijkt dat er naar verwachting diverse beschermde soorten in het plangebied voorkomen. Zie onderstaande tabel

Tabel met te verwachten beschermde soorten in plangebied

	FF lijst 1	FF lijst 2	FF lijst 3	FF vogels
Flora	Brede wespenorchis, koningsvaren, zwanenbloem	Wilde gagel	-	Nvt
Insecten	-	-	-	Nvt
Vissen	Kleine modderkruiper	-	-	Nvt
Amfibieën en reptielen	Bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander, groene kikker-complex	Alpenwatersalamander	-	Nvt
Zoogdieren	mol, egel, konijn, haas, vos, ree en diverse muizensoorten	-	Diverse vleermuizensoorten	Nvt
Vogels	nvt	nvt	nvt	Huismus, steenuil, kerkuil. Verder diverse algemene zang-, roof- en struweelvogels

Voor de algemeen beschermde soorten (FF lijst 1) geldt dat met het uitvoeren van het plan geen negatieve effecten worden verwacht. De verwachting is zelfs dat de leefgebieden voor veel van deze soorten juist wordt verbeterd. Daarnaast geldt voor deze soorten een vrijstelling. Bij het

⁴ Quick scan natuurwaarden, Landbouwwandgoed te Boxtel, Staro Natuur en Buitengebied, maart 2011

uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Voor de beschermde soorten uit lijst 2 geldt dat er naar verwachting geen negatieve effecten zullen optreden voor de wilde gagel. Voor de alpenwatersalamander geldt dat de werkzaamheden ter verbreding van de waterloop in de winter dienen plaats te vinden, om verstoring te voorkomen.

Mogelijk komen in het onderzoeksgebied beschermde vleermuizen voor. Uit nader onderzoek zal moeten blijken of voor deze zwaar beschermde soorten in de te slopen stallen vaste rust- en of verblijfplaats aanwezig zijn.

Voor de beschermde vogels geldt dat het leefgebied zal verbeteren. Om verstoring tijdens de realisatie van het plan te voorkomen, dienen de werkzaamheden plaats te vinden buiten het broedseizoen.

4.2 Water

Het plangebied is gelegen in het werkgebied van Waterschap De Dommel. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is onderstaande watertoets uitgevoerd conform de 'Handreiking watertoets (september 2010) van Waterschap De Dommel. Daarnaast is door Landslide milieu-adviesbureau een aanvullende hydrologische analyse uitgevoerd over de ontwikkelingen binnen Landbouwlandgoed Bloemendael De Roond te Boxtel welke als bijlage⁵ aan de bestemmingsplan is toegevoegd.

Waterbeheerplan 'Krachtig Water'

Waterschap De Dommel heeft haar beleid vastgelegd in het waterbeheerplan 'Krachtig Water'. In dit waterbeheerplan zijn de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2010-2015 beschreven. Binnen de kerntaken van Waterschap De Dommel worden twee onderwerpen met hoge prioriteit aangepakt: Het voorkómen van wateroverlast en het herstellen van het watersysteem van Natura 2000-gebieden.

Waterplan gemeente Boxtel

In het Waterplan van de gemeente Boxtel is het plangebied gelegen in stroomgebied De Beerze. De grondwatertrap binnen het plangebied is in dit waterplan weergegeven als V+. Langs de Kleine Aa ligt een zoekgebied waterberging. Wat betreft kwel en infiltratie valt het gebied onder de 'intermediair' gebieden.

Hydrologische analyse ontwikkeling Landbouwlandgoed Bloemendael

De herinrichting van de waterloop BS 87 binnen het plangebied van Landbouwlandgoed Bloemendael De Roond is hydrologisch neutraal uitvoerbaar. Dat wil zeggen, dat wanneer met de eisen en wensen van het waterschap ten aanzien van de drie nader uitgewerkte aandachtspunten voldoende rekening gehouden wordt, sprake is van een hydrologisch neutraal plan.

⁵ Hydrologische analyse Landbouwlandgoed 'Bloemendael', Landslide milieu-adviesbureau, mei 2011

Samenvattend wordt met betrekking tot de drie nader uitgewerkte hydrologische aandachtspunten het navolgende gesteld.

1. Herinrichting van leggerwaterloop BS 87

De herinrichting van leggerwaterloop BS 87 kan bij een geringe verhoging van het huidige zomerpeil tot het huidige winterpeil, reservering van een 4 meter brede onderhoudstrook en het bijplaatsen van één schotbalkstuw een positief hydrologisch effect hebben op het waterhuishoudkundig systeem. Dat wil zeggen dat er geen verdere verhoging van de waterpeilen in het voorjaar, in het najaar en in de winter (geen vernatting) optreedt en een beperkte verhoging van het zomerpeil als anti-verdrogingsmaatregel tot het huidige winterpeil. Dat betekent in de zomerperiode een stijging van het oppervlaktewaterpeil met 0,20 à 0,30 meter. Binnen het verwachte invloedsgebied van deze beperkte peilstijging bevindt zich geen bebouwing. Om de beoogde peilstijging in de zomerperiode te kunnen realiseren, wordt aan de noordzijde, maar nog binnen het plangebied, een schotbalkstuw geplaatst. Deze stuw is voor wat betreft werking en uitvoering gelijk aan de bestaande en te handhaven stuw aan de zuidzijde van het plangebied (Kerkpad). Wanneer in de nieuw te plaatsen schotbalkstuw een "schot" wordt bijgeplaatst of verwijderd, kan bovendien op incidentele situaties zoals aanhoudende droogte (schot bijplaatsen) of overvloedige afvoer (schot verwijderen) tijdig geanticipeerd worden. De schotbalkstuw dient door de initiatiefnemer geplaatst te worden en in samenspraak met de waterbeheerder technisch uitgewerkt. Het beheer van de stuw vindt plaats door Waterschap De Dommel.

Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk

De notitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' van Waterschap De Dommel bevat een inhoudelijke uitwerking van het begrip 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Bij hydrologische neutraal ontwikkelen worden negatieve hydrologische gevolgen van ontwikkelingen zoveel mogelijk (binnen de ontwikkeling) geneutraliseerd.

2. "hydrologisch ontwikkelen"

De met de HNO-tool van het waterschap berekende maatgevende hoeveelheid neerslag (bui $T=10+10\%$) bedraagt 19 m^3 per langgevelboerderij (inclusief bijgebouw) en kan, rekening houdend met locatiespecifieke omstandigheden zoals de GHG, op twee manieren verwerkt worden. De eerste, meest voor de hand liggende, manier is om een ondiepe greppel, vijver of wadi-achtige voorziening boven de GHG (circa 0,60 m-mv). Dat betekent een maximale aanlegdiepte van 0,55 m-mv. Daarnaast kan een ondergrondse voorziening aangelegd worden in de vorm van een sleuf gevuld met drainagezand met daarin een geperforeerde afvoerbuis (infiltratie- en transportriool). Vanuit beide typen voorzieningen mag een, tot de landbouwkundige afvoer, begrensde overloopvoorziening naar het oppervlaktewater aangelegd worden. Hydrologisch gezien zijn beide afkoppel- en infiltratiemethoden voor het hydrologisch neutraal ontwikkelen van het plangebied geschikt. Als eerste optie geldt het aanleggen van de beschreven voorziening aan het maaiveld. Wanneer dit niet uitvoerbaar is, wordt de beschreven ondergrondse infiltratiesleuf aangelegd (2^e optie). In elk geval geldt dat één van beide voorzieningen aangelegd wordt.

Afvalwater

In de huidige situatie wordt afvalwater binnen het plangebied geloosd op de riolering. De 5 nieuwe langgevelboerderijen zullen ook worden aangesloten op de riolering.

Het plangebied binnen het waterbeheerplan

Het plangebied is aan de zuidzijde gelegen in de beschermingszone van de natte natuurparel/Natura 2000 gebied Kampina & Oisterwijkse Bossen en Vennen. Het landbouwlandgoed mag geen negatief effect hebben op de waterhuishouding van de natte natuurparel. Aan de noordzijde ligt het plangebied tegen de EHS. Het plangebied grenst aan de oostzijde tevens aan de hoofdwatgang van het waterschap 'De Grote Beerze' (ten noorden van het plangebied heet de Grote Beerze 'Kleine Aa' en meer naar het zuiden heet de Grote Beerze 'Smalwater').

3. Invloed op natte natuurparel/Natura 2000

Uit kaartmateriaal van het waterschap blijkt dat de ligging van de leggerwaterloop BS 87 binnen het plangebied niet als natte natuurparel of ecologische verbindingszone (EVZ) rond de Kleine Aa aangemerkt wordt. De huidige en toekomstige ligging van de BS 87 ten zuiden van de weg Roond wordt wel aangemerkt als attentiegebied (beschermingszone rondom een natte natuurparel). Voor dit gebied geldt het zogenaamde stand-still beginsel. Dat wil zeggen, dat maatregelen in dit gebied geen negatief effect mogen hebben op de hydrologische situatie ter plaatse en die van de natte natuurparel. De voorgestelde hermeandering van de waterloop BS 87 in de attentiezone (tracé Kerkpad-Roond), het behoud van de bestaande schotbalkstuw even ten zuiden van het Kerkpad en het voornemen om het zomerpeil in de BS 87 binnen het plangebied gering te verhogen (anti-verdrogingsmaatregel), heeft geen negatieve hydrologische gevolgen voor de attentiezone of de natte natuurparel. Mogelijk is zelfs sprake van een gering positief effect.

Vergunningen

Binnen het plangebied wordt een watergang welke van noord naar zuid door het plangebied loopt teruggebracht naar de oude meanderende waterloop (zie inrichtingsschets Landbouwlandgoed Bloemendaal, bijlage 1). Tevens krijgt de sloot aan één zijde natuurvriendelijke oevers. Aan de noordzijde van de weg Roond is de sloot in onderhoud van Waterschap de Dommel (Leggerwatergang BS87).

De natuurvriendelijke oever zal aan de overzijde van het onderhoudspad komen te liggen. Onderhoud van het talud en 4 meter obstakelvrije zone blijft voor het Waterschap. Onderhoud van de natuurvriendelijke oever komt bij de eigenaar te liggen. Voor het verleggen van de watergang en de natuurvriendelijke oevers voor de watergang aan de noordzijde van de weg Roond is een watervergunning op grond van de keur nodig.

4.3 Milieu

4.3.1 Verkennend bodemonderzoek

Voor de bouwlocaties binnen het Landbouwlandgoed is door G&O Consult een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn van milieukundige aard voor de voorgenomen nieuwbouwplannen. Voor meer informatie wordt verwezen naar het rapport 'Verkennd bodemonderzoek Landbouwlandgoed Bloemendaal'6 van maart 2011 wat als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

⁶ Verkennend bodemonderzoek Landbouwlandgoed Bloemendaal, G&O Consult, maart 2011

4.3.2 Geluid

De Wet geluidhinder biedt bescherming tegen (spoor)weglawaaai en industrielawaaai van inrichtingen. In de Wet geluidhinder wordt een beperkt aantal typen objecten beschermd, de zogenoemde geluidsgevoelige objecten. Woningen zijn in de Wet geluidhinder beschermd tegen geluidshinder.

Spoorweglawaaai

De Roond is gelegen in de nabijheid van de spoorbaan Tilburg – Boxtel (traject 710). Deze spoorbaan kent een geluidszone van 700 meter. De nieuwbouwlocaties voor de woningen zijn niet gelegen binnen deze geluidszone.

Industrielaai

De Roond is gelegen in de nabijheid van het gezoneerde industrieterrein Ladonk. De nieuwbouwlocaties voor de woningen zijn niet gelegen binnen de geluidszone.

Wegverkeerslawaaai

De nieuwe woningen zijn gelegen langs erftoegangswegen met een rijsnelheid van 60 km/uur. Deze wegen in buitenstedelijk gebied kennen op grond van de Wet geluidhinder (artikel 74, lid 1,b,3) een zone van 250 meter. De verkeersintensiteit is gelet op het karakter van de weg laag. Naar verwachting zal de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet worden overschreden.

4.3.3 Luchtkwaliteit

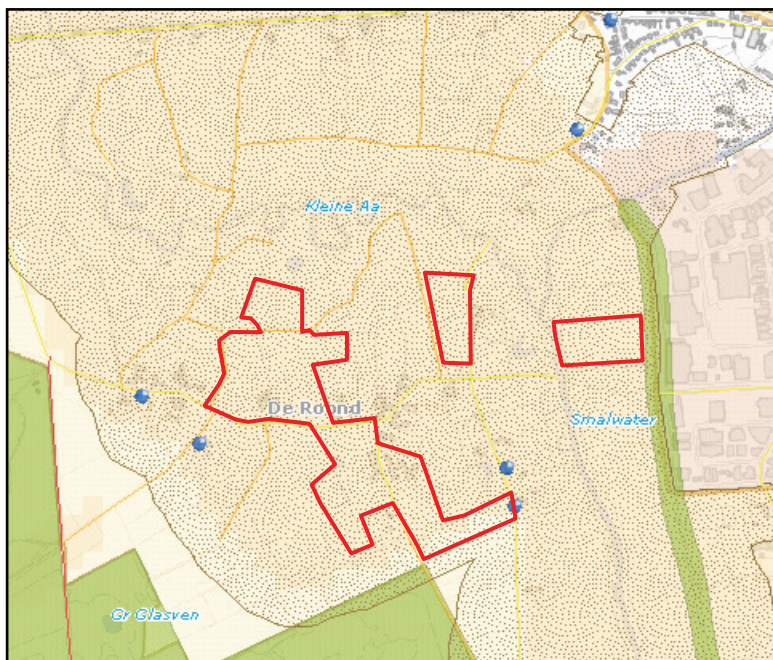
De wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteiteisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Op het 'besluit niet in betekende mate bijdragen' (luchtkwaliteiteisen) is de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' (luchtkwaliteiteisen) gebaseerd. Deze regeling geeft regels over de wijze waarop het begrip 'niet in betekende mate' inhoud moet worden gegeven. De hoofdregel is dat het initiatief 'niet in betekende mate' bijdraagt indien door het initiatief de 1% grens (van de grenswaarde van de jaargemiddelde concentraties van PM10 of NO2 40 µg/m3, dus 0,4 µg/m3) niet wordt overschreden. In de regeling zijn voorts categorieën van gevallen genoemd die in elk geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt. Voor deze categorieën staat namelijk vast dat zij in 'niet betekende mate' bijdragen. Het initiatief betreft de realisatie van 5 nieuwe woningen. Gezien het feit dat de grens voor 'niet in betekende mate'-categorie voor 'woningbouwlocaties' op 500 woningen ligt, kan geconcludeerd worden dat deze ontwikkeling in de categorie 'niet in betekende mate' komt te vallen. Derhalve hoeft geen onderzoek naar luchtkwaliteit plaats te vinden.



Kaart intensieve veehouderijen, provincie Brabant



Risicokaart, provincie



- Provinciaal belang cultuurhistorie**
- ☐ Regio
 - ☒ Cultuurhistorisch landschap
 - ☒ Cultuurhistorisch vlak
 - ☒ Archeologisch landschap
 - ☒ Complex van cultuurhistorisch belang
- Overige cultuurhistorische informatie**
- **Rijksinformatie**
- ▼ **Cultuurhistorische Waardenkaart 2006**
- ☐ Historische geografie (vlak) buiten de cultuurhistorische landschappen
 - ☒ Historische geografie (lijn)
 - Zeer hoog
 - Hoog
 - Redelijk hoog
 - ☐ Monumentale bomen
 - ☒ Historisch groen
 - ☐ Zichtrelaties
 - ☒ Overige bouwkunst
 - ☐ Historische stedenbouw

Cultuurhistorische waardekaart, provincie Brabant

4.3.4 Geur

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) in werking getreden. Volgens de Wet geurhinder en veehouderij is een geurgevoelig object een 'gebouw bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt' (artikel 1 Wet geurhinder en veehouderij). De nieuw te bouwen woningen kunnen dan ook worden aangemerkt als geurgevoelige objecten.

De Wvg biedt de gemeente de mogelijkheid om een eigen geurhinder beleid op te stellen. In dit kader heeft de gemeente een zogenaamde Quickscan toepassen Wet geurhinder en veehouderij in de gemeente Boxtel opgesteld (rapport SRE d.d. 4 juni 2007).

Achtergrondbelasting

Uit het onderzoek blijkt dat de huidige achtergrond geurbelasting van 0 tot 10 odour units per kubieke meter (ouE/m³). Daarnaast is gekeken naar een toekomstige achtergrondbelasting (worst case scenario) uitgaande van een maximale individuele geurbelasting van omliggende veehouderijen. Ook in deze situatie is te verwachten dat het aantal geureenheden tussen de 0 en 10 ouE/m³ ligt, zodat dan ook sprake is van een goed woon en leefklimaat.

Voorgrondbelasting plangebied

Ook ten aanzien van voorgrondbelasting, de geurhinder van individuele agrarische bedrijven, is onderzoek gedaan. In het gebied zijn enkele rundveehouderijen gelegen (zie veehouderij bedrijvenkaart van de provincie Noord Brabant). Deze bedrijven kennen een vaste geuraafstand t.o.v. woningen. In het plan is rekening gehouden dat alle (nieuwe) wooneenheden minimaal 50 meter zijn gelegen uit bestaande rundveebedrijven. Het westelijk deel van het gekoppelde agrarische bouwblok aan de Bosrand 2 is verkleind, waardoor ook de naastgelegen woning (locatie 2) voldoet aan de minimale geuraafstand van 50 meter.

Het oostelijk gedeelte van het gekoppeld agrarisch bouwblok van de Bosrand 2 ligt op minder dan 50m afstand van de dichtstbijzijnde nieuwe woning.

Bij besluitvorming omtrent (wijziging van) een bestemmingsplan moet worden bepaald of sprake is van een goede ruimtelijke ordening en/of het plan niet in strijd is met het recht. Ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad; de rechtspositie van de betrokkenen moet worden gehandhaafd. Dat is tevens van belang voor eventuele planschade (49 Wro). De veehouderij heeft hierbij twee belangen:

1. voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten;
2. bij concrete uitbreidingsplannen (bijvoorbeeld een reeds vergunde uitbreiding), het realiseren van deze uitbreiding.

Om de veehouderij aan de Bosrand 2 te Boxtel niet in bovenstaande belangen te schaden dient de nieuw te realiseren woning (waarvoor Artikel 14 uit de Wgv van toepassing is, zie onder) ten minste 50 meter van de veehouderij te blijven. Deze afstand dient conform artikel 4 uit de Rgv (zie onder) gemeten te worden vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt, zijnde in dit geval de buitenzijde van de

stal. Hieraan wordt voldaan zoals is te zien op de schets renovatieplan Bosrand 2 welke is weergegeven in de Nota van Zienswijze⁷.

Artikel 14 (Wgv)

2. Voor de toepassing van de [artikelen 3, 4 en 6](#) bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd:

- op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij,
- in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en
- in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij,

ten minste 100 meter indien de woning binnen de bebouwde kom is gelegen en ten minste 50 meter indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen.

Artikel 4 (Rgv)

1. De afstand, bedoeld in de [artikelen 3, tweede en derde lid](#), en [4, eerste lid, van de wet](#) wordt gemeten vanaf de buitenzijde van het geurgevoelig object tot het dichtstbijzijnde emissiepunt.

4.3.5 Externe veiligheid

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen zijn normen vastgelegd voor bedrijven met gevaarlijke stoffen en transportactiviteiten met gevaarlijke stoffen. Deze zijn uitgedrukt in een groepsrisico en een plaatsgebonden risico. Woningen zijn in het kader van de externe veiligheid (beperkt) kwetsbare objecten. Ter hoogte van het plangebied bevinden zich geen risicovolle bedrijfsactiviteiten en vindt ook geen transport over de wegen van gevaarlijke stoffen plaats.

Gastransportleidingen

Binnen het plangebied is een tweetal 66.2 bar hoofd gastransportleidingen van de Gasunie gelegen. Binnen de belemmeringstrook van 5 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding geldt een verbod op het uitvoeren van werkzaamheden zoals beschreven in artikel 15.4.1. In overleg met de tracébeheerder van Gasunie is afgesproken dat beplanting en houtwallen boven de leiding en binnen de belemmeringstrook worden aangeplant met door de Gasunie toegestane beplanting welke onderdeel uitmaken van de Gasunie advieslijst. Dit is een lijst van in Nederland algemene voorkomende, doorgaans struikvormende, houtige gewassen die in aanmerking komen voor aanplant op de strook van Gasunie-leidingen.

Het plan behelst de nieuwbouw van slechts 5 woningen in het buitengebied van Boxtel. Hiermee is de toename van het plaatsgevonden- en beroepsrisico te verwaarlozen en is het derhalve niet nodig om een uitgebreid onderzoek uit te laten voeren. Hierover heeft afstemming plaatsgevonden met de Nederlandse Gasunie.

Hoge druk brandstofleidingen

Op de risicokaart van Noord-Brabant is te zien dat er binnen het plangebied een 36" ruwe olieleiding en een 24" productenleiding is gelegen. De plaatsgebonden risicoafstand (PR) die gehanteerd moet worden bij de bouw van '(beperkt) kwetsbare objecten' is 33 meter van de

⁷ In de bijlage van de Nota van Zienswijze is het renovatieplan Bosrand 2 opgenomen. Hierop is de 50m lijn tussen woonhuis en stal weergegeven.

36" ruwe olieleiding en een 26 meter van de 24" productenleiding. Binnen bovengenoemde veiligheidscontour worden géén (beperkt) kwetsbare objecten gerealiseerd. Alle nieuwe bouwkavels binnen het plangebied blijven buiten de veiligheidszone van tenminste 33 meter uit het middelpunt van de buisleidingen. Omdat ter plaatse sprake is van een relatief dun bevolkt gebied is niet te verwachten dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico zal worden overschreden. In het kader van het archeologisch onderzoek en het verkennend bodemonderzoek zal de buisleiding in het plangebied worden uitgezet door de RRP (Rotterdam-Rijn-Pijpleiding). De exacte locaties van de leidingen zijn weergegeven op de verbeelding.

4.3.6 Bedrijven en milieuzonering (VNG richtlijn 2009)

In de directe omgeving van de nieuw te bouwen woningen vinden geen van belang zijnde bedrijfsmatige activiteiten plaats.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Het plangebied maakt deel uit van het cultuurhistorisch landschap Het Groene Woud (zie cultuurhistorische waardekaart). Voor dit landschap wordt actief ingezet op behoud van de kleinschalige karakteristieken (art. 7.6 van Provinciale Verordening).

De Roond en de Bosrand zijn historisch geografische lijnen met een redelijk hoge waarde. In 1900 waren deze wegen ook al aanwezig. Op de kruising van deze 2 wegen lag vroeger een driehoekig pleintje. Deze wordt middels het plan weer teruggebracht. Dit zelfde geldt voor de locatie waar De Roond de westelijk deel van de Geerlingsdijk kruist. Ook hier wordt een driehoekig pleintje teruggebracht.

De waterloop binnen het plangebied krijgt de oude loop (anno 1900) weer terug. In de huidige situatie ligt de loop recht. In de toekomstige situatie wordt de loop weer meanderend aangelegd.

Tevens is het plangebied gelegen in het archeologisch landschap Dommeldal Nuenen-Gestel. Dit grote gebied langs het Dommeldal is vanuit archeologie gezien een van de rijkste landschappen van Noord-Brabant. Vanwege het verhoudingsgewijs grote areaal aan oude bouwlanden (circa 50% van oppervlak) is de kans op goed geconserveerde archeologische waarden hoog. Gezien een groot deel (ca 65%) van het plangebied wordt omgevormd naar natuur, zullen aanwezige archeologische waarde in de bodem worden veiliggesteld.

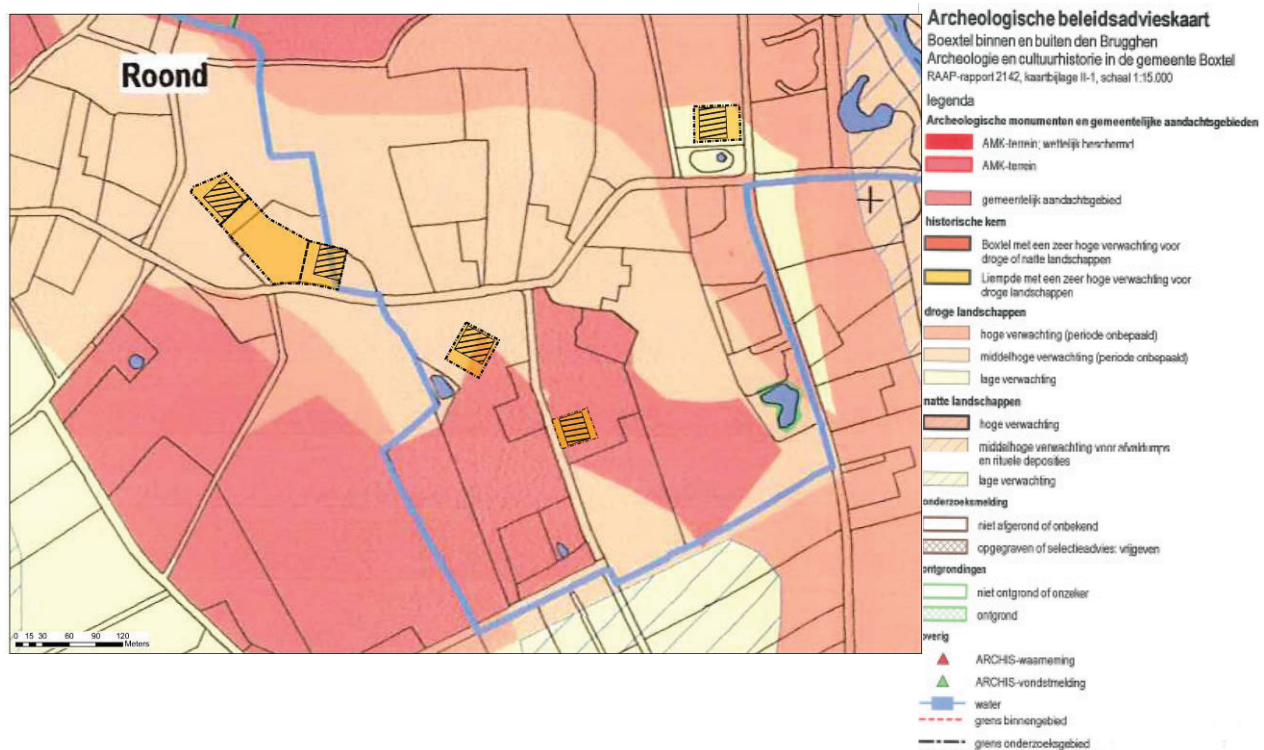
Archeologie

Op een aantal plaatsen zullen groundbewerkingen plaatsvinden om het plan te realiseren zoals het bouwen van de woningen en het vergraven van de bestaande sloot. Om te onderzoeken of op die plekken daadwerkelijk archeologische waarden in de bodem aanwezig zijn is er een archeologische onderzoek uitgevoerd door ARC. Als input voor dit archeologisch onderzoek is gebruik gemaakt van de concept verwachtings- en beleidskaart van de gemeente Boxtel omdat deze concept beleidskaart aanzienlijk gedetailleerder is dan de globale IKAW kaart. De dubbelbestemmingen van archeologie zijn gebaseerd op de concept- gemeentelijke archeologiekaart en het hieraan ten grondslag liggende rapport van bureau RAAP. De archeologische beleidsadvieskaart is opgesteld in het kader van het nieuwe archeologiebeleid van waar de gemeente Boxtel momenteel aan werkt. Op deze archeologische beleidsadvieskaart is te

zien in welke mate men archeologische vondsten verwacht aan te treffen wanneer (graaf)werkzaamheden worden uitgevoerd.

Op onderstaande afbeelding zijn de 5 nieuwbouwlocaties ingetekend op de archeologische beleidsadvieskaart. Op de afbeelding is te zien dat voor 1 locatie een lage verwachting geldt, voor 2 locaties een middelhoge verwachting en voor 2 locaties een hoge verwachting. Naar aanleiding van deze constatering heeft verkennend booronderzoek plaatsgevonden. Op basis van de verwachtingswaarde en verkennend booronderzoek onderzoek ter plaatse zijn 3 locaties vrijgegeven om zonder archeologische onderzoek te bouwen. Op de andere 2 locaties moeten graafwerkzaamheden onder archeologische begeleiding worden uitgevoerd.

Het rapport inzake het bureau-onderzoek en het inventariserende booronderzoek⁸ is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.



⁸ Een archeologisch bureau-onderzoek en inventariserend veldonderzoek voor het Landbouwlandgoed Bloemendaal, ARC, maart 2011.

Conclusies archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek ARC

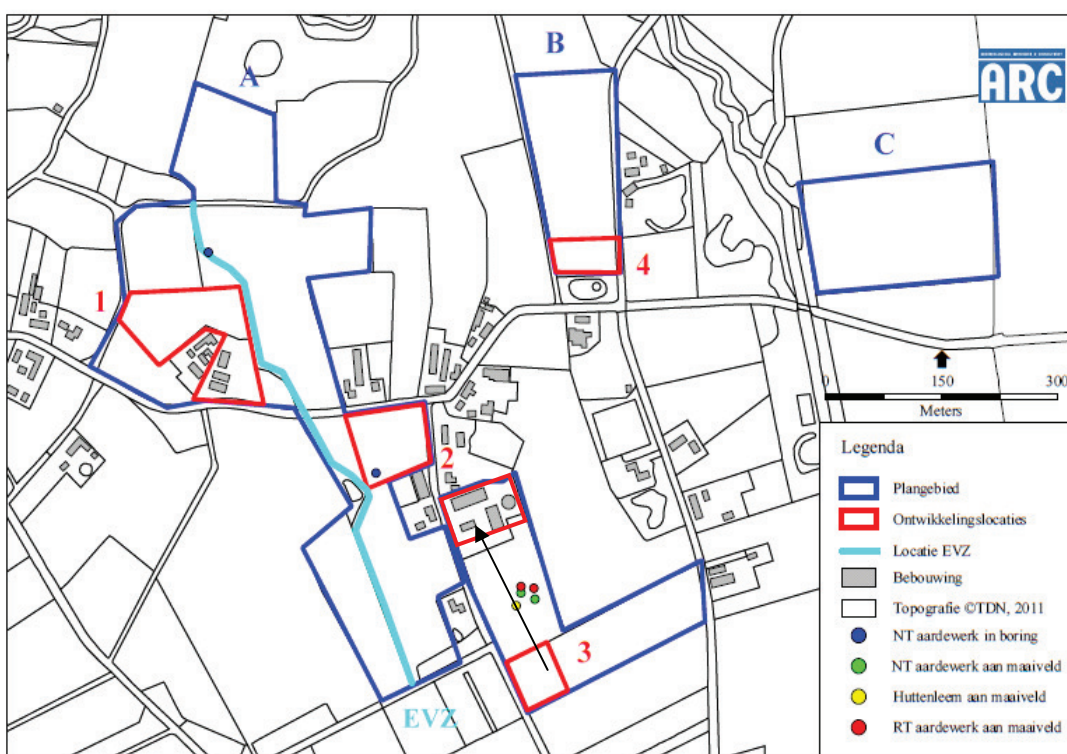
Voor grote delen van het plangebied kan geconcludeerd worden dat in principe sprake is van een middelhoge tot hoge archeologische trefkans. Deze trefkans is gebaseerd op de veronderstelling dat er hoge enkeerdgronden voorkomen. Het verkennend booronderzoek op een drietal ontwikkelingslocaties en op de ecologische verbindingzone heeft echter aangetoond dat er vooral gooreerdgronden voorkomen, die lokaal door plaggenbemesting zijn doorgeëvolueerd in hoge enkeerdgronden. Goor- en beekeerdgronden hebben volgens de verwachtingskaart van de gemeente Boxtel een middelhoge tot lage verwachting, omdat ze wijzen op relatief natte omstandigheden. Op het terrein ten noorden van ontwikkelingslocatie 3 is Romeins aardewerk aangetroffen. (In voorliggend vastgesteld bestemmingsplan is dit ten zuiden van ontwikkelingslocatie 3 geworden omdat locatie 3 naar aanleiding van ingediende zienswijzen naar het noorden is verplaatst). De fragmenten zijn gevonden op het maaiveld van een vergraven terreindeel. Het is daarom niet met zekerheid te zeggen of de vondsten afkomstig zijn van dit terrein of aangevoerd zijn. Voor de locaties die door middel van het verkennend booronderzoek zijn onderzocht kan dus gesteld worden dat er sprake blijft van een middelhoge tot hoge verwachting, behalve op die delen waar het bodemprofiel sterk is vergraven (> 80cm).

Aanbevelingen archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek ARC

Geadviseerd wordt om de delen van het plangebied die een lage verwachting hebben en de delen waar tijdens het veldonderzoek is gebleken dat het bodemprofiel sterk is vergraven, vrij te geven. Voor de delen van de ontwikkelingslocaties waar een min of meer intact bodemprofiel is aangetroffen, wordt geadviseerd om de graafwerkzaamheden te verrichten onder archeologische begeleiding ('protocol opgraven'). Voor de overige delen van het plangebied met een middelhoge tot hoge verwachting wordt geadviseerd bij de bestemmingsplanwijziging een dubbelbestemming waardevol archeologisch gebied toe te kennen. Dit geldt ook voor het gebied waar archeologische resten uit de Romeinse Tijd zijn aangetroffen. Dit wordt op de afbeelding op de volgende pagina verbeeld. Voor het uitvoeren van een archeologische begeleiding dient een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld. Het is aan de bevoegde overheid, de gemeente Boxtel, om deze aanbeveling over te nemen.



Advies voor vervolg op basis van archeologisch onderzoek



Aangetroffen vondsten

4.5 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt doorsneden door de wegen Roond en de Bosrand. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de Kempseweg en aan de Noordzijde door de Geerlingsdijk. Al deze wegen zijn aangemerkt als 60 km/uur wegen.

Het initiatief zal niet leiden tot een onevenredige toename van verkeer van en naar het plangebied en directe omgeving. De nieuwe functie wordt zeer kleinschalig (5 nieuwe burgerwoningen). Daarbij komt dat een agrarisch bedrijf worden omgevormd tot burgerwoning en dat een groot deel (ca 65%) van de landbouwgrond naar natuur worden omgezet. Hierdoor zullen de verkeersbewegingen ten behoeve van het landbouwverkeer in het plangebied afnemen.

Drie van de vijf nieuwe woningen liggen aan de bestaande wegen Roond, Bosrand en Kempseweg. Daar de verkeersaantrekkende werking niet tot nauwelijks zal wijzigen, volstaan de huidige wegen. De overige twee nieuwe woningen en een bestaande woning, komen aan een tweetal nieuw te realiseren particuliere weggetjes te liggen. Dit zijn geen openbare toegangswegen. Deze wegen liggen tussen Roond en Bosrand en tussen Roond en het westelijk deel van de Geerlingsdijk. De wegen krijgen een halfverharding en worden circa 3 meter breed. Gezien de wegen alleen worden gebruikt voor bestemmingsverkeer en recreatieve doeleinden (wandelen) kan worden volstaan met een halfverharde smalle weg.

Tot slot zal per woning parkeergelegenheid voor minimaal 2 auto's gerealiseerd worden. Dit is conform CROW kencijfers voor grote woningen in het buitengebied.

4.6 Kabels en leidingen

Ten behoeve van de realisatie van het landbouwlandgoed 'Bloemendaal' zal tijdig een Klic melding gedaan worden bij het Kadaster, om kabels en waterleidingen in beeld te brengen.

5. HAALBAARHEID

Financiële haalbaarheid

Het initiatief wordt in eigen beheer gerealiseerd en beheerd. De initiatiefnemer zal een beheersstichting oprichten om een deel van de baten van het landbouwlandgoed te reserveren als beheersbudget voor de komende 10 jaar. In het 'Inrichting- en beheerplan Landbouwlandgoed 'Bloemendael'⁹ wordt dit beschreven.

In het kader van artikel 11.4 'Kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties' uit de Verordening Ruimte is het mogelijk om woningen te realiseren om daarmee middelen te genereren voor een kwaliteitsverbetering in het buitengebied. Met de verkoop van de bouwkvavels kunnen de inrichtingskosten van natuurterreinen, landschapselementen en recreatieve voorzieningen worden gefinancierd. Ze vormen tevens een vergoeding van de waardedaling van de gronden die worden omgezet van de landbouwbestemming naar de natuurbestemming. In een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Boxtel is onderstaande financiële balans van de bouwkvavels en de nieuw te realiseren natuur vastgelegd.

In de anterieure overeenkomst is tevens een planschadeovereenkomst opgenomen.

baten ontwikkeling	baten	per	aantal	omvang kavel m2	totaal	toelichting
kosten bouwkvavel	140,0	m2	4	1500	€ 840.000	bouwkvavels van 1.500m2
kosten bouwkvavel	140,0	m2	1	1380	€ 193.200	1 bouwkvavel is 1.380m2
					€ 1.033.200	
kosten kwaliteitsverbetering	kosten					
inrichting kruidenrijk grasland, kruidenrijke akkers	1.000,0	ha	20		€ 20.000	ploegen, eggen en zaaien
inrichting bomenlaan	200,0	stuks	100		€ 20.000	plantmateriaal populieren stamomtrek 16/18
grote bomen ter markering landbouwlandgoed	2.000,0	stuks	4		€ 8.000	inschatting
inrichting houtsingels	8,0	meter	2800		€ 22.400	eenjarig plantmateriaal
inrichting struweel	5,0	meter	125		€ 625	eenjarig plantmateriaal
inrichting sloot met natuurvriendelijke oevers	10,0	meter	1100		€ 11.000	5 meter brede oever met 4 meter natte berm
aanleg rasters	2,5	meter	8000		€ 20.000	standaardprijs
aanleg wandelpaden	3,0	meter	3500		€ 10.500	standaardprijs
inrichting driften	10.000,0	stuks	2		€ 20.000	inschatting
hekken	10,0	stuks	2000		€ 20.000	inschatting
waardedaling omzetting landbouwgrond naar natuur	44.000,0	ha	20,07		€ 883.080	80% van de getaxeerde waarde
					€ 1.035.605	

Op deze anterieure overeenkomst is een kettingbeding van toepassing, waardoor ook toekomstige eigenaren of gebruikers gehouden zijn aan deze afspraken. In deze overeenkomst worden een aantal afspraken zoals openstelling voor publiek, realisatie van 100% van de nieuwe natuur alvorens te starten met de bouw van de landhuizen vastgelegd. Tevens wordt de inrichting en het beheer vastgelegd bij het Kadaster middels een kwalitatieve verplichting.

⁹ Inrichting- en beheerplan Landbouwlandgoed Bloemendael, juli 2011

6. PROCEDURE

Het ontwerp-bestemmingsplan landbouwlandgoed 'Bloemendael' De Roond heeft ter inzage gelegen van vrijdag 1 april tot en met 12 mei 2011. Binnen deze termijn van 6 weken is de mogelijkheid geboden schriftelijke en mondelinge zienswijzen in te brengen op het plan. Kennisgeving hiervan heeft plaatsgevonden op donderdag 31 maart 2011 in de Staatscourant en in het weekblad Brabants Centrum. Het ontwerp-bestemmingsplan was digitaal te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Een papieren exemplaar van het ontwerpplan lag ter inzage in het gemeentehuis en in de openbare bibliotheek in Boxtel.

Op het ontwerp-bestemmingsplan landbouwlandgoed 'Bloemendael' De Roond zijn 20 zienswijzen binnengekomen bij de gemeente Boxtel. In de nota van zienswijzen bestemmingsplan landbouwlandgoed 'Bloemendael' De Roond¹⁰ welke als bijlage 9 bij dit bestemmingsplan is gevoegd zijn de ingekomen zienswijzen samengevat. Tevens zijn de overwegingen en de besluitvorming van de gemeenteraad op de zienswijzen in deze nota opgenomen.

Raadsbesluit

Op dinsdag 28 juni is het bestemmingsplan landbouwlandgoed 'Bloemendael' gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van Boxtel. Het raadsbesluit¹¹ wat als bijlage 8 bij dit bestemmingsplan bevat drie besluiten:

- De ingediende zienswijzen zijn ontvankelijk verklaard door de raad.
- De zienswijzen zijn gedeeltelijk gegrond verklaard en deels ongegrond verklaard op grond van de overwegingen volgens de 'nota van zienswijzen'.
- Het bestemmingsplan landbouwlandgoed 'Bloemendael' is vastgesteld met inachtneming van de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan zoals opgenomen in de 'nota van zienswijzen'.

¹⁰ Nota van zienswijzen bestemmingsplan landbouwlandgoed 'Bloemendael' De Roond.

¹¹ Raadsbesluit landbouwlandgoed 'Bloemendael', 28 juni 2011.

7. JURIDISCHE TOELICHTING

1.1 Planstukken

Het bestemmingsplan “Landbouwlandgoed Bloemendael Roond” is vervat in een verbeelding, regels en toelichting. De nieuwe regels, toelichting en verbeelding sluiten aan op de SVBP2008. Gezien de specifieke situatie is waar mogelijk en wenselijk maatwerk toegepast.

1.2 Toelichting op de verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond. Op de verbeelding wordt door middel van matrices per bestemming specifieke informatie weergegeven.

1.3 Toelichting op de planregels

Bij het opstellen van de regels werd uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008). De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;

Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling en algemene ontheffingsregels;

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

1.3.1 Inleidende regels

Begripsomschrijvingen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de regels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/Bouwverordening overgenomen.

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2008.

1.3.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

1 Bestemmingsomschrijving

2 Bouwregels

3 Nadere regels

3 Afwijken van de bouwregels

4 Specifieke gebruiksregels

5 Afwijken van de gebruiksregels

6 Omgevingsvergunning voor het aanleggen 7 Wijzigingsbevoegdheid

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

Ad 1 In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien nodig worden vervolgens de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

Ad 2 In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een bouwvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is. Op de verbeelding zijn bestemmingsgrenzen opgenomen. Binnen een bestemmingsvlak kan een apart bouwvlak opgenomen zijn, zoals binnen de bestemming "Wonen".

Ad 3 De afwijkingsregels verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

Ad 4 De specifieke gebruiksregels geven per bestemming aan welk gebruik in elk geval als strijdig met de bestemming wordt beschouwd.

Ad 5 De afwijkingsregels verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

Ad 6 Een stelsel voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het aanleggen wordt opgenomen indien een gebied bepaalde waarden heeft die beschermd dienen te worden. Bepaalde werken kunnen in voorkomend geval alleen met vergunning van burgemeester en wethouders worden uitgevoerd.

Ad 7 De wijzigingsregels verschaffen burgemeester en wethouders de mogelijkheid het plan gedeeltelijk te wijzigen naar een andere bestemming waarmee wordt ingespeeld op gegevens en situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

1.3.3 Algemene regels

De Anti-dubbeltelbepaling bepaalt dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een bouwvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

De algemene afwijkingsregels verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

De algemene gebruiksregels geven voorwaarden waaraan voldaan moet worden ten einde strijdig gebruik van de gronden tegen te gaan.

De algemene bouwregels geven de ruimte aan waaraan bestaande bebouwing die afwijkt van de overige regels van het bestemmingsplan moet voldoen.

1.3.4. Overgangsregels en slotregel

In de regels overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.