

Ruimtelijke onderbouwing als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 a sub 3 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) voor het verlenen door burgemeester en wethouders van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 van de Wabo) algemene bepalingen omgevingsrecht voor de bouw van een nieuwe langgevelboerderij op het perceel De Maai 4, 5298 NT Liempde.

Advies en begeleiding op het gebied van:

- Ruimtelijke ordening
- Planschade en overheidsaansprakelijkheid
- Algemeen bestuursrecht



*Juridisch Adviesbureau
van der Aa b.v.*

Lindendijk 31
5491 GA Sint-Oedenrode
e-mail: info@vandraaajuristen.nl
Web: www.vandraaajuristen.nl

Telefoon 0413-490773
Fax: 0413-490770
GSM: 06-22382732

Inhoudsopgave

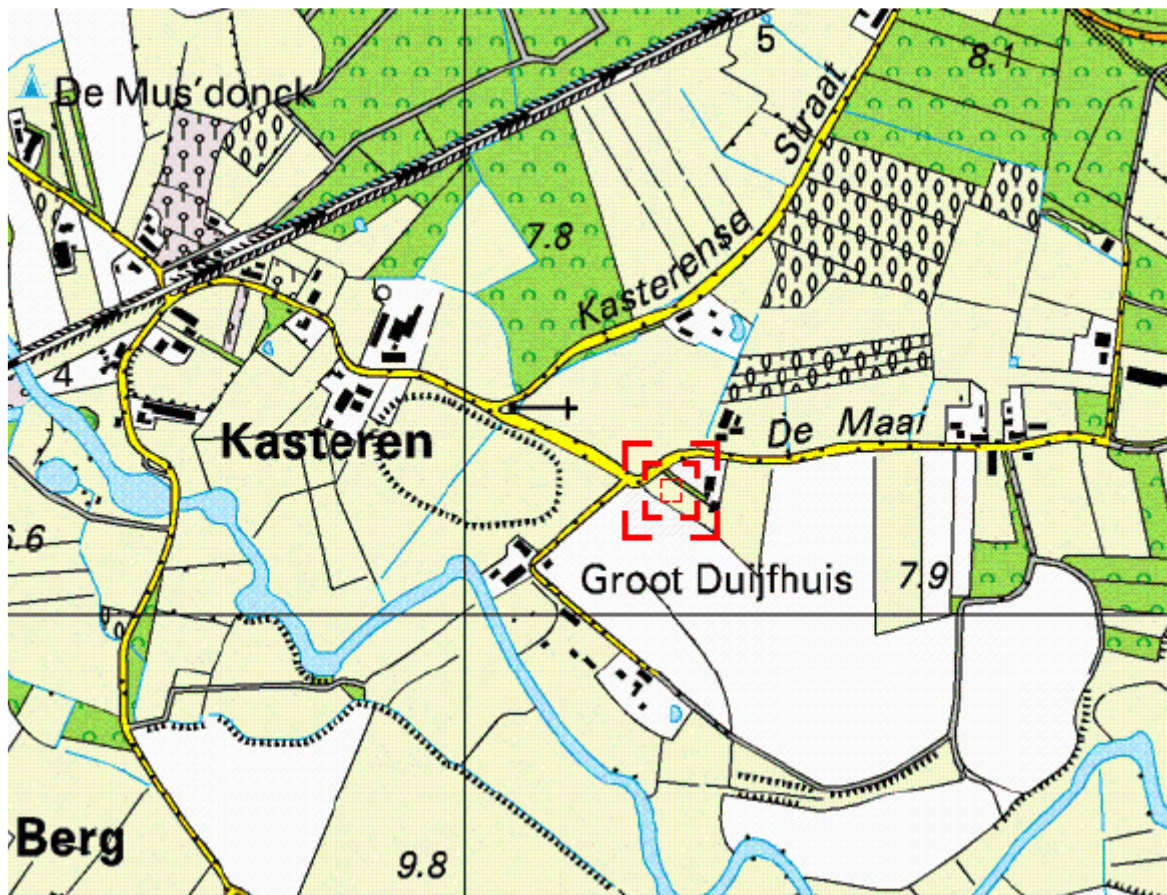
Titelblad.....	1
Inhoudsopgave.....	2
Hoofdstuk 1 Inleiding.....	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Wettelijk en formeel kader.....	3
1.3. Ruimtelijke onderbouwing.....	4
1.4. Leeswijzer.....	4
Hoofdstuk 2 Toetsing aan beleid.....	5
2.1. Rijksbeleid.....	5
2.2. Provinciaal beleid.....	5
2.3. Gemeentelijk beleid.....	9
Hoofdstuk 3. Ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten.....	13
3.1. Aard en omvang project.....	13
3.2. Bedrijven en milieuzonering/ Wet geurhinder en veehouderij.....	13
3.3. Archeologie.....	14
3.4. Flora en fauna.....	16
3.5. Infrastructuur en parkeren.....	16
3.6. Milieu algemeen.....	16
3.7. Bodem.....	16
3.8. Externe veiligheid.....	17
3.9. Geluid.....	17
3.10. Kabels en leidingen.....	17
3.11. Luchtkwaliteit.....	17
3.12. Waterhuishouding.....	18
4. Financieel- economische aspecten/ haalbaarheid.....	19
5. Juridische aspecten.....	20

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1. Aanleiding

De heer en mevrouw van de Sande willen op het perceel De Maai 4 te Liempde een nieuwe langgevelboerderij bouwen. Burgemeester en wethouders van Boxtel hebben bij brief van 27 augustus 2010 medegedeeld dat zij in principe hebben ingestemd met het verlenen van medewerking. Het dossier is geregistreerd onder nummer BV/2009199.

Het perceel is op onderstaande, van het kadaster afkomstige, omgevingskaart rood omlijnd aangegeven.



1.2. Wettelijk en formeel kader

De voorbereiding voor dit project is gestart in het voorjaar van 2009 op basis van de Wet ruimtelijke ordening zoals deze toen gold. In artikel 3.10 Wro was bepaald dat de gemeenteraad ten behoeve van de verwezenlijk van een project van gemeentelijk belang een projectbesluit kan nemen om medewerking te kunnen verlenen aan een ontwikkeling die afwijkt van het geldende bestemmingsplan. Met ingang van 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Dit heeft ook consequenties voor het onderhavige project. De regeling met betrekking tot het projectbesluit is vervallen. Ingevolge de Wabo is er een nieuwe regeling om medewerking te

kunnen verlenen aan een ontwikkeling die niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan.

Op grond van de Wabo is een omgevingsvergunning vereist voor het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1.lid 1 sub a) en ook voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (art. 2.1 lid 1 sub c). Een aanvraag die slechts ziet op de activiteit bouwen, maar die strijdig is met de geldende planologische regelgeving, wordt van rechtswege tevens aangemerkt als een aanvraag voor de activiteit 'strijdig planologisch gebruik' als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c (zie artikel 2.10 lid 2).

Het toestaan van planologisch strijdig gebruik wordt door de invoering van de Wabo niet langer geregeld via ontheffingen of projectbesluiten, maar door verlening van een hierop gerichte omgevingsvergunning. Onder planologisch strijdig gebruik valt zowel het feitelijk gebruiken van de grond en reeds bestaande bouwwerken als het oprichten van nieuwe bouwwerken. Het toetsingskader voor planologisch strijdig gebruik is geregeld in artikel 2.12 Wabo. Het betreft hier een discretionaire bevoegdheid. De criteria waarop een vergunning kan worden verleend, zijn ontleend aan de Wet ruimtelijke ordening met als belangrijkste grond dat een activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

1.3. Ruimtelijke onderbouwing

Een omgevingsvergunning voor een bouwwerk dat afwijkt van het geldende bestemmingsplan moet gebaseerd zijn op een goede ruimtelijke onderbouwing waarin alle relevante ruimtelijke, milieukundige en economische aspecten worden belicht. De onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.4. Leeswijzer

Na het inleidende Hoofdstuk 1 volgt in Hoofdstuk 2 een beschrijving van en een toets aan het beleid van provincie en gemeente. In Hoofdstuk 3 wordt het project getoetst aan alle relevante ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten. In Hoofdstuk 4 komen de financieel-economische aspecten en haalbaarheid aan de orde. De ruimtelijke onderbouwing wordt afgesloten met Hoofdstuk 5 Juridische aspecten.

Hoofdstuk 2 Toetsing aan beleid

2.1. Rijksbeleid

Hoewel de bouw van één enkele woning in het buitengebied van Boxtel in het buurtschap Kasteren niet direct doet denken aan rijksbelangen, is het toch nuttig om deze ruimtelijke onderbouwing enige aandacht te besteden aan het rijksbeleid. Het gaat per slot van rekening om de bouw van een nieuwe woning in het buitengebied.

Nota Belvédère

In 1999 heeft de Tweede Kamer de Nota Belvédère, opgesteld door vier betrokken ministeries, goedgekeurd. Deze nota is opgesteld om te bevorderen dat cultuurhistorie meer wordt betrokken bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Nationaal landschap Het Groene Woud

Verder heeft het rijk twintig Nationale Landschappen ingesteld, waaronder Het Groene Woud. De status van nationaal landschap betekent dat de diverse betrokken overheden extra aandacht geven aan behoud en het versterken van de (kern)kwaliteiten. De kernkwaliteiten van Het Groene Woud zijn:

- Het groene karakter
- De kleinschalige openheid
- Het samenhangend complex van beken, essen, kampen, bossen en heides.

Het behoud en herstel van cultuurhistorische waardevolle bebouwing draagt bij aan het versterken van deze kernkwaliteiten.

2.2. Provinciaal beleid

Gedeeltelijk goedgekeurd bestemmingsplan Buitengebied 2006

Het perceel is gelegen in het buitengebied van Liempde, gemeente Boxtel. Hier geldt het bestemmingsplan Buitengebied 2006, dat op 26 oktober 2006 door de gemeenteraad is vastgesteld. Gedeputeerde staten hebben op 19 juni 2007, no. 1242756 hun beslissing inzake goedkeuring genomen. Op onderstaande uitsnede van plankaart 3 is het perceel Maai 4 met een rode stip aangegeven.



Gedeputeerde staten hebben het bestemmingsplan gedeeltelijk goedgekeurd. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 4 maart 2009 kenmerk 200705084/1 uitspraak gedaan over de ingestelde beroepen. Hierbij is het besluit van gedeputeerde staten op enkele onderdelen vernietigd.

Relevant voor het onderhavige project is dat gedeputeerde staten goedkeuring hebben verleend aan de bestemming Woondoeleinden die in het plan is toegekend aan de locatie De Maai 4. Deze bestemming is geregeld in artikel 11 van de voorschriften.

Verder is van belang dat gedeputeerde staten goedkeuring hebben onthouden aan artikel 11.4 .1. sub d op grond waarvan burgemeester en wethouders vrijstelling zouden kunnen verlenen voor onder andere de bouw van woningen met een inhoud van meer dan 600m³. Dit is het maximum dat in het bestemmingsplan is opgenomen voor de inhoud van burgerwoningen. De reden voor deze onthouding van goedkeuring was dat gedeputeerde staten de bepaling te onbepaald vonden. De gemeente Boxtel zal in een nog op te stellen herziening van het bestemmingsplan Buitengebied een nieuwe regeling opnemen.

Provinciaal beleid algemeen

Om een duidelijk beeld te schetsen van het provinciaal beleid is het volgende van belang. Tot 1 juli 2008, de datum waarop de Wet ruimtelijke ordening in werking is getreden, was het ruimtelijk beleid van de provincie grotendeels opgenomen in het Streekplan Noord-Brabant 2002 met de hierop gebaseerde uitwerkingsplannen en beleidsnota's. In verband met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening hebben provinciale staten in juni 2008 een Interimstructuurvisie opgesteld waarin de hoofdlijnen van beleid zijn opgenomen. Gedeputeerde staten hebben in aansluiting hierop de Paraplunota ruimtelijke ordening "Brabant in ontwikkeling" vastgesteld.

De Interimstructuurvisie bevat geen beleidswijzigingen met betrekking tot burgerwoningen in het buitengebied. In paragraaf 4.12. van de Paraplunota is het beleid met betrekking tot burgerwoningen in het buitengebied geformuleerd. Een inhoud van 600m³ is volgens de provincie aanvaardbaar. Ondergrondse ruimten zoals kelders worden hierbij niet meegeteld. Dit maximum kan worden overschreden indien de vergroting leidt tot verhoging van de beeldbepalende kwaliteiten in de omgeving met name wanneer er sprake is van cultuurhistorische waarden.

1.3. Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

Algemeen

De provincie is in 2009 gestart met een herijking van het provinciaal ruimtelijk beleid. De eerste stap is geweest de vaststelling op 23 april 2010 door provinciale staten van de Verordening Ruimte Noord- Brabant fase 1. Deze verordening is op 1 juni 2010 in werking getreden. De onderwerpen die in deze verordening geregeld worden, zijn: het aanwijzen van bestaand stedelijk gebied, zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, ecologische

hoofdstructuur, waterberging, ontwikkeling intensieve veehouderij en glastuinbouw en boomteelt.

Inmiddels hebben provinciale staten op 10 en 17 december 2010 de Verordening ruimte fase 2 vastgesteld. Beide documenten zijn hierbij samengevoegd tot één verordening namelijk de Verordening Ruimte Noord- Brabant 2011. Deze is op 1 maart 2011 in werking getreden. De verordening bestaat uit een aantal regels met toelichting en een aantal kaarten en kaartlagen.

De kaarten zijn genummerd 1 tot en met 9 en elk van deze omvat een bepaald gebied in de provincie. De locatie De Maai 4 is te vinden op kaart 7. De verschillende kaartlagen hebben betrekking op de volgende specifieke onderwerpen:

- Kaartlaag 1: stedelijke ontwikkeling
- Kaartlaag 2: ontwikkeling intensieve veehouderij
- Kaartlaag 3: overige agrarische ontwikkelingen en windturbines
- Kaartlaag 4: water
- Kaartlaag 5: natuur en landschap
- Kaartlaag 6: cultuurhistorie

Ruimtelijke kwaliteit

Een belangrijk onderdeel van de verordening is Hoofdstuk 2. Bevordering van ruimtelijke kwaliteit. Artikel 2.1. bevat een algemene zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit terwijl artikel 2.2. regels bevat voor kwaliteitsverbetering van het landschap. De regeling houdt in grote lijnen het volgende in. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving. Onder ruimtelijke ontwikkeling worden verstaan bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht een omgevingsvergunning is vereist. Zie artikel 1.1. sub 71 van de verordening. In de toelichting bij een bestemmingsplan of in een ruimtelijke onderbouwing moet worden aangegeven op welke wijze aan dit uitgangspunt wordt voldaan.

Op de volgende wijze wordt de ruimtelijke kwaliteit geborgd. Het belangrijkste onderdeel van het project is de bouw van een langgevelboerderij in authentieke stijl. De bestaande woning wordt in een daarbij passende stijl herbouwd tot bijgebouw bij de langgevelboerderij. Verder wordt er een landschapsversterkingsplan gerealiseerd.

Overige aspecten

De figuur op de volgende pagina bevat uitsneden van de zes kaartlagen van de verordening. Hierop is de locatie met een rode cirkel aangegeven en verder is omschreven welke aanduiding van toepassing is.

Daarna volgt de nadere omschrijving van de aanduidingen en de betekenis hiervan voor het onderhavige project.



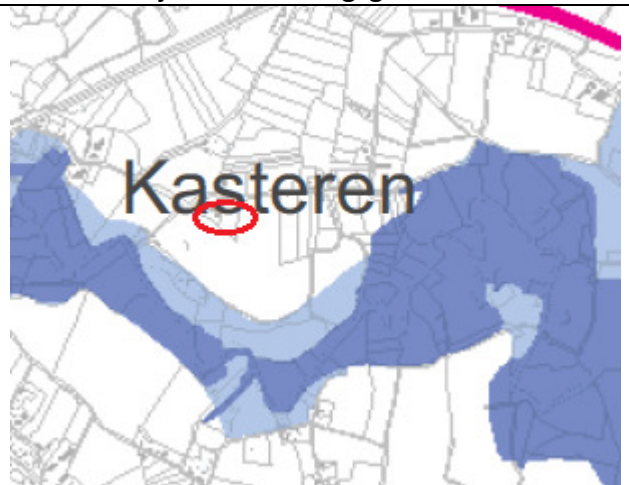
Kaartlaag 1, stedelijke ontwikkeling: niet van toepassing



Kaartlaag 2, ontwikkeling intensieve veehouderij: extensiveringsgebied



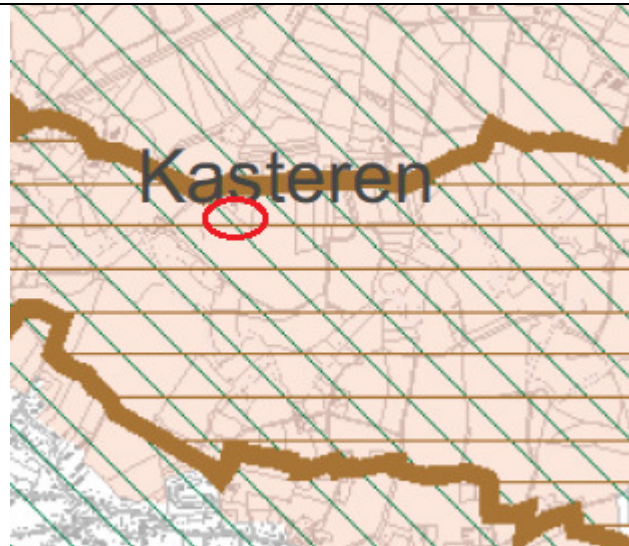
Kaartlaag 3, overige agrarische ontwikkelingen en windturbines: niet van toepassing



Kaartlaag 4, water: niet van toepassing



Kaartlaag 5, natuur en landschap: groenblauwe mantel, attentiegebied ehs



Kaartlaag 6, cultuurhistorie: Groene Woud, aardkundig waardevol gebied en cultuurhistorisch vlak.

Kaartlaag 1

De locatie ligt buiten het bestaand stedelijk gebied en het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Hoofdstuk 11 van de verordening bevat de regels voor niet- agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. In artikel 1.1. sub 71 is de volgende definitie gegeven van 'ruimtelijke ontwikkeling':

"bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en Besluit omgevingsrecht een omgevingsvergunning is vereist."

Het terugbouwen van een woning op een andere plaats binnen het bestemmingsvlak en het verbouwen van de bestaande woning tot bijgebouw, is een ruimtelijke ontwikkeling in de zin van de verordening. Artikel 11.1 sub 3 bepaalt dat de bouw van een woning op een andere plaats binnen het bestemmingsvlak is toegestaan mits overtollige bebouwing wordt gesloopt. Bij een woning in het buitengebied zijn een of meer bijgebouwen toegestaan. Het verbouwen van de bestaande woning tot bijgebouw is in deze bijzondere situatie een logische keuze. Er is zodoende geen overtollige bebouwing die gesloopt kan worden.

Kaartlaag 2

De locatie ligt binnen het extensiveringsgebied. Het beleid is hier gericht op een afwaartse beweging van de intensieve veehouderij. De herbouw van een woning op een andere plaats binnen het bestemmingsvlak past in dit beleid.

Kaartlaag 3

De locatie ligt buiten de aanduiding agrarisch gebied en de andere aanduidingen. Er is dus wat deze aspecten betreft geen sprake van bijzondere aandachtspunten.

Kaartlaag 4

Zoals op de uitsnede is te zien, ligt de locatie buiten de gebieden met een nadere aanduiding in verband met het aspect water. Het regionaal waterbergingsgebied ligt op enige afstand. Het aspect water behoeft vanuit het provinciaal beleid geen bijzondere aandacht. Uiteraard blijft de reguliere verplichting voor een watertoets wel van toepassing.

Kaartlaag 5

Artikel 11.1 van de verordening bepaalt dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de groenblauwe mantel regels bevat om nieuwbouw van woningen te voorkomen. Herbouw van woningen op een andere plaats binnen een bestemmingsvlak is niet uitgesloten. Ter zake wordt verwezen naar het gestelde bij kaartlaag 1. In artikel 11.1 lid 5 is bepaald dat het vergroten van een woning mogelijk is mits een goede landschappelijk inpassing is verzekerd en er daarnaast sprake is van voldoende ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Dat is hier het geval.

Kaartlaag 6

Voor het aspect cultuurhistorie is met name van belang de ligging in het nationaal landschap Het Groene Woud. De kernkwaliteiten van Het Groene Woud zijn aangegeven in artikel 7.6. Artikel 7.7. bepaalt dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op – een locatie in- een nationaal landschap strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de kernkwaliteiten en daarnaast regels bevat ter bescherming van deze kwaliteiten. Korthedshalve wordt voor wat betreft dit aspect verwezen naar paragraaf 2.3. Gemeentelijk beleid.

Conclusie

Het provinciaal beleid verzet zich niet tegen de bouw van een woning op het onderhavige perceel.

2.3. Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Buitengebied 2006

Het perceel De Maai 4 heeft in het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2006 de bestemming Woondoeleinden. Deze bestemming is geregeld in artikel 11. Het onderhavige bouwplan is niet in overeenstemming met deze bestemming omdat de woning op een andere plaats wordt gebouwd dan waar de bestaande woning staat. Artikel 11. 2.1. sub c bepaalt namelijk dat een woonhuis uitsluitend mag worden gebouwd ter plaatse van de op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerpplan aanwezige woning. Verder is de inhoud meer dan 600m³.

De gemeente is echter bereid om in afwijking van dit bestemmingsplan de gevraagde medewerking te verlenen. Hierbij is het volgende van belang.

Erfgoednota gemeente Boxtel

De gemeente Boxtel heeft het cultuurhistorisch beleid neergelegd in de Erfgoednota gemeente Boxtel die als titel draagt "Het (Boxtels) landschap is de leesbare biografie van Boxtel". Deze nota bestrijkt de diverse beleidsterreinen die hierbij van belang zijn, waaronder de ruimtelijke ordening. In paragraaf 1.1.1. is aangegeven dat deze beleidsnota kan worden aangemerkt als een deelstructuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening, wat wil zeggen een structuurvisie die betrekking heeft op een bepaald onderwerp met ruimtelijke raakvlakken.

In deze beleidsnota stelt de gemeente zich ten doel om in alle bestemmingsplannen zowel voor het stedelijk gebied als voor het buitengebied het aspect cultuurhistorie c.q. erfgoed als integraal onderdeel op te nemen om erfgoed te beschermen en om erfgoedkwaliteiten te versterken. Dit betreft zowel het gebouwde als het onbebouwde erfgoed. Bij gebouwd erfgoed valt te denken aan karakteristieke boerderijen, Vlaamse schuren, redoutes, bakhuizen, kapellen, muren etc. Bij onbebouwd erfgoed gaat het om lijnvormige elementen als het Duits lijntje, een oude wal, een steilrand of een karakteristiek buurtschap. In par. 1.7.

wordt meer concreet aangegeven hoe het erfgoedbeleid gestalte kan krijgen in bestemmingsplannen en aan welke punten daarbij aandacht dient te worden besteed in een cultuurhistorische paragraaf.

Bestemmingsplan Buitengebied 2010

De gemeente Boxtel is bezig met de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied te weten het bestemmingsplan Buitengebied Boxtel 2010. De gemeente Boxtel hecht evenals de provincie grote waarde aan het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit. Dit nieuwe bestemmingsplan borduurt voort op het bestemmingsplan Buitengebied 2006 waarin ook al de nodige aandacht is geschonken aan ruimtelijke kwaliteit en cultuurhistorie. Dit onderwerp komt in paragraaf 3.3. van deze ruimtelijke onderbouwing uitgebreider aan bod. In de onderhavige paragraaf wordt volstaan met het volgende.

In het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied wordt een ontheffingsmogelijkheid opgenomen op grond waarvan het mogelijk zal zijn om in gebieden die zijn aangegeven als 'hoge ensemblewaardering historische geografie' woningen te bouwen met een inhoud die groter is dan 600m³ mits voldaan wordt aan een aantal randvoorwaarden gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Belangrijke voorwaarden zijn dat de (her)bouw plaatsvindt in de vorm van een kort- of langgevelboerderij en dat een landschapsversterkingsplan wordt opgesteld en dat veilig wordt gesteld dat een en ander ook wordt uitgevoerd. Op deze wijze wordt de ontheffingsmogelijkheid duidelijk omkaderd waardoor ook tegemoet wordt gekomen aan de bezwaren van de provincie tegen de vergelijkbare bepaling in het bestemmingsplan Buitengebied 2006, welke bezwaren leidden tot onthouding van goedkeuring.

Op plankaart 7, Ecologische waardenkaart, van het geldende bestemmingsplan Buitengebied is de omgeving van de locatie aangeduid als leefgebied struweelvogels en leefgebied voor de das.

Het plan is besproken in de Werkgroep Uitvoering Bestemmingsplannen Buitengebied Boxtel (WUBB). Deze werkgroep heeft met het plan ingestemd. De werkgroep heeft geconcludeerd dat de versterking van de gebiedswaarden deels is gelegen in een versterking van de cultuurhistorische waarden doordat er een nieuwe woning wordt gebouwd in de vorm van een langgevelboerderij ter vervanging van een woning in een gebouw dat oorspronkelijk als tuinbouwschuur is gebouwd en deels doordat de ecologische waarden worden versterkt door de aanleg van een aantal landschappelijke elementen zoals deze zijn opgenomen in het landschapsversterkingsplan. De aanleg van singels en struweel heeft een positieve invloed op zowel het leefgebied van struweelvogels als dat van de das. Er wordt een hoogstamfruitboomgaard aangelegd wat een geschikte maatregel is voor het leefgebied van de das. De laanbomen en hagen passen in het beeld van de straat en het erf. De soortkeuze van de beplanting is afgestemd op de omgeving. Er is ook een ooievaarsnest geplaatst dat inmiddels een keer bewoond is geweest.

Op plankaart 8, cultuurhistorische en archeologische waardenkaart, is aangegeven dat de indicatieve archeologische verwachtingswaarde (midden) hoog is. In het volgende hoofdstuk wordt hier verder op ingegaan.

Cultuurhistorie

In het overleg met de gemeente Boxtel dat heeft geleid tot de positieve principe- uitspraak waaraan in paragraaf 1.1. is gerefereerd, heeft de gemeente aangegeven dat de te bouwen woning op zich voldoende cultuurhistorische kwaliteiten moet hebben en moet aansluiten op de hoogwaardige cultuurhistorische omgeving. Dit heeft geleid tot de keuze voor een langgevelboerderij zoals op onderstaande figuur is te zien.



De Meierij wordt gekenmerkt door een karakteristiek landschap en een karakteristiek bouwpatroon met betrekking tot boerderijen. Dit geldt zeker voor Liempde en voor het buurtschap Kasteren waarin het perceel Maai 4 is gelegen. Zoals in gemeentelijke beleidsstukken is beschreven, bestaat het Kasterense landschap uit een mozaïkpatroon van akkercomplexen,(kronkelende) wegen, bossen en beemden. Het bijzondere van Kasteren is dat het hierbij gaat om de meer vochtige varianten. De bossen zijn vochtige leembossen en het beekdal van de Dommel is ook erg vochtig. Het occupatiepatroon van Kasteren is dan ook gericht op de wat drogere locaties. De oudste bewoonde plaatsen op Kasteren zijn bijvoorbeeld de hoog gelegen hoeves aan de Kasterensestraat 4, 15 en aan de Hoevedreef 1. De boerderijen zijn direct aan de akkercomplexen gelegen en dit hangt samen met de arbeidsbehoefte die deze akkers destijds hadden.

Het perceel Maai 4 is gelegen in zo'n karakteristiek landschap. De kenmerken van dit landschap zijn allen binnen enkele honderden meters te vinden. Het perceel Maai 4 is zelf onderdeel van dit landschapssysteem, alleen is er in de huidige situatie sprake van systeemvreemde bebouwing.

De bouw van een karakteristieke langgevelboerderij werkt versterkend op het totale landschapssysteem. Immers er wordt een systeemvreemd element vervangen door een systeem- eigen element. Hiermee wordt voldaan aan de doelstellingen van zowel de gemeente als de provincie maar ook aan die van het rijk vanwege het beleid dat is verwoord voor het nationaal landschap Het Groene Woud. Kortom: alle overheden streven naar versterking van aanwezige authentieke kwaliteiten.

De plannen zijn besproken door de monumentencommissie die de plannen positief heeft beoordeeld en deze heeft aangemerkt als versterkend voor de omgeving. Het type boerderij dat op Kasteren thuishoort is juist de karakteristieke langgevelboerderij. Om economische en landschapsredenen zijn de boerderijen van dit type destijds in het landschap ontstaan. Het type is nog goed (al of niet verbouwd)zichtbaar aan de Kasterensestraat 13,17, 19 en

Hoevedreef 4. Het oorspronkelijke type is goed beschreven in de publicatie “Historische boerderijen in Het Groene Woud” die in 2009 is uitgegeven door de Stichting De Brabantse Boerderij voor Boerderij, Erf Land en Erfgoed”.

De te bouwen langgevelboerderij voldoet aan het type zoals dat in deze publicatie is beschreven. Verder zijn de diverse detailbeschrijvingen (bijvoorbeeld van deuren en ramen) uit deze publicatie richtsnoer geweest voor het onderhavige bouwplan Maai 4 en zij zijn grotendeels direct verwerkt in het ontwerp. Door het terugbrengen van dit type boerderij wordt de identiteit van de plaats zelf en het omringende landschap versterkt. Immers het huidige woonhuis voldoet niet aan de elementen van authenticiteit die in dit landschap passend zijn. Het vervangen van deze woning door een langgevelboerderij levert een substantiële bijdrage aan de beoogde kwaliteitsverbetering. De bebouwing aan de Hoevedreef 4 is een goed voorbeeld dat laat zien dat verandering aan een boerderij in de richting van het authentieke type erg gunstig werkt.

De langgevelboerderij past in het (grote) landschap maar daarnaast is bij het ontwerpen van het bouwplan ook veel aandacht besteed aan het totale boerderij- ensemble. enkele belangrijke elementen zijn in dit verband de bijgebouwen, de put, de afscheidingen, het plantmateriaal en het benutten van het voorpootrecht. Dit alles wordt teruggebracht in de authentieke stijl zoals die ook is beschreven in de hiervoor genoemde publicatie. Het moge duidelijk zijn dat hiermee de cultuurhistorische waarde wordt versterkt en de belevingswaarde wordt vergroot.

Conclusie gemeentelijk beleid

De bouw van de langgevelboerderij in combinatie met het landschapsversterkingsplan past binnen het beleid van de gemeente Boxtel

Hoofdstuk 3. Ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten

In het kader van een ruimtelijke onderbouwing voor een projectbesluit moet worden verantwoord of het betreffende project ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is. Hiervan is sprake als het project als zodanig aanvaardbaar is op de desbetreffende locatie en de realisering van het project er niet toe leidt dat andere functies in de omgeving worden beperkt in hun mogelijkheden

Om dit te kunnen beoordelen, vindt een toets plaats aan specifiek ruimtelijke aspecten en aan aspecten die meer milieuhygiënisch van aard zijn.

3.1. Aard en omvang project

Het plan voorziet in de bouw van een nieuwe langgevelboerderij waarbij het bestaande gebouw dat nu als woning in gebruik is gaat fungeren als bijgebouw. Dit wordt in een bij de langgevelboerderij passende stijl verbouwd. Overige bebouwing wordt gesloopt. Brabants landschap heeft een landschapsversterkingsplan opgesteld. Architect ir. Sjef van Griensven te Sint-Oedenrode heeft een beeldkwaliteitplan opgesteld. Beide documenten zijn als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd.

Het schetsplan is op 6 oktober 2010 behandeld in de welstandscommissie. De conclusie van de commissie is dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Hierbij is nog wel een voorbehoud gemaakt met betrekking tot de te gebruiken materialen. Hiervan dienen nog monsters te worden overgelegd.

3.2. Bedrijven en milieuzonering/ hinderlijke bedrijvigheid

In de nabije omgeving zijn geen niet- agrarische bedrijven gevestigd die een belemmering zouden kunnen zijn voor het bouwen van de nieuwe woning. Hierbij zij aangetekend dat het per saldo gaat om het vervangen van een bestaande woning binnen de vigerende bestemming Woondoeleinden.

Wet geurhinder en veehouderij

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij in werking getreden. Als gevolg van deze wet wordt er niet meer gesproken van stankcirkels zoals voor die datum het geval was volgens de toen geldende regeling. De geurbelasting veroorzaakt door veehouderijen wordt nu berekend met behulp van de voorgeschreven rekenmodellen V-Stacks Vergunningen en V-Stacks Gebied. Een burgerwoning is een geurgevoelig object in de zin van de wet. Om de volgende reden is echter geen nader onderzoek nodig naar de geurbelasting.

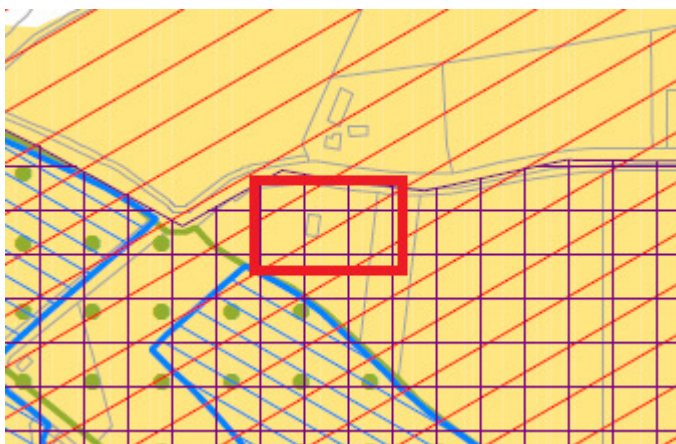
De geldende bestemming is namelijk al Woondoeleinden en er is geen sprake van toevoeging van een nieuw geurgevoelig object. De bouw van een woning op een andere plaats binnen de geldende bestemming Woondoeleinden is gezien vanuit de Wet geurhinder en veehouderij een neutrale ontwikkeling zowel in relatie tot agrarische bedrijven in de omgeving als wat betreft de geurbelasting op de locatie zelf.

3.3. Archeologie

In een ruimtelijke onderbouwing dient aandacht te worden besteed aan het onderwerp archeologie. In Hoofdstuk V van de Monumentenwet zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot de archeologische monumentenzorg. In paragraaf 1 zijn bepalingen opgenomen die een gemeente in acht moet nemen bij het vaststellen van bestemmingsplannen en het nemen van andere besluiten waaronder de omgevingsvergunning, als er (mogelijk) archeologische waarden in het geding zijn. Verder kan de gemeenteraad een verordening vaststellen met betrekking tot het onderwerp archeologie.

Artikel 41 bepaalt dat de aanvrager van onder andere een omgevingsvergunning (voorheen projectbesluit) verplicht kan worden om een archeologisch rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. Uit een oogpunt van archeologische monumentenzorg kunnen aan een vergunning of ontheffing nadere voorschriften worden verbonden. In artikel 41a wordt hierop een uitzondering gemaakt voor projecten met een omvang kleiner dan 100m². De gemeenteraad kan bij verordening een andere maat vaststellen zowel naar boven als naar beneden. In Boxtel is dit –nog– niet gebeurd.

De gemeente heeft wel inhoudelijk beleid vastgesteld. Bij het bestemmingsplan Buitengebied 2006 hoort plankaart 8, Cultuurhistorische en archeologische waardenkaart. Hieronder is een uitsnede opgenomen.



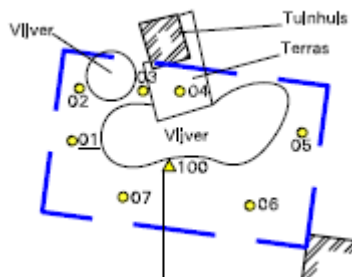
Het perceel De Maai 4 ligt binnen een gebied met de aanduiding indicatieve archeologische verwachtingswaarde hoog of middelhoog (gele kleur). De twee andere aanduidingen zijn hoge ensemblewaardige historische geografie (rode arcering) en geomorfologisch waardevol gebied (ruitjes).

Voor de vraag of en in hoeverre archeologisch onderzoek noodzakelijk is, is naast hetgeen hiervoor al is aangegeven, het volgende van belang.

Op het perceelsgedeelte waar de woning is geprojecteerd, ligt een vijver met terras en er staat een tuinhuisje. De vijver is 1,25m¹ diep en de grond onder het terras en het tuinhuisje is tot op de leemlaag uitgegraven.

In het verleden hebben er verschillende ingrepen in de bodem plaatsgevonden en is er sprake geweest van grondgebruik dat gepaard is gegaan met verstoring van de bodem. Dit blijkt onder andere uit aankoopakten. Het voormalige perceel A 364, waarvan het onderhavige bouwperceel deel uitmaakt, is op 22 juli 1918 door M. Welvaarts aangekocht als een perceel hakhout. Het perceel was verdeeld in zogeheten rabatten van ± 6m¹ breed. Hierop groeide het hout. Tussen de rabatten lagen slootjes. Vermoedelijk is dit in de 14^e of 15^e zo al aangelegd. Dit hakhout is rond 1930 verwijderd waarna het perceel is ontgonnen om het te kunnen gebruiken als weiland.

De heer van de Sande heeft op 19 april 1974 het westelijk deel van het perceel aangekocht. Daarna is de huidige bebouwing opgericht en zijn de vijvers uitgegraven. Op onderstaande tekening zijn deze aangegeven.



Deze tekening is overgenomen uit het bodemonderzoek dat heeft plaatsgehad. Zie hiervoor paragraaf 3.7 van deze ruimtelijke onderbouwing. De oppervlakte van het vlak waar bodemonderzoek is verricht, is ± 318m². Binnen dit gedeelte wordt de nieuwe woning gerealiseerd. Op een behoorlijk deel van het vlak is de bodem al verstoord door aanleg van de vijvers en het terras.

Rapport

Er is een archeologisch onderzoek gedaan door RAAP Archeologisch adviesbureau B.V. Het betreft een archeologisch vooronderzoek in de vorm van een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek bestaande uit een verkennende en karterende fase. De bevindingen zijn neergelegd in een rapport van november 2010. De belangrijkste conclusies van het rapport zijn:

1. Voor het plangebied geldt een lage archeologische verwachting voor vindplaatsen van jagers- verzamelaars;
2. De natte enkeerdgronden en de vermoedelijk onderliggende natuurlijke natte en weinig vruchtbare zandlemige beekerdgronden verkrijgen een lage archeologische verwachting voor vindplaatsen van landbouwers, aangezien deze van nature niet geschikt waren voor beakkering. De gronden vertonen wel ruime mogelijkheden voor weide- en/ of bosbouw.
3. Volgens de historische kaart uit 1836 – 1843 was het plangebied in gebruik als bos.

4. Het veldonderzoek heeft uitgewezen dat in het plangebied natte maar tevens verstoorde hoge zwarte enkeerdgronden voorkomen. Ongeveer de helft van het plangebied is verstoord als gevolg van de aanleg van de vijver, het terras en de bouw van een tuinhuisje.
5. Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen.
6. Er wordt geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen.

3.4. Flora en fauna

Wat betreft de reikwijdte van de Flora- en faunawet in relatie tot de ruimtelijke ordening is het volgende van belang. Op grond van constantie jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, - bijvoorbeeld recent nog de uitspraak van 4 november 2009 nr. 200900795, Bouwrecht 2010 nr. 22- , komt de vraag of voor de uitvoering van een project een ontheffing of vrijstelling nodig is op grond van de Flora- en faunawet, en zo ja of deze ontheffing of vrijstelling kan worden verleend, aan de orde in een eventueel op grond van die wet te voeren procedure en niet in de ruimtelijke procedure, zoals die van een projectbesluit of een bestemmingsplan..Pas als op voorhand redelijkerwijs te verwachten is dat de Flora- en faunawet aan de uitvoering van een project in de weg staat, heeft dit consequenties voor de ruimtelijke procedure.

Dat is hier niet het geval. Het gaat hier om een geldende bestemming Woondoeleinden. Het perceel is al sinds jaar en dag in gebruik en ingericht als tuin en weiland. De bestaande voorziening waar ooievaars kunnen nestelen, blijft gehandhaafd. En daarnaast blijft uiteraard de algemene zorgplicht gelden die eenieder op grond van artikel 2 van de Flora- en faunawet heeft voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Verstrong dient achterwege te blijven voor zo ver dit redelijkerwijs mogelijk is.

3.5. Infrastructuur en parkeren

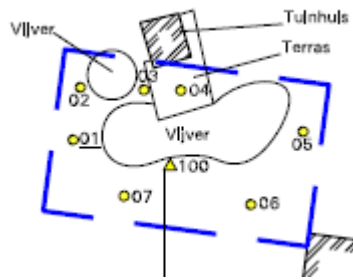
De ontsluiting op de Maai blijft gehandhaafd. Er hoeven hiervoor geen extra voorzieningen te worden getroffen. Op eigen terrein is en blijft voldoende ruimte voor parkeren.

3.6. Milieu algemeen

Er is gezien de aard van het project en de situatie ter plaatse en in de omgeving geen sprake van milieuhygiënische aandachtspunten.

3.7. Bodem

De nieuwe woning wordt gebouwd op een andere locatie dan de bestaande woning. In verband hiermee is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Van Vleuten Consult bv. Het rapport met het nummer CV10355vbo is op 21 september 2009 uitgebracht. Het onderzoeksgebied is op onderstaande figuur aangegeven.



In Hoofdstuk 6 staan de conclusies. Deze luiden samengevat als volgt:

- Er zijn op zintuiglijke wijze geen bijzonderheden aangetroffen
- In de bovengrond is een overschrijding van de achtergrondwaarde voor cadmium aangetroffen
- In de ondergrond is een overschrijding van de achtergrondwaarde voor koalt en nikkel aangetroffen
- In het grondwater zijn geen van de geanalyseerde parameters in verhoogde concentraties ten opzichte van de streefwaarde aangetroffen.

De hypothese “onverdacht” is niet uitgekomen maar er is geen aanvullend of nader onderzoek nodig vanwege de geconstateerde lichte verontreinigingen. Er zijn geen belemmeringen om het terrein te gebruiken voor de bouw van een woning.

3.8. Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen in inrichtingen, het transport van gevaarlijke stoffen en het gebruik van luchthavens. Deze factoren doen zich in dit geval niet voor behalve dat de wegen in de buurt als elke andere weg gebruikt kunnen worden voor het transport van bepaalde risicovolle c.q. gevaarlijke stoffen. Dit is een normaal gebruik van de weg en het dan ook geen belemmering voor deze verbouwing en wijziging van het gebruik. Er is geen sprake van inrichtingen waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing is.

3.9. Geluid

De geldende bestemming Woondoeleinden staat de bouw van een woning al toe. Er wordt geen nieuw geluidgevoelig object toegevoegd. Wel wordt de bestaande woning vervangen door een nieuwe woning die op een andere locatie maar binnen de bestemming Woondoeleinden wordt gerealiseerd. Vanuit de Wet geluidhinder bezien is dit een neutrale ontwikkeling waarvoor geen geluidonderzoek nodig is.

3.10 .Kabels en leidingen

Binnen de projectlocatie zijn geen planologisch kabels of leidingen (gas of brandstof) aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de uitvoering van het bouwplan. Er is wel sprake van leidingen die planologisch niet relevant zijn zoals de riolering en leidingen / kabels ten behoeve van nutsvoorzieningen.

Bij de feitelijke uitvoering van de bouwwerkzaamheden zal hiermee, voor zo ver nodig rekening worden gehouden.

3.11. Lucht

Het project is dermate gering van omvang dat er op grond van het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) geen afzonderlijke luchtkwaliteitstoets nodig is.

3.11. Waterhuishouding

Het waterbeleid is gericht op het handhaven van een voldoende voorraad grondwater en op het tegengaan van verdroging en het waar mogelijk bevorderen van vernatting. Een van de middelen om dit te bereiken is de eis dat nieuwe projecten tenminste hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Als een project leidt tot meer bebouwing en verharding moeten er voorzieningen worden getroffen om hemelwater vast te houden zodat er zeker niet minder water dan voorheen kan infiltreren in de bodem. Verder moet vermenging van schoon en vuil water worden voorkomen.

De waterbeherende instantie, Waterschap De Dommel, heeft in november 2008, de Handreiking watertoets uitgebracht. Bij het opstellen van deze waterparagraaf is deze Handreiking als uitgangspunt genomen. De locatie ligt niet in een gebied met een of meer speciale aanduidingen ter bescherming van bodem- of grondwater of ten behoeve van waterberging of ontwikkeling van natte natuurwaarden. Dit blijkt uit het geldende bestemmingsplan en uit de diverse provinciale plannen en de regelingen van het waterschap, waaronder de Keur. De locatie ligt binnen het keurbeschermingsgebied. Zie uitsnede van de desbetreffende kaart op de volgende pagina. Dit betekent dat hier een anti-verdrogingsbeleid wordt gevoerd gericht op behoud en/ of herstel van het watersysteem.



Het perceel is aangesloten op de drukriolering. Het rioleringsstelsel van de langgevelboerderij zal worden uitgevoerd als een gescheiden stelsel waarbij de droogweerafvoer (vuilwater) op de gemeentelijke riolering zal worden aangesloten. In de huidige situatie wordt het hemelwater afgevoerd naar een sloot. Dit wordt in de nieuwe situatie gehandhaafd.

Hoofdstuk 4. Financieel- economische aspecten/ haalbaarheid

De bouw van de langgevelboerderij is een volledig particulier initiatief waaraan voor de gemeente geen kosten zijn verbonden. De gemeente heeft met de initiatiefnemer een exploitatie- overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro afgesloten. In deze overeenkomst is vastgelegd wat de initiatiefnemer aan de gemeente moet betalen vanwege de ambtelijke begeleidingstijd. Verder is in de overeenkomst vastgelegd dat de initiatiefnemer zich verbindt om eventuele planschade die de gemeente zal moeten betalen voor zijn rekening te nemen (overeenkomst als bedoeld in artikel 6.4.a Wro).

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten.

Alle stukken zijn zowel analoog als digitaal beschikbaar. De woning met bijgebouw zal t.z.t. worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied.